

INFORME

2019

CLAVES
DEL
MERCADO

RESI- DEN- CIAL

EN ESPAÑA

CBRE

ÍNDICE



Resumen ejecutivo
04



1 La demanda de vivienda
08

1.1 La vivienda usada continúa liderando el mercado
12

1.2 La demanda de vivienda nueva, estrangulada por la falta de oferta
16

1.3 Solvente, de Reposición e Inversión; el perfil del comprador de vivienda
20

1.4 La demanda extranjera impulsa el mercado en la costa
24

1.5 El crecimiento de la inversión residencial por particulares
28



2 Construcción de vivienda en niveles históricamente bajos
30

2.1 Análisis: ¿Construimos muchas o pocas viviendas?
34



3 El precio de la vivienda crece de manera más moderada
38

3.1 Niveles de accesibilidad a la vivienda y crédito hipotecario
46



4 Los factores productivos: suelo y costes de producción
50



5 Alquiler y nuevas tendencias: Build To Rent, Co-living y Senior housing
56

5.1 Principales indicadores de la vivienda en alquiler
58

5.2 Consolidación del fenómeno Build To Rent (BTR)
64

5.3 Nuevas tendencias habitacionales: Co-living y Senior housing
72

Situación y perspectivas del mercado en:

6

MADRID
80

7

BARCELONA
114

8

VALENCIA
146

9

SEVILLA
164

10

MÁLAGA
180

11

ZARAGOZA
198

12

VIZCAYA
214

13

ISLAS BALEARES
230

14

ALICANTE
248



Resumen ejecutivo



Samuel Población,
Director Nacional
de Residencial y Suelo
de CBRE España

Tras 6 años de crecimiento económico notable, el mercado residencial español está entrando en una **fase más madura del ciclo**, impulsado principalmente por el contexto macroeconómico. De acuerdo a las últimas previsiones publicadas por el Banco de España, las **perspectivas de crecimiento se moderan** y tienden a una **ralentización de la economía**. No obstante, apuntan a una **prolongación de la fase expansiva hasta el año 2021 pero a un ritmo más contenido**. Destaca el ajuste a la baja de su previsión de crecimiento del PIB para 2019 con la bajada de 4 pp desde su última estimación situándolo en el 2% (1,7% para 2020 y 1,6% para 2021) y anticipa una ralentización de la creación de empleo. La previsión de la tasa de paro para 2019 sufre una subida de 2pp desde su última

estimación alcanzando el 14,1% (13,2% para 2020 y 12,8% para 2021). Esta desaceleración se debe a la **reducción en inversión y consumo de empresas y familias** impulsada por el **aumento de la incertidumbre** tanto internacional (amenaza de un Brexit más duro y la guerra comercial entre EEUU y China) como nacional (**formación de nuevo gobierno**). No obstante, estas previsiones deben considerarse como una normalización hacia **tasas de crecimiento más sostenibles** tras el repunte observado en los últimos años.

La **demanda residencial** registra una **moderada ralentización** en el crecimiento, principalmente en ubicaciones donde iniciaron antes su recuperación. En **2018** se transaccionaron **más de 582.000** compraventas de vivienda, lo

que supone un **crecimiento anual del 9,5%**, un incremento ligeramente inferior al registrado en años anteriores. En el primer trimestre esta subida se moderó hasta el 8% y es en el **segundo trimestre de 2019** cuando se observa un **ajuste a la baja en la tasa de crecimiento hasta un 2,5%** respecto al mismo periodo del año anterior (4 últimos trimestres acumulados) con un total de 150.152 viviendas vendidas. Esta contracción en la venta de viviendas se ha visto influenciada por los **efectos de la nueva ley hipotecaria y por las circunstancias políticas/macro-económicas**.

La vivienda de segunda mano lidera la demanda. Cerca del 90% de las compraventas cerradas continúan siendo de vivienda existente. El fuerte crecimiento de

las transacciones de compraventa de esta tipología de vivienda confirma que una gran parte del stock de vivienda sin vender construida durante el ciclo anterior está siendo finalmente absorbido por el mercado. Por su parte, la **demanda de vivienda nueva** continua en una **fase de crecimiento y se concentra en las áreas metropolitanas de las grandes ciudades, pero con volúmenes limitados por la falta de oferta**.

El **alquiler residencial** en España continúa creciendo en los últimos años (23,9% de hogares viven bajo este régimen de residencia según últimos datos del INE) y pese a estar lejos de las principales economías de la Unión Europea, está adquiriendo cada vez **mayor peso frente a la compra de vivienda**. La concentración de la



actividad laboral en zonas con una oferta rígida de vivienda, la fiscalidad ligada a la compra o la reducción del Loan to Value (LTV) asociada a la compra son algunos de los principales factores impulsores de la demanda de alquiler por parte de las familias y jóvenes. Como consecuencia de este crecimiento de la demanda, a lo largo del último año se ha incrementado el **interés inversor por el negocio del alquiler** y se ha ido consolidando la profesionalidad del sector con el incremento de acuerdos entre fondos y promotoras que se alían desarrollo de proyectos llave en mano o "Build to Rent" (BTR). En términos de precio, **la tendencia de crecimiento de precios de alquiler en las zonas centro de principales ciudades comenzará a moderarse** de cara a principios de 2020, mientras que las **zonas secundarias** todavía experimentarán un ligero **recorrido al alza**. La intervención del sector público en este mercado continúa siendo muy limitada, y, en consecuencia, España permanece lejos del resto de países miembros de las UE en lo que respecta a materia de vivienda social. **El difícil acceso a la vivienda por parte de la población más joven es uno de los problemas más relevantes** que continúa sin solventarse. El **incremento del**

precio de suelo, su escasez, los costes de construcción y la no disponibilidad del 30% del precio de la vivienda ahorrado y no financiado para la compra de la vivienda, son los principales factores limitantes. Se podrían plantear vías de apoyo por parte de la Administraciones que minimizaran este porcentaje no ahorrado, en colaboración con entes privados como compañías de seguros, además de la puesta en marcha de mayor disponibilidad de suelo por parte de las Administraciones.

Asimismo, existen diversas fórmulas de **colaboración** en materia de promoción residencial **público-privada**, que permitirían incrementar la oferta disponible de vivienda en venta y alquiler, a precios asequibles y paliarían el grave problema del acceso de los jóvenes y personas con rentas bajas-medias a su primera vivienda. Estructuras que pasan por establecer un derecho real vía derechos de superficie al promotor privado, permutas, aportaciones o ayudas públicas que incentiven fiscalmente a los promotores y usuarios finales, son una muestra de que hay opciones viables para que España se pudiera dotar de un parque de viviendas adaptado a los diferentes niveles de riqueza de sus habitantes.

Los **precios de compraventa de vivienda** han registrado crecimientos significativos en el último año, fruto de la intensidad de la demanda de vivienda. No obstante, según el Índice del Precio de la Vivienda (IPV) publicado por el INE, en el **segundo trimestre** de 2019 el precio medio en España **crece un 5,3%** con respecto al año anterior, pero disminuye 1,5 puntos respecto al primer trimestre, situándolo en valores que no se observaban desde el primer trimestre de 2017. Sin embargo, esta **moderación del precio de la vivienda**, se produce en un contexto en que **la demanda muestra signos de estabilización**. Tanto la dinámica como el entorno del mercado indican un **escenario diferente al del anterior ciclo expansivo**, y no se esperan crecimientos tan intensos como en la década pasada. Las proyecciones para 2019 apuntan a un incremento del precio de la vivienda en el entorno del 3-4%. **Para el año 2020**, se prevé que el incremento del precio de la vivienda se situó en un 2-3% debido al contexto macroeconómico y a la situación avanzada del ciclo inmobiliario residencial, crecimiento que podría verse rebajado principalmente por la incertidumbre en la situación geopolítica a nivel nacional y europeo.

La construcción de vivienda se sitúa en niveles históricamente bajos. Las viviendas terminadas en 2018 representan algo más del 16% del promedio anual de unidades construidas en los años 90 y la décima parte de las viviendas terminadas hace una década (2008). El número de **viviendas terminadas** en el **segundo trimestre de 2019**

(63.876 unidades en los 4 últimos trimestres acumulados) **experimenta un crecimiento del 9%** con respecto al mismo periodo del año anterior. El **número de visados** crece casi el **20% en el primer semestre del año**, lo que sugiere que **para 2020 se podría alcanzar un nivel de viviendas terminadas superior a las 90.000 unidades**.

El **mercado de suelo** se ha reactivado en los últimos años como consecuencia del **crecimiento de la demanda**. La **escasez de suelo finalista** en los núcleos urbanos de principales ciudades ha **impulsado la expansión de nuevos desarrollos en el área de influencia de las principales capitales**, donde se ha observado un **incremento del precio y de la oferta nueva disponible**. Con la desaparición del tejido productivo durante la crisis, los **costes de producción** (mano de obra y consumo de materiales) experimentaron un **crecimiento en la edificación residencial de un 25% entre 2005 y julio 2019**, que deberían ir **ajustándose** paulatinamente en los trimestres venideros.

De cara a los próximos trimestres, la **moderación del ritmo de crecimiento del sector residencial continuará**, en un contexto de ralentización del ritmo de crecimiento de la economía. No obstante, **no debe considerarse como un indicador adelantado de una próxima crisis**, sino más bien, de una **corrección hacia tasas de crecimiento más sostenibles en el tiempo tras el fuerte repunte acontecido en la etapa de recuperación del sector**.

1



La demanda de vivienda

Desaceleración del crecimiento

LA DEMANDA DE VIVIENDA CONTINUÓ CRECIENDO en el primer semestre de 2019, aunque de forma menos intensa que en años anteriores. Según los datos publicados por el Ministerio de Fomento, las más de 150.152 compraventas de vivienda escrituradas durante el primer semestre del año han supuesto un crecimiento anual de 2,5% - 4 últimos trimestres acumulados-, sustancialmente inferior a las registradas en 2018 (9,5%) y 2017 (16%) (Gráfico A.1).



GRÁFICO A.1

EVOLUCIÓN DEL CRECIMIENTO DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA



GRÁFICO A.3

DISTRIBUCIÓN PROVINCIAL TRANSACCIONES DE VIVIENDA



GRÁFICO A.7

EVOLUCIÓN DEL CRECIMIENTO TRANSACCIONES DE VIVIENDA POR PROVINCIAS

1.1

La **vivienda usada** continúa liderando el mercado

1.2

La demanda de **vivienda nueva**, estrangulada por la falta de oferta

1.3

Solvente, de reposición e inversión; **el perfil del comprador** de vivienda

1.4

La **demanda extranjera** impulsa el mercado en la costa

1.5

El crecimiento de la **inversión residencial** por particulares



16%

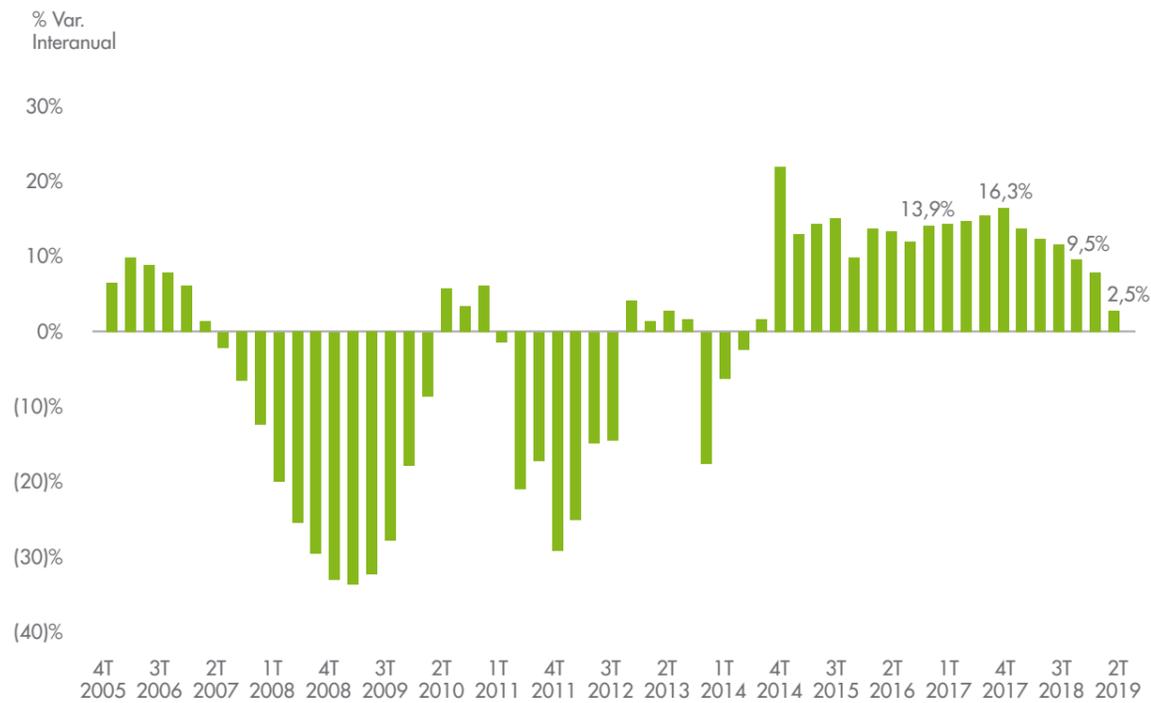
Alicante, Málaga y Baleares acumulan un 16% del total de transacciones de compraventa a nivel nacional

La demanda se encuentra concentrada en torno a las grandes áreas metropolitanas y las zonas costeras. Las provincias de Madrid y Barcelona registran más de la cuarta parte de las compraventas de vivienda, mientras que localizaciones con mayor peso de la segunda residencia como Alicante, Valencia y Málaga acumulan otro 16% de las transacciones (Gráfico A.3).

La desaceleración en el crecimiento de la demanda no es homogénea, registrándose principalmente en aquellos mercados que iniciaron antes la recuperación. En Barcelona o Madrid la ralentización se inicia en 2017 y alcanza en el 4T 2018 tasas de crecimiento inferiores a la media nacional (5,8 y 3% respectivamente) (Gráfico A.7). En el segundo trimestre de 2019 tanto Barcelona como Madrid registran caídas en el número de transacciones (-3,4% en Madrid y 1,7% en Barcelona).

GRÁFICO A.1

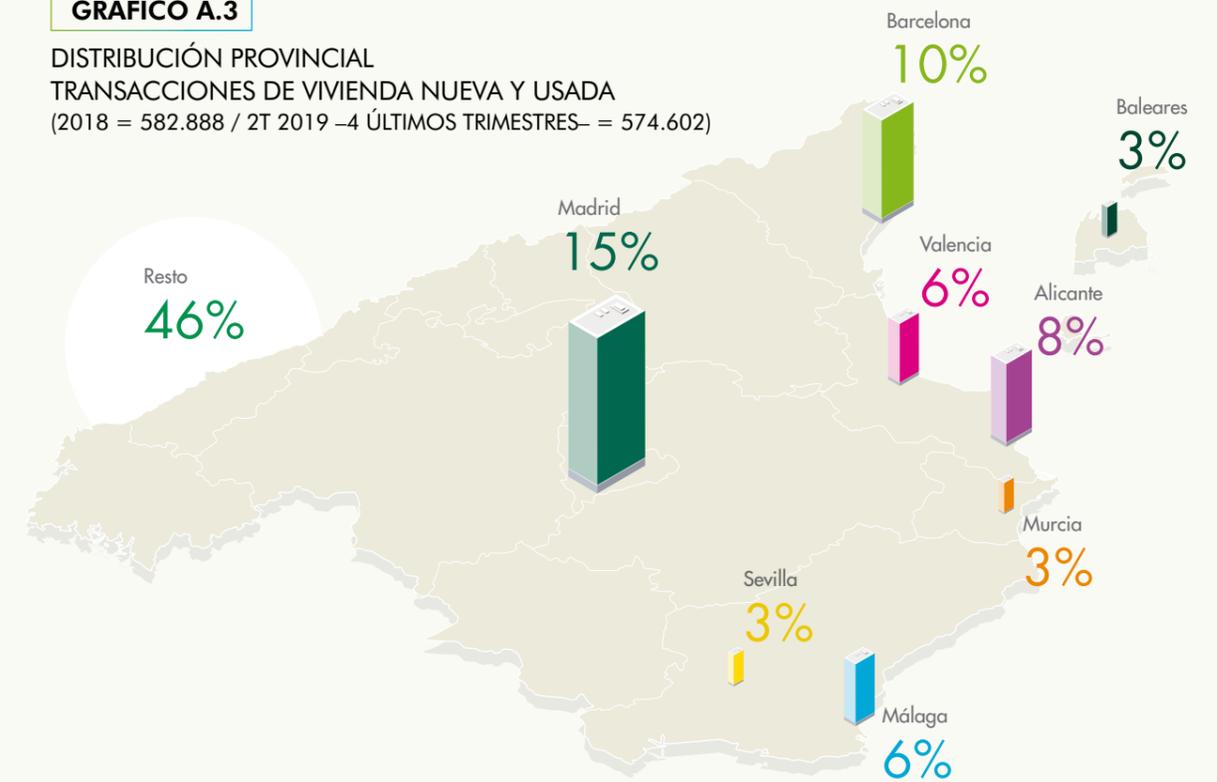
EVOLUCIÓN DEL CRECIMIENTO TRANSACCIONES DE VIVIENDA



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

GRÁFICO A.3

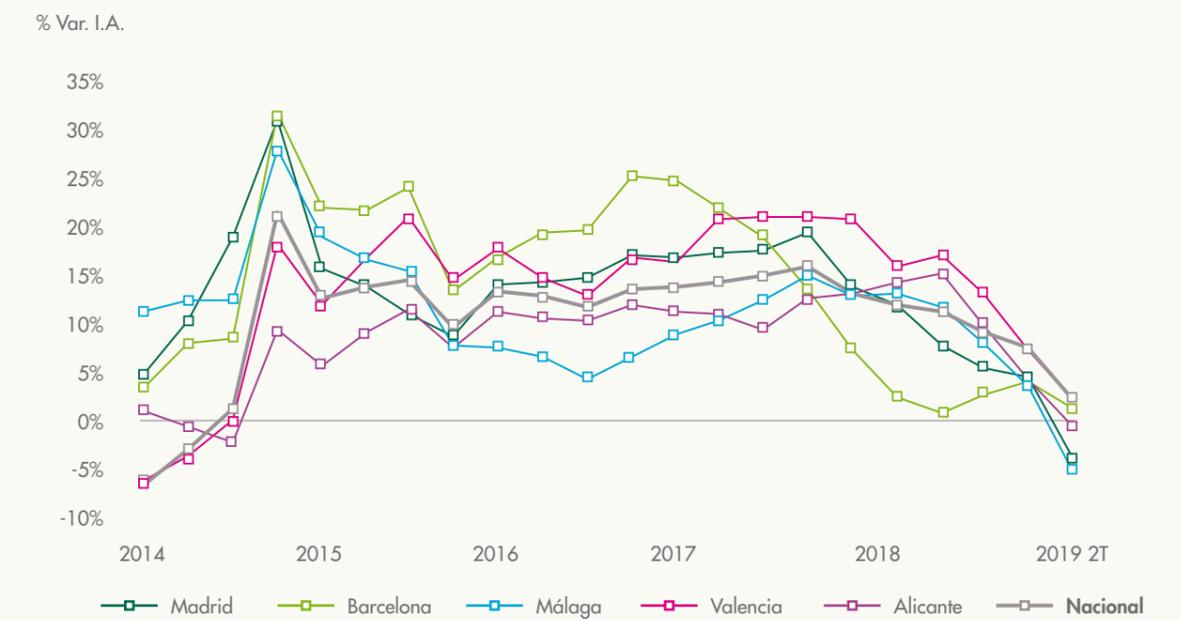
DISTRIBUCIÓN PROVINCIAL TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA Y USADA (2018 = 582.888 / 2T 2019 -4 ÚLTIMOS TRIMESTRES- = 574.602)



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

GRÁFICO A.7

EVOLUCIÓN DEL CRECIMIENTO TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA Y USADA POR PROVINCIAS



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.



1.1 La vivienda usada continúa liderando el mercado



9/10

Nueve de cada 10 transacciones cerradas en 2019 fueron sobre vivienda de segunda mano



GRÁFICO A.2
EVOLUCIÓN NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA NUEVA Y USADA

Nueve de cada 10 transacciones cerradas en 2018 fueron de vivienda de segunda mano (Gráfico A.2). A lo largo del primer semestre de 2019 se ha mantenido este comportamiento, siendo el 90% de las transacciones de vivienda, correspondiente a vivienda de segunda mano. Destaca el crecimiento del 2,2% en las transacciones de vivienda nueva. En 2018, la demanda de vivienda existente ha alcanzado niveles equivalentes a los registrados durante el ciclo expansivo 2004-2007. El peso de esta tipología se explica principalmente por la importante escasez de obra nueva producida.

La contracción del sector de la construcción experimentada durante la última década y el retardo que supone la puesta en marcha de la maquinaria para la producción de vivienda nueva ha generado una importante escasez de este producto. Según los datos del Ministerio de Fomento, el número de viviendas terminadas entre 2014 y 2018 (223.148 unidades), es inferior al promedio



GRÁFICO A.2.A
EVOLUCIÓN TRANSACCIONES DE VIVIENDA LIBRE NUEVA Y UNIDADES TERMINADAS

anual de producción de vivienda nueva de los años 90 (267.000 unidades entre 1991-1999). En el primer semestre de 2019 los niveles de viviendas terminadas se mantienen estables y no registran cambios significativos.

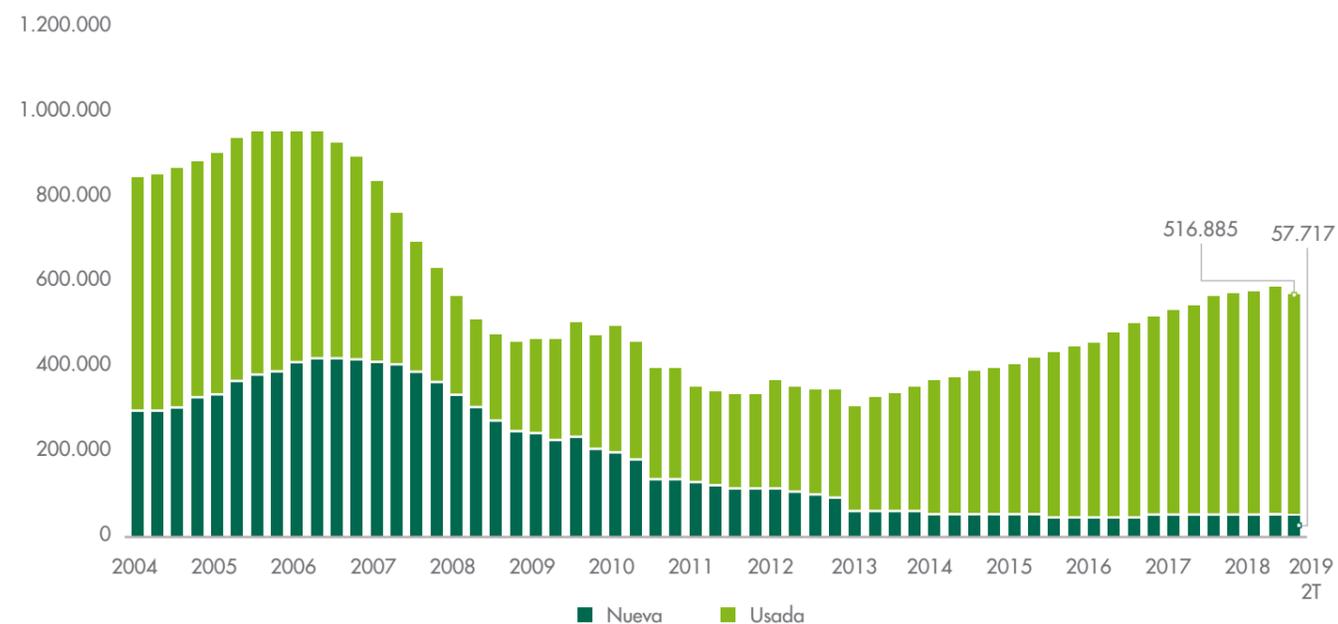
De los datos se deduce también que un porcentaje de las transacciones de vivienda existente puede corresponder con el stock de unidades sin vender generado en la década anterior. A partir de 2012, la absorción neta de vivienda nueva (compraventas de vivienda nueva menos volumen de unidades terminadas) comienza a ser positiva lo que indica un equilibrio entre la producción y la demanda de vivienda nueva (Gráfico A.2.A).

El remanente generado durante el periodo 2007-12 y que ya no computa como vivienda nueva (bien por tener más de 5 años de antigüedad, bien por haber sido adquirido por una entidad financiera) puede estar formando parte del stock de vivienda terminada pendiente de venta generado durante el último ciclo.

GRÁFICO A.2

EVOLUCIÓN NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA NUEVA Y USADA

Num. Vivienda (Promedio Anual)

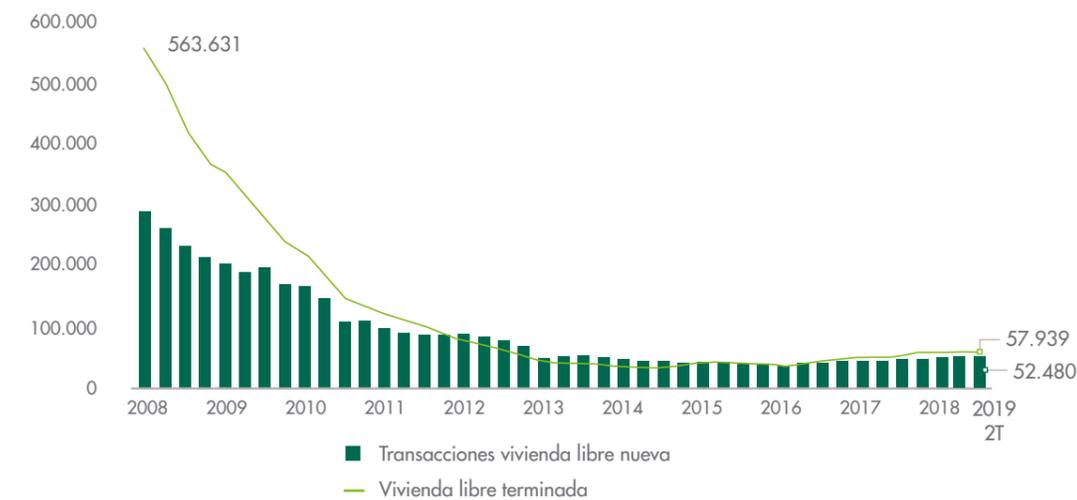


Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

GRÁFICO A.2.A

EVOLUCIÓN TRANSACCIONES DE VIVIENDA LIBRE NUEVA Y UNIDADES TERMINADAS

Volumen acumulado



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.



El número total de viviendas libres terminadas entre 2014 y 2018, ambos años incluidos, es inferior al promedio anual de vivienda nueva producida en la década de los 90





1.2 La demanda de vivienda nueva, estrangulada por la falta de oferta



GRÁFICO C.1
EVOLUCIÓN NÚMERO DE VIVIENDAS TERMINADAS (LIBRE Y DE PROTECCIÓN)



GRÁFICO A.7.A
EVOLUCIÓN DEL CRECIMIENTO COMRAVENTAS DE VIVIENDA NUEVA (PRINCIPALES PROVINCIAS)



GRÁFICO A.4
DISTRIBUCIÓN DE LAS COMRAVENTAS DE VIVIENDA NUEVA POR PROVINCIAS

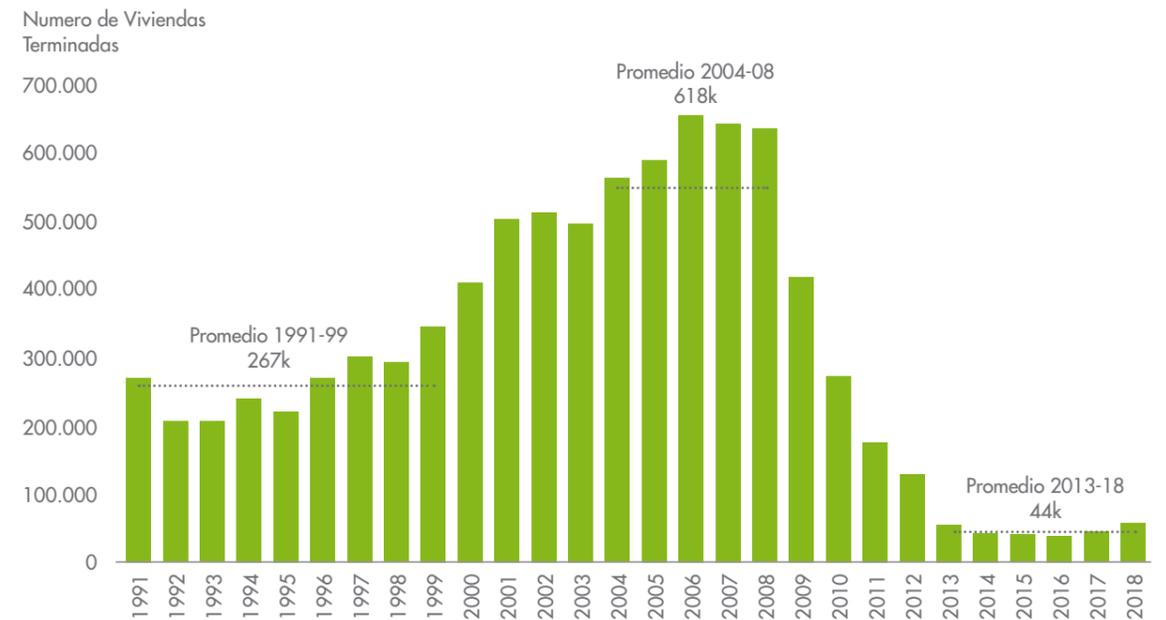
El porcentaje de transacciones de vivienda nueva vs segunda mano seguirá incrementándose en 2019 y 2010

La compraventa de vivienda nueva creció en 2018 algo menos de un 12% con respecto al año anterior hasta situarse en las 56.500 transacciones. El volumen de compraventas de vivienda nueva supone un volumen poco representativo de la demanda (9,8% de las transacciones) y representa menos del 14% de las transacciones de vivienda nueva cerradas en 2007.

La demanda de vivienda nueva se concentra en el entorno de las grandes ciudades (Madrid y Barcelona) y en los mercados más dinámicos de la costa (Alicante y Málaga) donde la actividad constructora ha sido relativamente más intensa en los últimos años. (Gráfico A.4). La evolución de la demanda de obra nueva en estos mercados está siguiendo una tendencia positiva (Gráfico A.7) siguiendo una senda de crecimiento constante.

GRÁFICO C.1

EVOLUCIÓN NÚMERO DE VIVIENDAS TERMINADAS (LIBRE Y DE PROTECCIÓN)



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

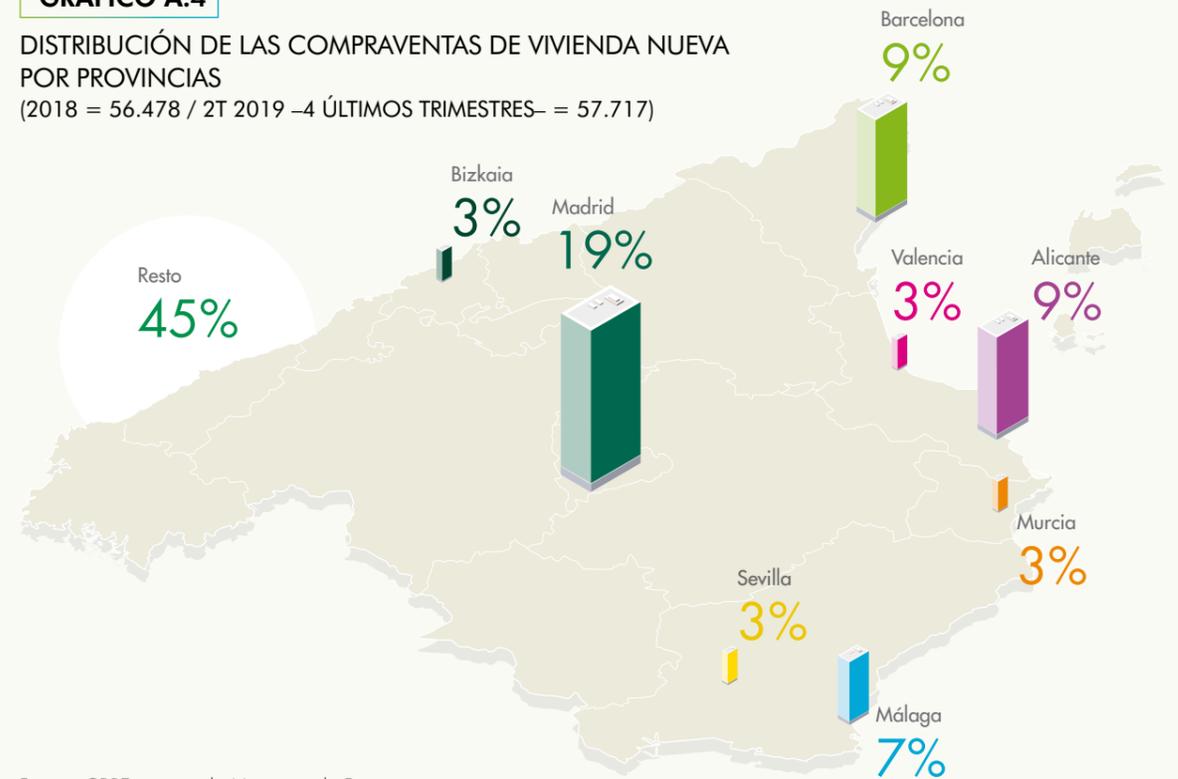
La tendencia de crecimiento de la obra nueva observada en los últimos trimestres continuará a lo largo de los próximos meses impulsada por la buena dinámica de las preventas y la expansión del mercado de inversión residencial. El incremento de la oferta no está generando –por el momento– un impacto sobre los ritmos de comercialización de los proyectos en marcha. Muchos proyectos se inician con porcentajes altos de unidades precontratadas y las colas de promoción a la finalización de la obra continúan siendo muy moderadas.

Por otro lado, en los últimos 18 meses estamos asistiendo a un incremento muy significativo de operaciones llave en mano cerradas entre promotores e inversores institucionales. La falta de producto adaptado a las necesidades del mercado de alquiler, está haciendo que muchos inversores estén cerrando acuerdos con promotores, principalmente sobre proyectos localizados en las grandes ciudades. El apetito que venimos observando sugiere que este segmento va a ser uno de los factores que impulsarán la demanda de vivienda nueva en los próximos años.



GRÁFICO A.4

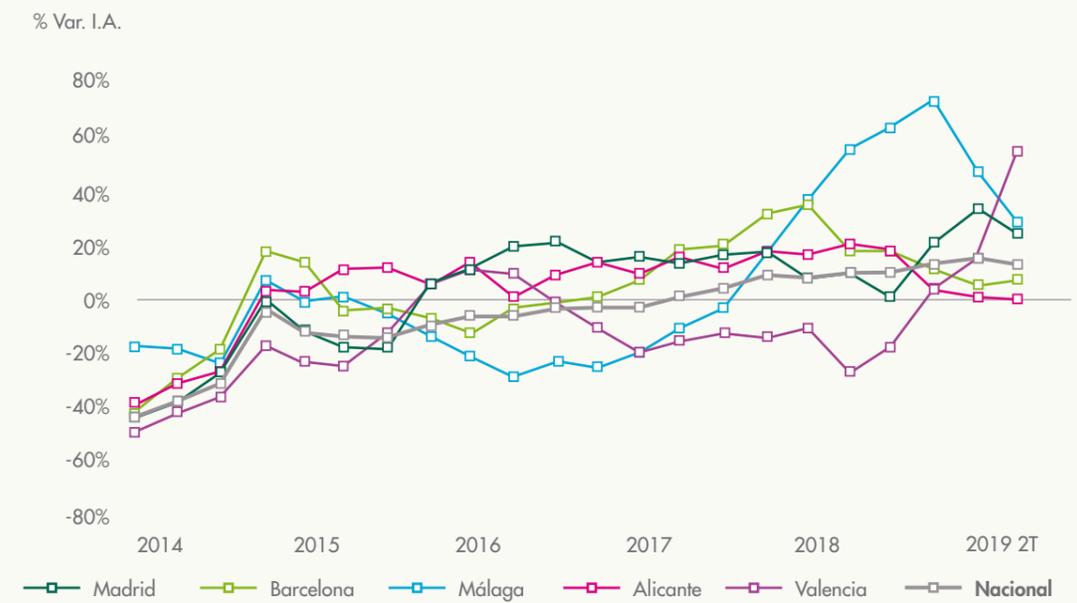
DISTRIBUCIÓN DE LAS COMPRAVENTAS DE VIVIENDA NUEVA POR PROVINCIAS
(2018 = 56.478 / 2T 2019 -4 ÚLTIMOS TRIMESTRES- = 57.717)



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

GRÁFICO A.7.A

EVOLUCIÓN DEL CRECIMIENTO COMPRAVENTAS DE VIVIENDA NUEVA (PRINCIPALES PROVINCIAS)



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.



1.3 Solvente, de reposición e inversión; el perfil del comprador de vivienda



GRÁFICO A.5
PROMEDIO ANUAL
TRANSACCIONES DE VIVIENDA Y
CREACIÓN NETA DE HOGARES



GRÁFICO A.6
TRANSACCIONES E HIPOTECAS
DE VIVIENDA



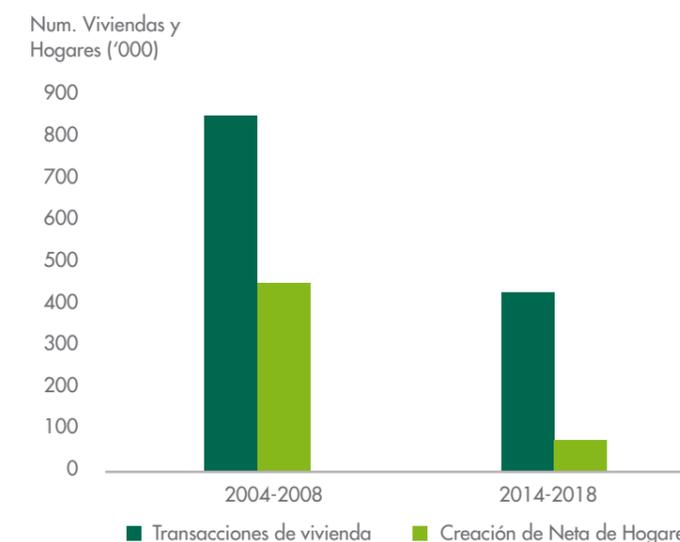
El perfil actual de la demanda se caracteriza por ser solvente y por presentar una necesidad de reposición de su vivienda actual. El comprador de vivienda es en 2018 menos dependiente del crédito hipotecario que al inicio de la década. Según los datos del INE, al menos una tercera parte (32%) de las compraventas inscritas en el registro no requirieron de financiación hipotecaria. Esto difiere de los ratios observados en el anterior ciclo, previo a la crisis donde muchas de las compraventas estaban financiadas con ratios de Loan To Value (LTV) elevados y cercanos al 100% del valor de la vivienda. El porcentaje de ingresos familiares destinado al pago de la hipoteca se vio incrementado porque los bancos prestaron por encima de lo que los deudores podían asumir.

32%
Al menos una tercera parte de las compraventas inscritas en el registro no requirieron de financiación hipotecaria

A diferencia de periodos anteriores, el crecimiento de la demanda de vivienda no está generando un impacto significativo en la creación de nuevos hogares. Entre 2014 y 2018 el promedio anual de transacciones de vivienda (428.000) se corresponde con la creación neta de 73.600 hogares al año (Gráfico A.5). El ratio entre transacciones y creación neta de hogares del último período (5,8) es sensiblemente superior al registrado hace diez años (2004-2008 = 1,8). Teniendo en cuenta que el crecimiento de la población ha sido insignificante, un 1% desde 2010 y un 0,4% desde 2013 y el tamaño medio de hogar se ha mantenido estable (2.5) se deduce que buena parte de la demanda actual está compuesta por hogares existentes.

Más aún, la correlación entre las compraventas de vivienda y el crecimiento neto de hogares se ha ido reduciendo en los últimos 5 años. Si entre 2004-2013 el coeficiente de correlación (R2) entre ambos parámetros era del 82% entre 2004-2018 el indicador se reduce al 60%. La pérdida de peso de la creación de hogares como variable explicativa del número de transacciones sugiere la existencia de otros factores que están incidiendo sobre la demanda de vivienda en propiedad.

GRÁFICO A.5
PROMEDIO ANUAL TRANSACCIONES DE VIVIENDA Y
CREACIÓN NETA DE HOGARES



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento y Encuesta Población Activa (EPA).



18,6%

Entre 2014 y 2018 el número de hogares en alquiler aumentó un 18,6%, frente al 1,3% del crecimiento total en el número de hogares.

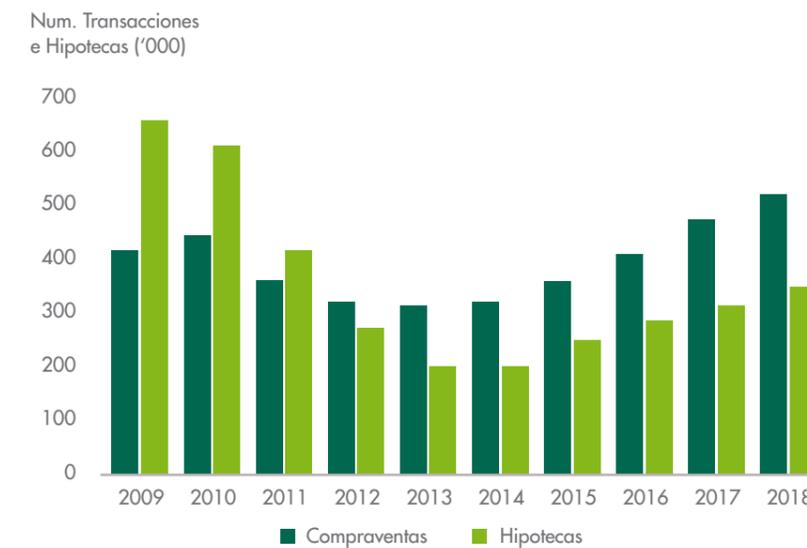
Ciertamente, la expansión del mercado del alquiler en la última década está suponiendo que la creación neta de hogares esté generando menor impacto sobre la compraventa de viviendas. En el periodo entre 2014 y 2018, el número de hogares en alquiler aumentó un 18,6%, frente al 1,3% del crecimiento total en el número de hogares. El desplazamiento de los nuevos hogares hacia el alquiler sugiere que la vivienda en propiedad podría ser una decisión posterior a la emancipación o ligada a la creación de una familia. El Banco de España ha destacado que el peso del mercado del alquiler ha pasado del 19,4 % en 2005 al 23,9 % en 2018. En conjunto, el número de hogares en régimen de alquiler se situaba algo por encima de los 3 millones en 2018, frente a los 2,4 millones de 2008.

Por otro lado, la mayor demanda de alquiler podría estar impulsando las compraventas de

vivienda por parte de particulares. La solvencia de la actual demanda de vivienda sugiere que una parte de los compradores no está interesado en la compra para uso propio sino en canalizar el ahorro en un activo que genera rentabilidad a través del alquiler y que puede producir un retorno interesante en el medio plazo.

GRÁFICO A.6

TRANSACCIONES E HIPOTECAS DE VIVIENDA



Fuente: CBRE a partir de INE.



1.4 La demanda extranjera impulsa el mercado en costa



GRÁFICO A.9.A
COMPRVENTA VIVIENDA POR EXTRANJEROS (% SOBRE EL TOTAL TRANSACCIONES)



GRÁFICO A.10
EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA (EXTRANJEROS) POR REGIONES



GRÁFICO A.9
EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA (EXTRANJEROS)



GRÁFICO A.11
EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA POR NACIONALIDADES

12,7%

Uno de cada siete adquirentes de vivienda en 2018 era extranjero (12,7% del total)

De acuerdo a datos del Registro de la Propiedad, en 2018, uno de cada siete adquirentes de vivienda fue extranjero (12,7%). Por el contrario, en algunas regiones costeras, la compra de extranjeros de vivienda representa un peso significativo sobre el total de las transacciones. En provincias con un mayor desarrollo turístico y una población residente extranjera consolidada como Costa Blanca (Alicante), Baleares o Costa del Sol (Málaga) este segmento llega a representar más del 30% de las transacciones –40% en el caso de Alicante– (Gráfico A.9a).

El crecimiento de la demanda extranjera ha sido constante en el último lustro superando el pasado año las 65.500 transacciones (Gráfico A.9). La evolución de la demanda extranjera ha moderado el crecimiento en 2018 (7,7%) de forma algo más intensa que la demanda local. No obstante, la evolución del crecimiento es muy desigual entre regiones e incluso en el interior de las zonas turísticas. En ubicaciones como la Comunidad Valenciana, el número de compradores extranjeros ha experimentado un aumento muy intenso en los últimos 4 años (49%), mientras que en las regiones de Andalucía (22%) o Baleares (29%) la evolución ha sido más moderada durante el mismo periodo. (Gráfico A.10).

GRÁFICO A.9.A

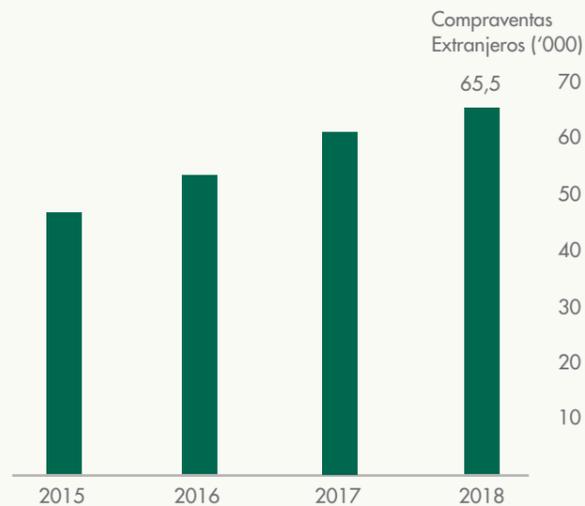
COMPRVENTA VIVIENDA POR EXTRANJEROS (% SOBRE EL TOTAL TRANSACCIONES)



Fuente: CBRE a partir de Estadística Registral Inmobiliaria.

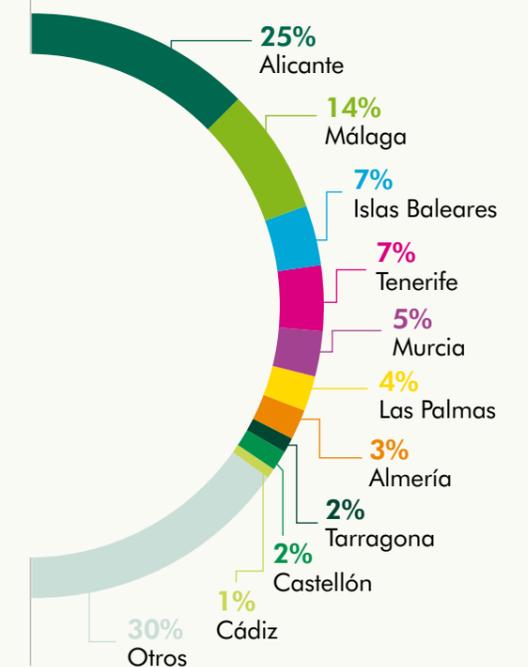
GRÁFICO A.9

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA (EXTRANJEROS)



Fuente: CBRE a partir de Estadística Registral Inmobiliaria.

DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE COMPRVENTA DE VIVIENDA (OBRA NUEVA Y USADA) POR NACIONALIDADES

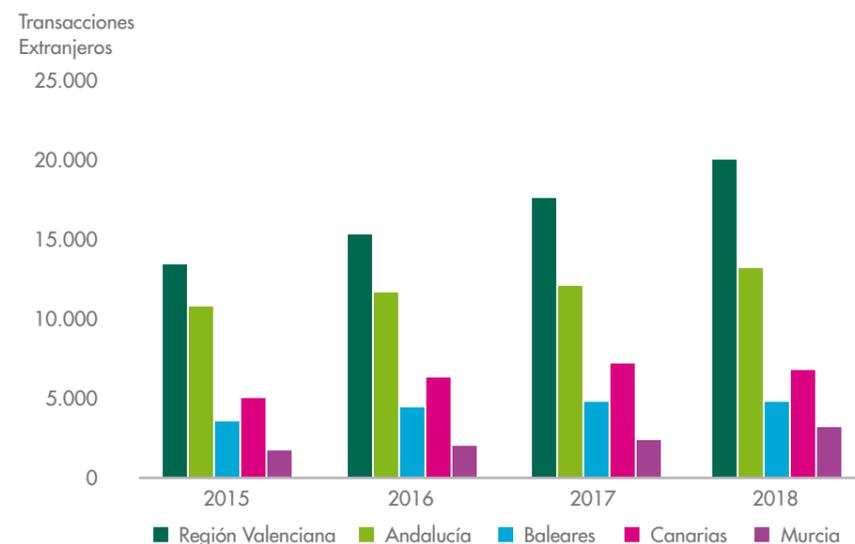




Los británicos continúan liderando la demanda de vivienda extranjera en España

GRÁFICO A.10

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA (EXTRANJEROS) POR REGIONES



Fuente: CBRE a partir de Estadística Registral Inmobiliaria.

La demanda de compra de vivienda por extranjeros en la Comunidad Valenciana está significativamente impulsada por la provincia de Alicante donde se registra un incremento de un 14% en 2018. En Andalucía, el moderado repunte de Málaga (2%) contrasta con el importante incremento en la provincia de Almería (31% interanual aunque en volúmenes mucho más bajos). Finalmente, en Baleares la demanda se ha reducido ligeramente en 2018 (-2%) lo que sugiere un incipiente cambio en la tendencia. Los niveles de precio alcanzados en esta provincia pueden ser el factor determinante de esta desaceleración.

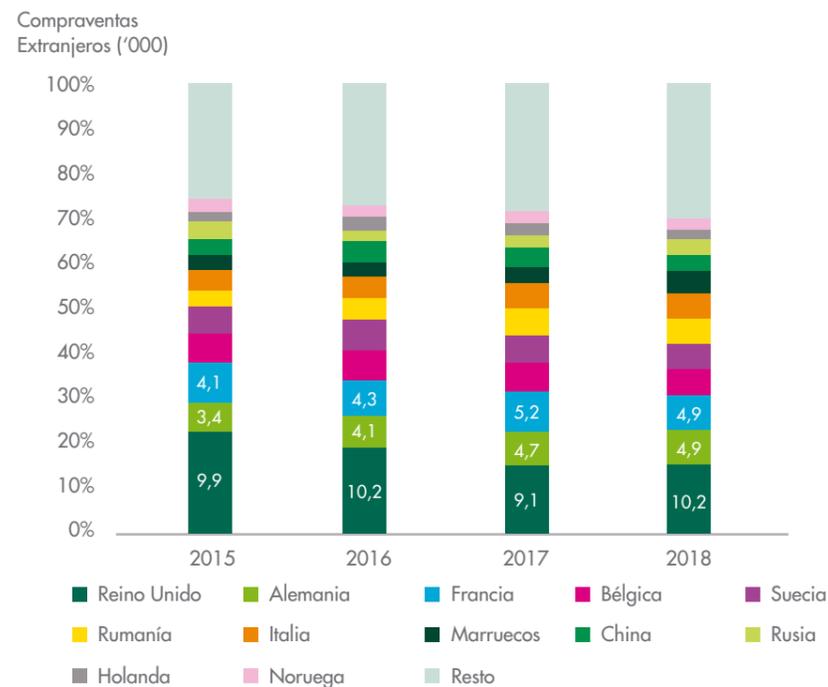
Los británicos continúan liderando la demanda extranjera de vivienda en 2018 recuperando el volumen de compra alcanzado en el año

2016 (Gráfico A.11). Según la estadística registral más del 15% de los ciudadanos extranjeros adquirentes de vivienda eran de esta nacionalidad. No obstante, la pérdida de peso relativo de la demanda británica está siendo sobradamente superada por el importante incremento de compraventas de ciudadanos europeos. Alemanes, franceses y belgas y son las nacionalidades que más han crecido en transacciones de vivienda de los últimos cuatro años y que mayor peso representan después de los británicos.

A lo largo de 2019 la demanda extranjera de vivienda ha mantenido su tradicional fortaleza. En términos absolutos, de acuerdo a datos del Colegio de Registradores, se han vuelto a superar las 16.000 compras

GRÁFICO A.11

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA POR NACIONALIDADES



Fuente: CBRE a partir de Estadística Registral Inmobiliaria.

trimestrales en los dos primeros trimestres de 2019, cercanas a los máximos de los últimos años. Los británicos han mantenido el liderazgo en el desglose de compra de vivienda por extranjeros, con un peso superior al 13% del total, aunque han registrado su menor cuantía de la serie histórica. Tras ellos, encabezan el ranking franceses (7,62%), alemanes (7,30%), marroquíes (6,48%) y rumanos (6,09%). En el último año más del 12% de las compras de vivienda han sido realizadas por extranjeros, lo que supone cerca de 64.000 viviendas.

Las perspectivas para los próximos meses apuntan a que la demanda extranjera continuará

creciendo impulsada sobre todo por ciudadanos europeos principalmente de la zona euro. No obstante, la tendencia apunta a la desaceleración en el crecimiento en el número de transacciones, lo que podría suponer un número de transacciones equivalente o inferior al registrado el último año. Hasta el momento, las políticas como el Visado de Oro (Obtención de residencia por la compra de viviendas superiores a los 500.000€) no han supuesto un impacto significativo sobre este segmento del mercado. El porcentaje de transacciones cerradas por ciudadanos extracomunitarios se ha mantenido estable en los últimos 4 años.



1.5 El crecimiento de la inversión residencial por particulares



GRÁFICO A.8
NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA CERRADAS POR PERSONAS JURÍDICAS

La inversión residencial está experimentado un crecimiento muy significativo como consecuencia del aumento en el número de actores que comienzan a operar en este mercado. Una parte de la inversión está compuesta por operadores institucionales, fondos de inversión, socimis, y empresas patrimonialistas que encuentran rentabilidades estables en este segmento inmobiliario.

El número de empresas que invierten en vivienda es relativamente moderado y se ha mantenido estable en los últimos 4 años. Según los datos del registro de la propiedad en 2018 algo más del 12% de las transacciones inscritas en el registro (62.733) fueron cerradas por personas jurídicas. (Gráfico A.8).

No obstante, solo una parte de las transacciones, las cerradas por personas jurídicas tienen como objetivo la explotación directa en alquiler. A lo largo de 2018 se han registrado numerosas operaciones de inversión residencial directa, principalmente operaciones de

Multifamily ("Build to Rent" y "Private Rented Sector"). En 2019 esta tendencia se acentúa con un incremento significativo de estas operaciones.

Las compraventas de vivienda por personas jurídicas no solamente tienen por objeto la rentabilidad en alquiler. Entre 2012 y 2013, muchas de estas operaciones fueron cerradas por entidades financieras, entre las que destacó Sareb (la Sociedad de Activos para la Reestructuración Bancaria), donde fueron traspasados muchos de los créditos y activos tóxicos de las entidades financieras para el saneamiento del sistema financiero. A lo largo de los últimos años, un gran número de compraventas de vivienda han sido cerradas por promotores inmobiliarios, tanto producto de obra nueva resultante del desarrollo de suelo como de rehabilitaciones.

Sin embargo, una parte importante del mercado está compuesta por inversores privados y particulares que encuentran en la vivienda una forma de canalización del

12%

Algo más del 12% de las transacciones inscritas en el registro fueron cerradas por personas jurídicas



4%

Aproximadamente el 4% del parque de vivienda en alquiler está en manos de inversores institucionales

GRÁFICO A.8

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA CERRADAS POR PERSONAS JURÍDICAS



Fuente: CBRE a partir de estadística registral inmobiliaria.

ahorro. La demanda de inversión residencial no solamente está compuesta por fondos y vehículos institucionales. Una parte importante de la actual demanda de vivienda está compuesta por pequeños compradores particulares que están canalizando su ahorro en el segmento inmobiliario. Según las estimaciones de CBRE aproximadamente el 4% del

parque de vivienda en alquiler está en manos de inversores institucionales, el resto pertenece a particulares o family office. Estas referencias permiten afirmar que una parte importante de la demanda generada en los últimos años está originada por inversores particulares que no buscan la tenencia de la vivienda.

2



Construcción de vivienda en niveles históricamente bajos

La construcción de vivienda se encuentra en **NIVELES HISTÓRICAMENTE BAJOS**. El número de viviendas terminadas en 2018 (64.500 unidades) representa únicamente la cuarta parte (24%) del promedio anual de los años 90 (1991-1999) y menos de la décima parte (9,3%) de las viviendas terminadas en 2006, en el pico del anterior ciclo (Gráfico C.1).



GRÁFICO C.2
EVOLUCIÓN DEL CRECIMIENTO
VIVIENDAS VISADAS



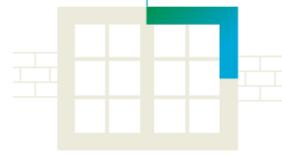
GRÁFICO C.3
PROYECCIÓN DEL NÚMERO
DE VIVIENDAS TERMINADAS

2.1



La construcción de vivienda a **nivel comparado**; ¿Construimos muchas o pocas viviendas?





24%
El número de viviendas terminadas en 2018 representa únicamente la cuarta parte (24%) del promedio anual de los años 90

La destrucción del tejido productivo en el sector de la construcción durante la crisis ha supuesto una reducción sobre la capacidad de generar nueva vivienda.

No obstante, a lo largo del último año la intensidad del crecimiento en el número de proyectos visados es un claro indicador de la positiva reactivación de vivienda. Según el Ministerio de Fomento las viviendas visadas crecieron a una tasa del 25% en 2018, en línea con los niveles de 2017 (26%) y 2016 (29%). (Gráfico C.2).

La tendencia sugiere que el sector está llegando a su velocidad de crucero, si bien la producción de vivienda continuará en niveles relativamente moderados en los próximos dos años. Asumiendo esta tasa de crecimiento (y un factor de descuento sobre el número de proyectos visados no ejecutados), la proyección de los proyectos visados indica que el volumen de vivienda terminada para 2019 podría superar las 85.000 unidades y algo menos de 100.000 unidades en 2020. (Gráfico C.3).



GRÁFICO C.2

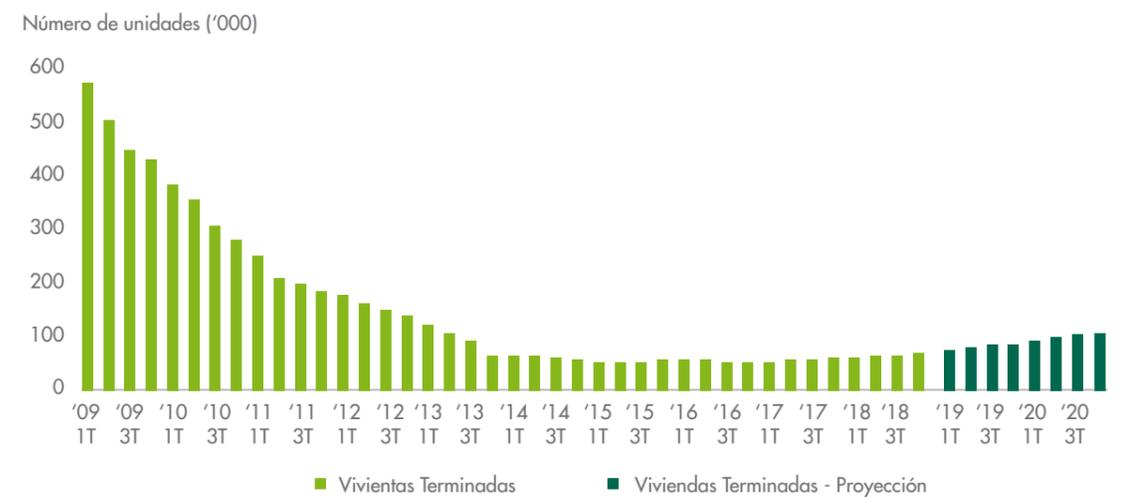
EVOLUCIÓN DEL CRECIMIENTO VIVIENDAS VISADAS



Fuente CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

GRÁFICO C.3

PROYECCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS TERMINADAS



Fuente CBRE a partir de Ministerio de Fomento.



2.1

La construcción de vivienda a nivel comparado; ¿Construimos muchas o pocas viviendas?



**540/
1.000**

En España hay más de 540 viviendas por cada 1.000 habitantes



La construcción de vivienda viene determinada por la evolución de las necesidades de la demanda, por el tamaño del parque de viviendas y por la renovación del stock.

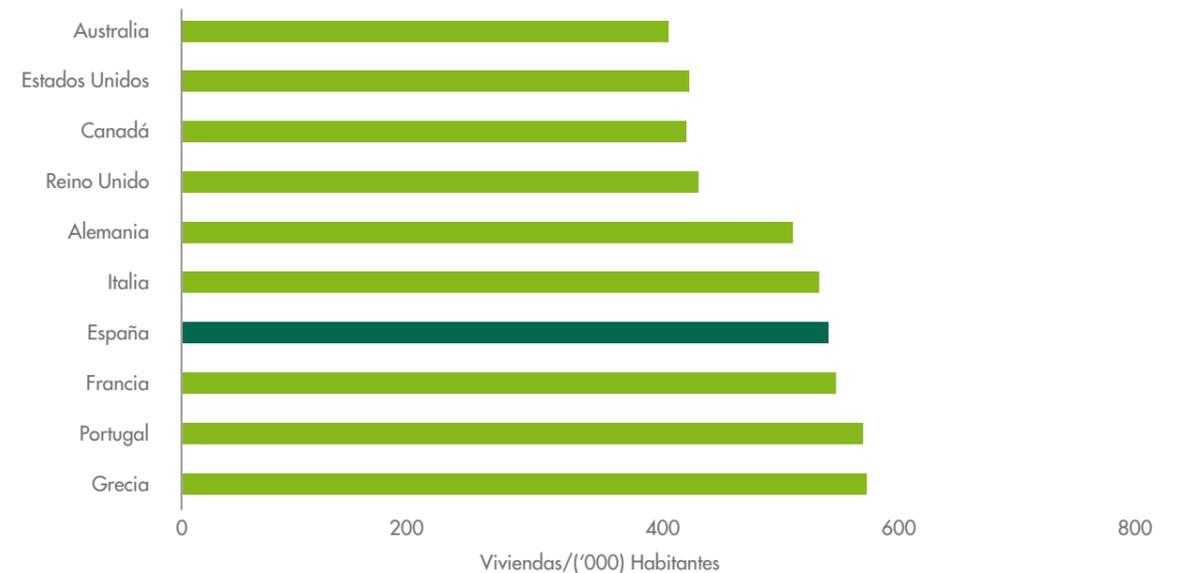
De acuerdo a los últimos datos publicados por la OCDE, en España hay más de 540 viviendas por cada 1.000 habitantes, es decir, uno de cada dos habitantes dispone de una vivienda. Este porcentaje es muy similar al de los países del sur de Europa como Grecia (573), Portugal (571), Francia (546) o Italia (526), aunque muy superior al de los países anglosajones como Reino Unido (436).

El stock de vivienda en España está muy condicionado por el alto número de viviendas no principales (secundarias y vacías) que en España representan el 28% del parque de vivienda. Un proceso de éxodo rural y el fuerte impulso del sector turístico son algunos de los factores que más pueden estar incidiendo en los altos ratios de vivienda per capita en los países del sur de Europa.

En estos países, el peso de la construcción de vivienda sobre el stock residencial ha sido relativamente alto. En los últimos 20 años la aportación media anual de la obra nueva en España (1,47%), Grecia (1,74%) o Portugal (1,25%) es sustancialmente superior al de Francia (1,15%) Alemania (0,87%, o Reino Unido (0,78%). (Tabla C.1).

GRÁFICO C.4

TAMAÑO DEL PARQUE DE VIVIENDA (UNIDADES / NÚMERO DE HABITANTES)



Fuente CBRE a partir de OCDE (2015 último año disponible).

TABLA C.1

CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA SOBRE TOTAL PARQUE (STOCK) RESIDENCIAL

	VIVIENDAS TERMINADAS / STOCK RESIDENCIAL						
	Observaciones	Periodo de Análisis	Máximo	Mínimo	Promedio	Fecha Max	Fecha Min
Grecia	22	1990-2011	2,6%	0,7%	1,7%	2007	2011
España	38	1980-2017	2,8%	0,2%	1,5%	2006	2016
Portugal	3	1991-2011	2,3%	0,4%	1,2%	2001	2011
Francia	33	1984-2016	1,4%	1,0%	1,1%	2007	2016
Italia	27	1990-2016	1,0%	0,2%	0,7%	2007	2016
Alemania	28	1991-2018	1,7%	0,4%	0,9%	1995	2010
Reino Unido	35	1980-2014	1,1%	0,5%	0,8%	1980	2013

Fuente: CBRE a partir de Banco Central Europeo.

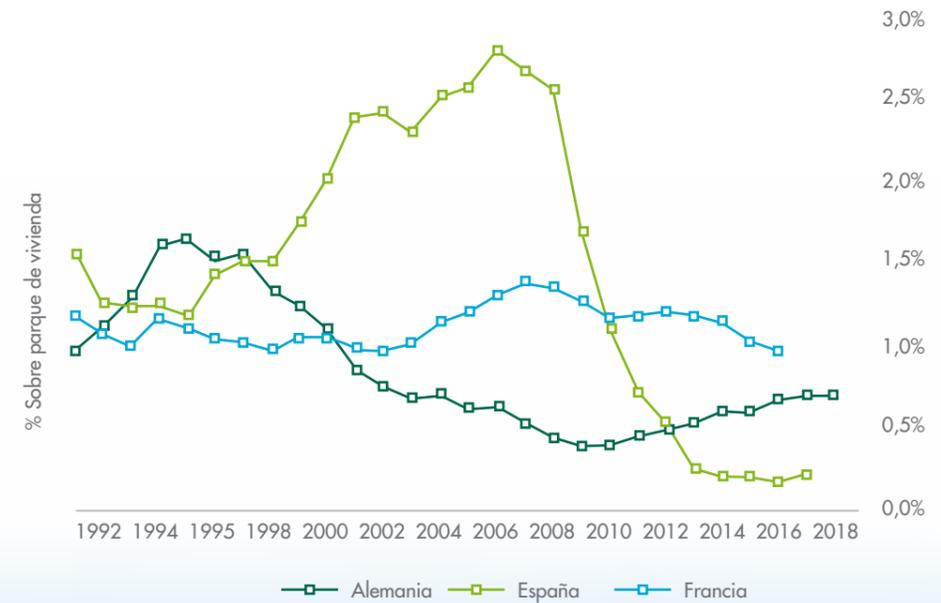
El fuerte crecimiento de la población urbana, así como los cambios sociales (principalmente la reducción del tamaño de los hogares) son algunos de los factores que más han incidido en el dinamismo de la construcción en el sur de Europa. Estos países experimentaron durante la segunda mitad de la pasada década un repunte muy intenso de la actividad, fruto de la elevada demanda. Este incremento tan intenso fue seguido de un fuerte ajuste.

Otros países de nuestro entorno como Alemania o Francia han registrado niveles de construcción de vivienda mucho más estables (Gráfica C.5). Algunos procesos (reunificación alemana o renovación del parque de vivienda social en Francia) han generado un impacto sobre la producción residencial en estos países.

El promedio anual de construcción de vivienda sobre stock de Alemania y Francia en los últimos 25 años (0,9%) puede servir como referencia para establecer un punto de equilibrio de lo que podrían ser las necesidades de producción residencial en el largo plazo. En el caso de España una producción anual del 0,9% del stock supondría en el caso hipotético, la construcción de entorno a las 250.000 viviendas anuales, lo que significaría una cifra cercana a la producción media registrada durante los años 90. La realidad es que las cifras actuales (alrededor de las 65.000 viviendas) divergen mucho de este hipotético cálculo, al igual que las previsiones de viviendas terminadas previstas para 2020 según CBRE (cerca de las 90.000 viviendas).

GRÁFICO C.5

CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN RELACIÓN CON EL STOCK



Fuente: CBRE a partir de Banco Central Europeo.



3



El precio de la vivienda crece de manera más moderada

España es uno de los países de la OCDE donde el **PRECIO DE LA VIVIENDA HA CRECIDO** con mayor dinamismo en los últimos años. Esta tendencia es el resultado de una intensa demanda, pero también de la recuperación tras un dramático ajuste del mercado.



3.1

Niveles de **accesibilidad a la vivienda** y crédito hipotecario



GRÁFICO B.0

ÍNDICE DEL PRECIO DE VIVIENDA (HPI OCDE)



GRÁFICO B.1

EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE PRECIO DE VIVIENDA (IPV)



GRÁFICO B.2

CRECIMIENTO PRECIO DE LA VIVIENDA (IPV) POR REGIONES (2019 2T Y 2018 2T)



GRÁFICO B.4

EVOLUCIÓN DEL CRECIMIENTO ÍNDICE DE PRECIO DE VENTA VIVIENDA REPETIDA (IPVR)



GRÁFICO B.5

PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA POR REGIONES (2018 – 2019 S1)

De acuerdo con los datos de la OCDE, el precio medio de la vivienda en España creció más de un 24% entre el punto más bajo del ciclo (2013) hasta el primer trimestre de 2019, si bien continúa un 25% por debajo de los registrados en la parte más alta de ciclo (2008) (Gráfico B.0). La información comparada indica claramente que la evolución de los precios en nuestro país es el resultado de un proceso de recuperación impulsado por la demanda.

En 2018 el precio de la vivienda en España continuó creciendo de forma constante. Según el Índice del Precio de la Vivienda (IPV) publicado por el INE, en diciembre 2018 el precio aumentó un 6,6% anual, lo que supone una ligera moderación (60p.p) en la evolución con respecto a 2017 (7,2%). El último Índice del Precio de Vivienda (IPV) registrado en 2T 2019 indica una ligera moderación en el ritmo de crecimiento, situándose en el 5,3%. (Gráfico B.1)

24%

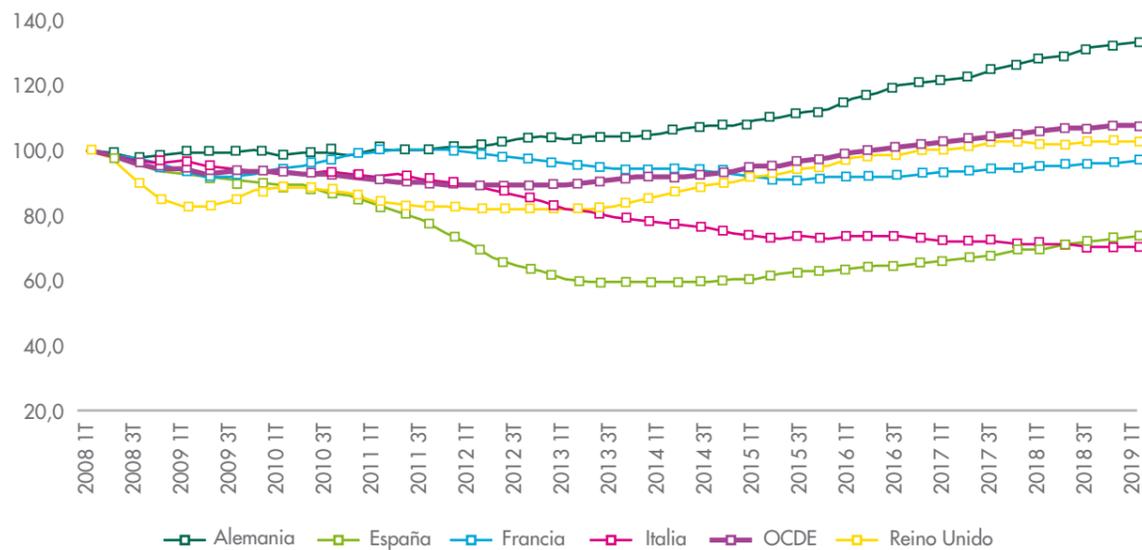
El precio medio de la vivienda en España ha crecido más de un 24% desde el punto más bajo del ciclo (2013)



GRÁFICO B.0

ÍNDICE DEL PRECIO DE VIVIENDA (HPI OCDE) BASE 2008 = 100

Base 2008 = 100



Fuente: CBRE a partir de HPI (OCDE).

GRÁFICO B.1

EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE PRECIO DE VIVIENDA (IPV)

% Var I.A.



Fuente: CBRE a partir de IPV (INE).



MADRID

6,5%

A 2T 2019 el precio de la vivienda en la provincia de Madrid había crecido un 6,5% y en Cataluña un 5,2% en tasa interanual, un valor muy similar al de la media nacional.



CATALUÑA

5,2%

Los grandes mercados de Madrid y Cataluña lideran el aumento de precios en 2018 con tasas por encima de la media nacional (9,6% y 8,1% respectivamente). Sin embargo, los últimos datos correspondientes al 2T 2019, son ligeramente inferiores para ambas regiones. Madrid se sitúa en el 6,5% (ligeramente por encima de la media nacional) y Cataluña en el 5,2% (valor muy similar la media nacional). (Gráfico B.2).

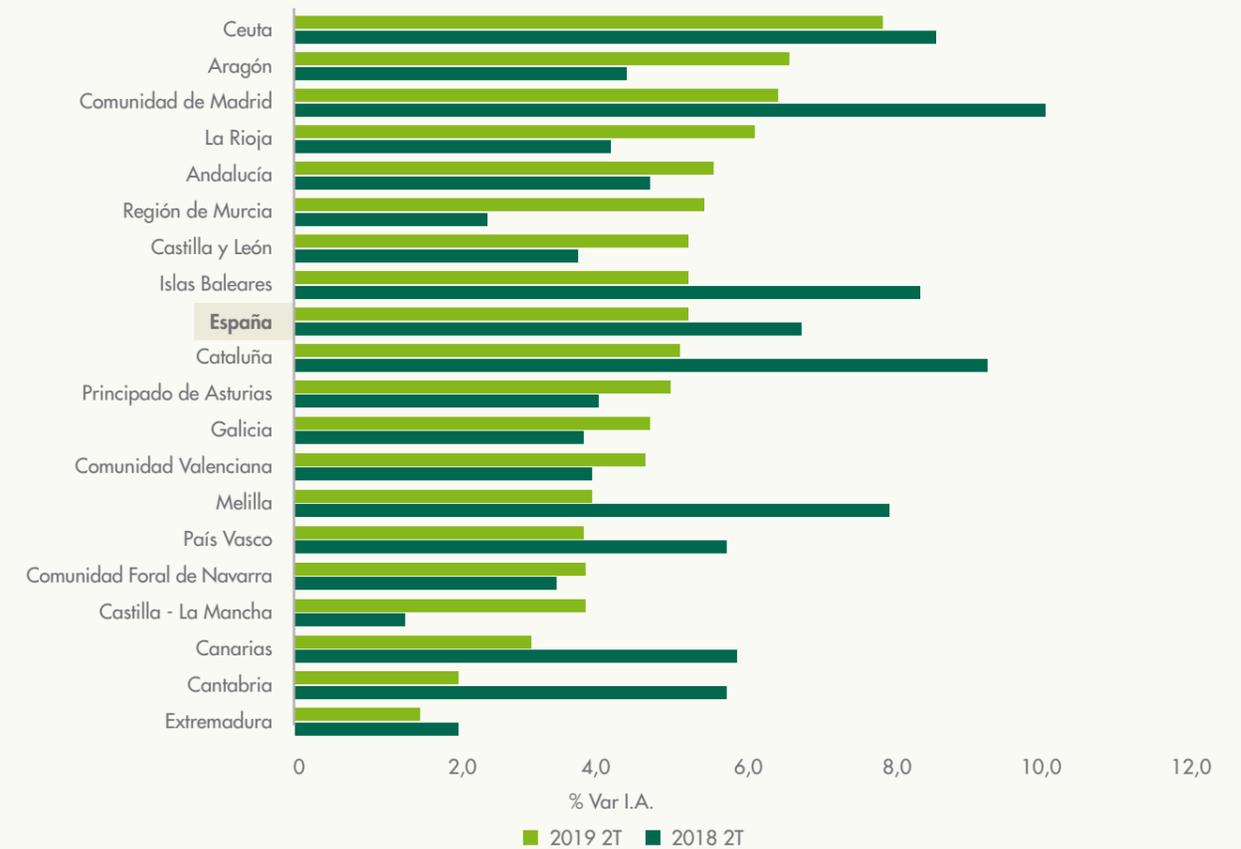
Ambas comunidades registraron junto con Baleares, Canarias, Cantabria, Extremadura y País Vasco, tasas de crecimiento inferiores que en el mismo periodo del año anterior. Estos valores indican una tendencia a la desaceleración y un recorrido limitado de precio en estos mercados.

En el resto de regiones el crecimiento de precios se ha manifestado positivo aunque a tasas inferiores al 5,3% nacional, lo que indica un retardo con respecto a los mercados más consolidados.



GRÁFICO B.2

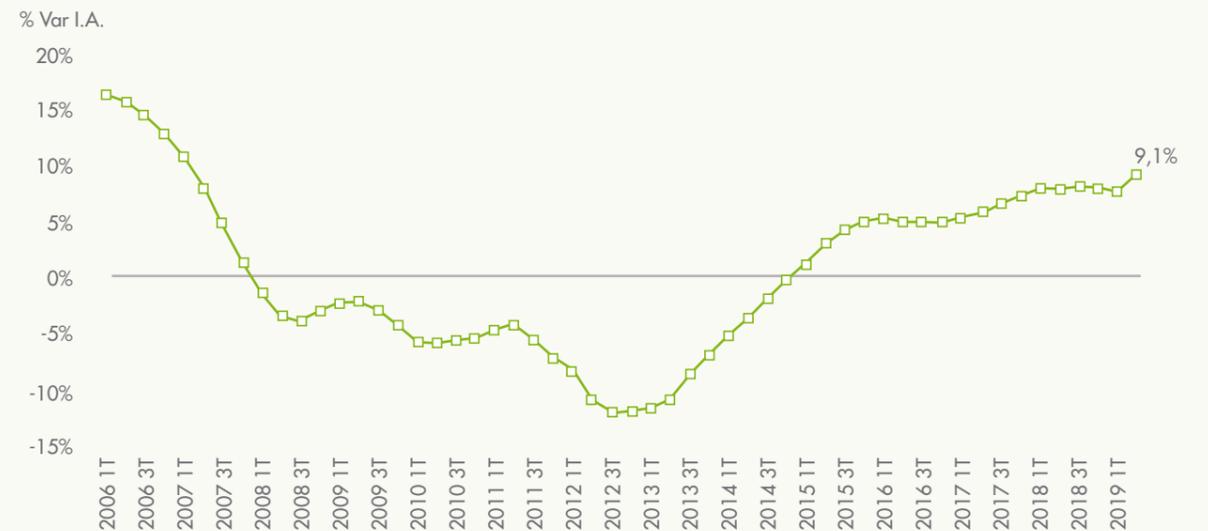
CRECIMIENTO PRECIO DE LA VIVIENDA (IPV) POR REGIONES (2019 2T y 2018 2T)



Fuente: CBRE a partir de IPV (INE).

GRÁFICO B.4

EVOLUCIÓN DEL CRECIMIENTO ÍNDICE DE PRECIO DE VENTA VIVIENDA REPETIDA (IPVVR)



Fuente: CBRE a partir de Estadística Registral Inmobiliaria.

A diferencia del último ciclo expansivo, el actual crecimiento de los precios es relativamente moderado. Según el índice de precios de venta de vivienda repetida (IPVVR) elaborado por los registradores, la tasa media de crecimiento anual entre 2001-2006 (13,8%) son significativamente superiores a las registradas entre 2T 2015 y 2T 2019 (5,9%) (Gráfico B.4). Los datos corroboran que el crecimiento del precio de la vivienda está alineado con la evolución de la demanda en un entorno de reajuste de los niveles alcanzados.

Las actuales proyecciones sobre el crecimiento de los precios a nivel general, dibujan, al igual que con la demanda, una desaceleración en el crecimiento. Las proyecciones para 2019 apuntan a un incremento del precio de la vivienda en el entorno del 3-4%. Para el año 2020, se prevé que el incremento del precio de la vivienda se situó en un 2-3% debido al contexto macroeconómico y a la situación avanzada del ciclo inmobiliario residencial, crecimiento que podría verse rebajado por la incertidumbre en la situación geopolítica a nivel nacional y europeo.

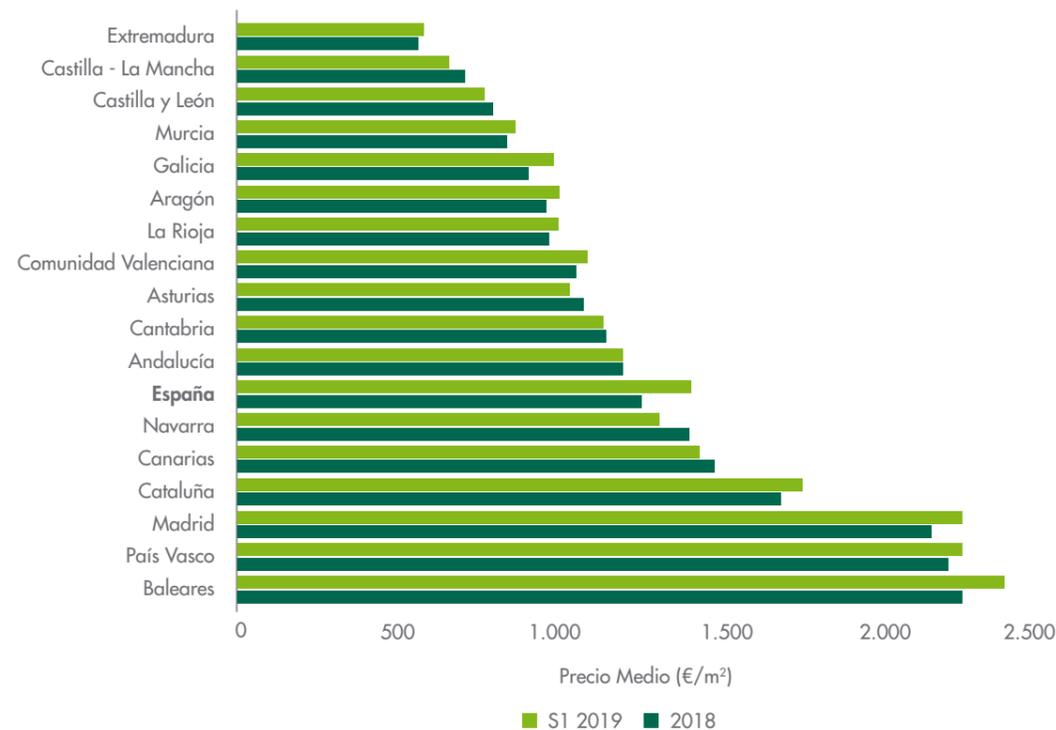


13,8%

La tasa media de crecimiento anual entre 2001-2006 (13,8%) es significativamente superior a la registrada entre 2T 2015 y 2T 2019 (5,9%)

GRÁFICO B.5

PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA POR REGIONES (2018 - S1 2019)



Fuente: CBRE a partir de Estadística Notarial.





3.1 Niveles de **accesibilidad a la vivienda** y crédito hipotecario



GRÁFICO B.6

ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA (TASA Y RATIO DE ESFUERZO HIPOTECARIO)

El crecimiento del precio de la vivienda y la moderada evolución de los salarios está generando un impacto sobre los niveles de accesibilidad a la vivienda. Según los datos del Banco de España al 2T 2019, el precio de la vivienda en España representa el equivalente a 7,5 años de la renta bruta por hogar. Esto supone un incremento de casi el 2,3% con respecto a los valores registrados en el mismo periodo del año anterior.

La evolución negativa de los tipos de interés (principalmente el euríbor) ha moderado ligeramente el repunte sobre la tasa de esfuerzo hipotecario (relación entre cuota hipotecaria y renta disponible por hogar).

Pese a que ambos indicadores de accesibilidad son sensiblemente



MAPA B.A

TASAS DE ACCESIBILIDAD Y RATIO DE ESFUERZO HIPOTECARIO POR CONTRIBUYENTE MERCADOS METROPOLITANOS DE MADRID Y BARCELONA

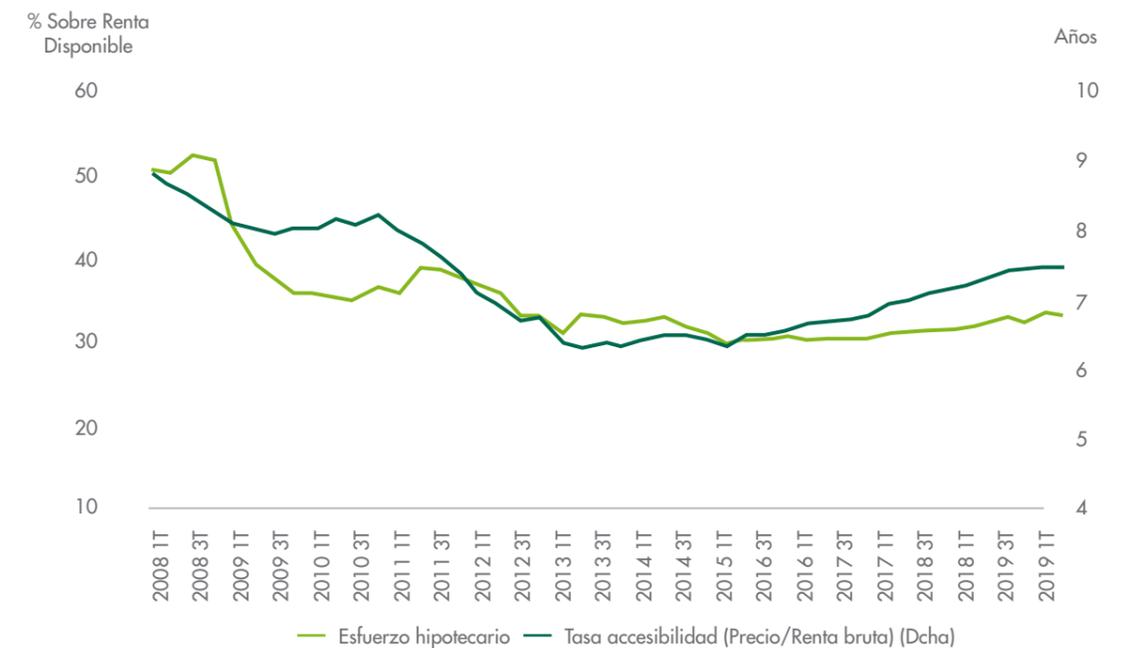
inferiores a los valores registrados en el punto álgido del anterior ciclo, la evolución de los últimos cinco años ha endurecido el acceso a la compra de vivienda de una parte importante de la demanda.

El endurecimiento de las condiciones de accesibilidad a la vivienda se extiende a los mercados locales de las áreas metropolitanas de las grandes ciudades. La estimación del ratio de esfuerzo financiero (por contribuyente)¹ en 2018 se sitúa en niveles altos tanto en Madrid como en Barcelona (41% y 48% respectivamente). Asimismo, esta tasa de esfuerzo se sitúa relativamente alta (por encima del 30%) en gran parte de los municipios del extrarradio de Madrid (Móstoles, Alcorcón o Torrejón de Ardoz) y Barcelona (Badalona, Sabadell o Mataró).

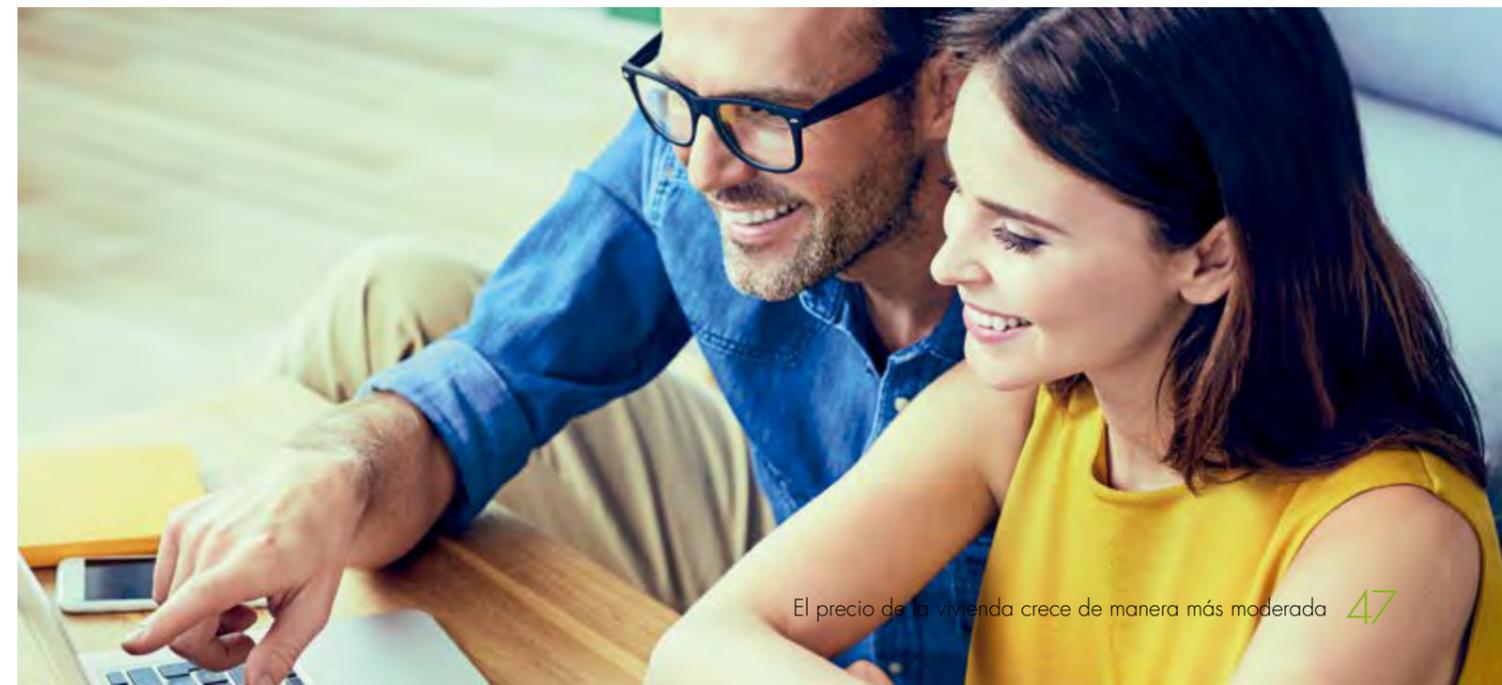
¹ Calculado en base a la renta bruta disponible por contribuyente (Agencia Tributaria) y simulación de hipoteca sobre precios medios transaccionados (Notariado).

GRÁFICO B.6

ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA (TASA Y RATIO DE ESFUERZO HIPOTECARIO)

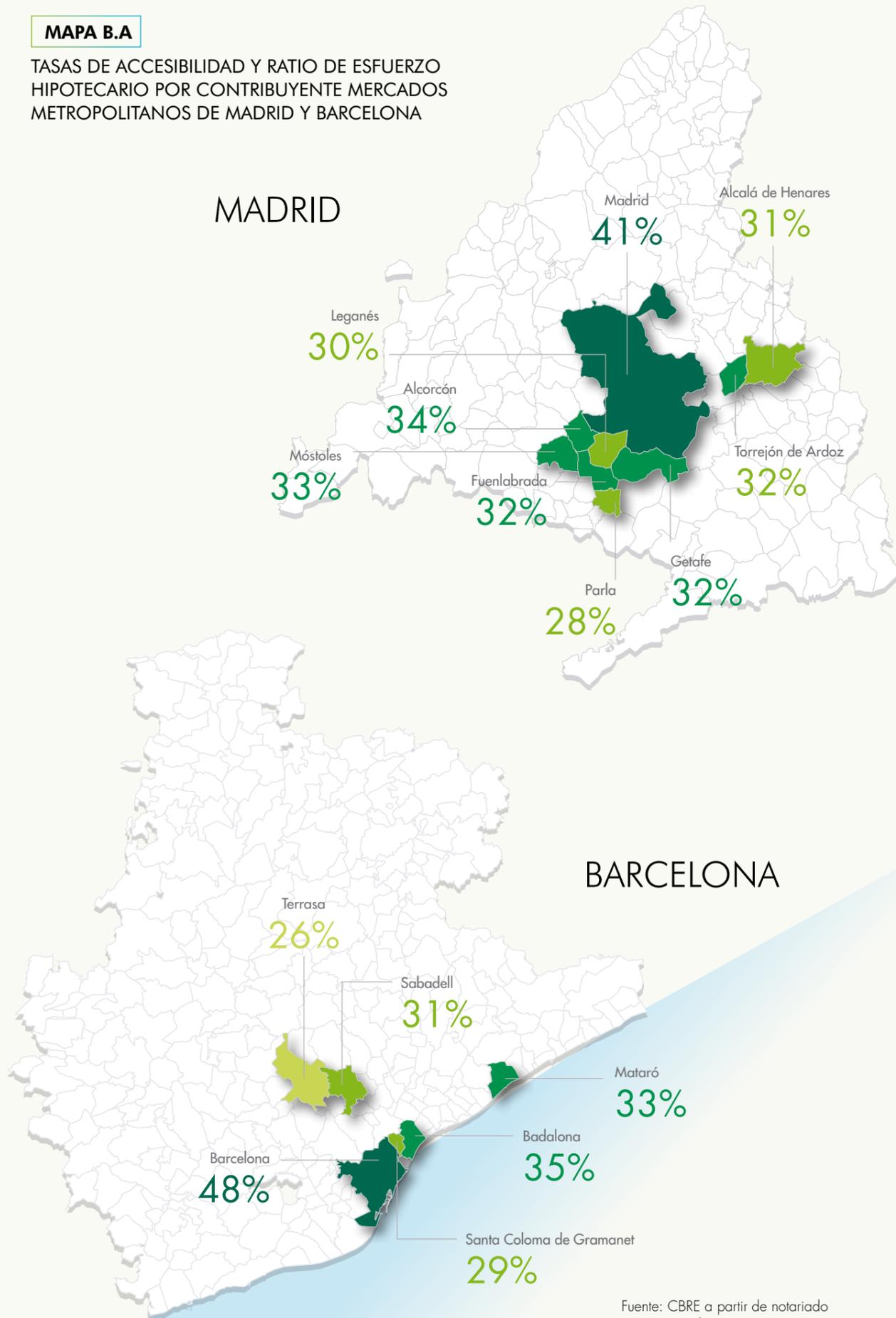


Fuente CBRE a partir de Banco de España.



MAPA B.A

TASAS DE ACCESIBILIDAD Y RATIO DE ESFUERZO HIPOTECARIO POR CONTRIBUYENTE MERCADOS METROPOLITANOS DE MADRID Y BARCELONA



Fuente: CBRE a partir de notariado y Agencia Tributaria



2019

La ratio de esfuerzo hipotecario podría endurecerse como consecuencia de la entrada en vigor de la nueva ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

Cabe destacar el endurecimiento del ratio del esfuerzo hipotecario tras la entrada en vigor de la nueva ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (Ley 5/2019, de 15 de marzo de 2019 a partir de la Directiva 2014/17/ UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014).

Entre las medidas recogidas en la nueva regulación destaca la asignación al prestamista de los costes de transacción relacionados con la escritura pública (notariado), inscripción en el registro (registro de la propiedad) y tramitación del expediente (gestoría). Asimismo, contempla la regulación de las ventas cruzadas de productos accesorios como los seguros de vida y vivienda y un límite en las comisiones del prestatario por la amortización anticipada del crédito.

Tanto el desplazamiento de los costes de transacción al prestatario como la limitación de las comisiones por amortización anticipada recogidas en la nueva regulación, genera un impacto directo sobre el coste del crédito que el prestatario podría acabar repercutiendo sobre los tipos de interés (o el diferencial con el tipo de referencia).

Una de las consecuencias más notables de la aplicación de esta nueva ley es que las entidades han endurecido los requisitos a la hora de conceder hipotecas, lo que ha conllevado que a lo largo de los últimos meses de 2019 se haya ralentizado la formalización de las mismas.

4



Los factores productivos: suelo y costes de producción

LA REACTIVACIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA iniciada en 2014 no ha tenido una transposición inmediata en el mercado del suelo. Entre 2014 y 2016 el número de transacciones de suelo se mantuvo estable (en torno a las 65.000 compraventas de media). A partir de 2017 crece progresivamente hasta alcanzar en el segundo trimestre de 2019 más de 86.000 unidades vendidas (4 últimos trimestres acumulados). (Gráfico C.6).



GRÁFICO C.6
NÚMERO DE TRANSACCIONES DE SUELO URBANO



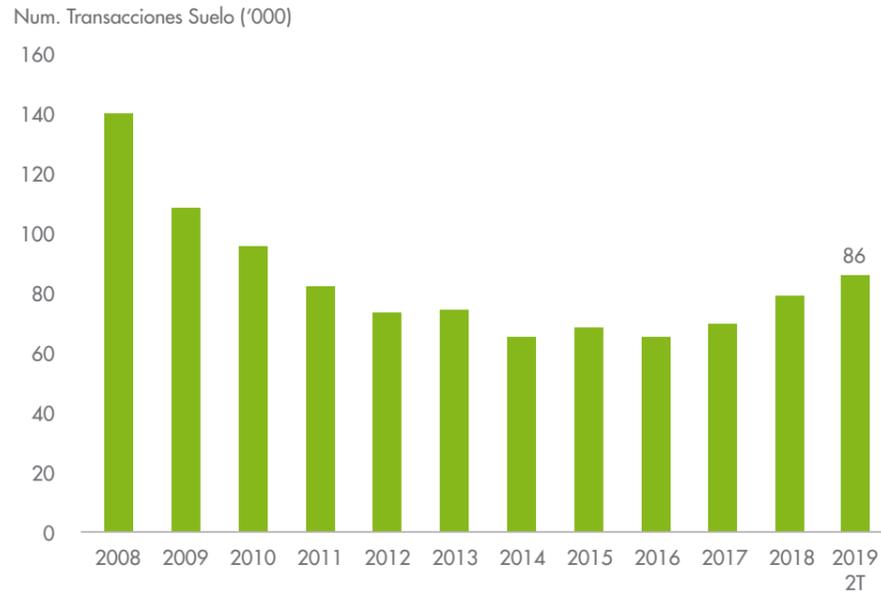
GRÁFICO C.7
VARIACIÓN 2018/2017 SUELO URBANO DISPONIBLE



GRÁFICO C.8
ÍNDICE DE PRODUCCIÓN DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN (EMPLEO Y SALARIOS)

GRÁFICO C.6

NÚMERO DE TRANSACCIONES DE SUELO URBANO



Fuente: CBRE a partir de Registro de la Propiedad.



La actividad de planificación y aprobación urbanística está generando un cuello de botella sobre la ampliación de la oferta de suelo disponible

En los últimos meses el número de transacciones de suelo urbano inscritas en el registro ha ido aumentando en tasas equivalentes a la evolución del mercado residencial. Esta tendencia sugiere un interés creciente por el suelo finalista, siendo menos demandados aquellos que requieren gestión urbanística.

Pese a la moderada actividad de construcción, la disponibilidad de suelo urbano finalista se ha ido reduciendo en los últimos años, principalmente en el centro de las ciudades y ubicaciones prime. La estadística catastral indica que en 2018 la superficie de suelo urbano (en parcela sin edificar) se redujo un 2% a nivel nacional. Esta reducción ha sido más intensa en comunidades con mercados muy dinámicos como Canarias (-5%) Cataluña (-4%), y Baleares (-2%).(Gráfico C.7) En los últimos años la actividad de planificación y aprobación urbanística de las administraciones públicas ha sido muy limitada, lo que está generando un cuello de botella sobre la ampliación de la oferta de suelo disponible.

En Madrid y Barcelona las principales reservas de suelo en la periferia experimentan incrementos de precios constantes desde 2016 y en zonas centrales han alcanzado niveles significativamente altos. Por el contrario, fuera de los mercados más dinámicos esta evolución del precio del suelo no presenta grandes variaciones.



GRÁFICO C.7

VARIACIÓN 2018/2017 SUELO URBANO DISPONIBLE (SUPERFICIE PARCELAS SIN EDIFICAR)



Fuente: CBRE a partir de estadística del Catastro.



1,8%

A mayo de 2019 el crecimiento de empleo de los últimos doce meses ha sido muy inferior (1,8%) al incremento del coste salarial (4,6%). Esto es un indicador del encarecimiento de la mano de obra

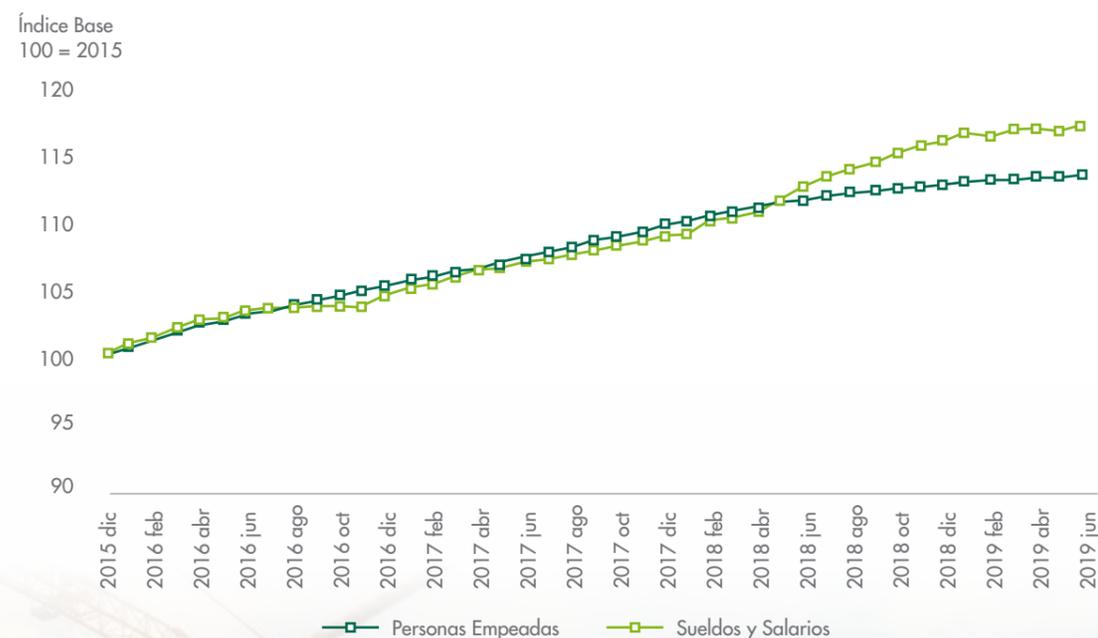
La desaparición del tejido productivo durante la crisis está teniendo un efecto negativo sobre la reactivación del sector. Los costes de construcción han experimentado un crecimiento importante en los últimos 18 meses que tiene su reflejo en un repunte del precio de la mano de obra. De acuerdo al Índice de Producción de la Industria de la Construcción (EIPIC), a mayo de 2019 el crecimiento de empleo de los últimos doce meses ha sido muy inferior (1,8%) al incremento del coste salarial (4,6%). Esto es un indicador del encarecimiento de la mano de obra.

Las perspectivas apuntan hacia la moderación en el crecimiento de los precios en los factores productivos y el repunte en los costes de la mano de obra debería ir ajustándose a lo largo de 2019. Por otro lado, la finalización del ciclo político municipal y autonómico ha llevado consigo la aprobación en los últimos meses de muchos ámbitos urbanísticos. Esto debería expandir la oferta de suelo finalista y moderar la evolución del precio en muchos de los grandes mercados.

Asimismo, existen diversas fórmulas de colaboración en materia de promoción residencial público-privada, que permitirían incrementar la oferta disponible de vivienda en venta y alquiler a precios asequibles, y paliarían el grave problema del acceso de los jóvenes y rentas bajas-medias a su primera vivienda. Estructuras que pasan por establecer un derecho real vía derechos de superficie al promotor privado, permutas, aportaciones o ayudas públicas que incentiven fiscalmente a los promotores y usuarios finales, son una muestra de que hay opciones viables para que España se pudiera dotar de un parque de viviendas adaptado a los diferentes niveles de riqueza de sus habitantes.

GRÁFICO C.8

ÍNDICE DE PRODUCCIÓN DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN (EMPLEO Y SALARIOS)



Fuente: CBRE a partir de EIPIC, Ministerio de Fomento.

5



Alquiler y nuevas tendencias: Build To Rent, Co-living y Senior Housing

LA DEMANDA DE VIVIENDA EN ALQUILER HA CRECIDO de forma muy significativa en la última década. En 2008 el 14,2% de los hogares vivían en régimen de alquiler. En 2018 este porcentaje representa el 18,6%, lo que supone un incremento de más de 685.000 nuevos arrendatarios durante la última década. De hecho, más de uno de cada dos nuevos hogares que se crearon en España durante ese periodo (52%) optaron por el alquiler como régimen de tenencia.

5.1

Principales indicadores de la vivienda en alquiler



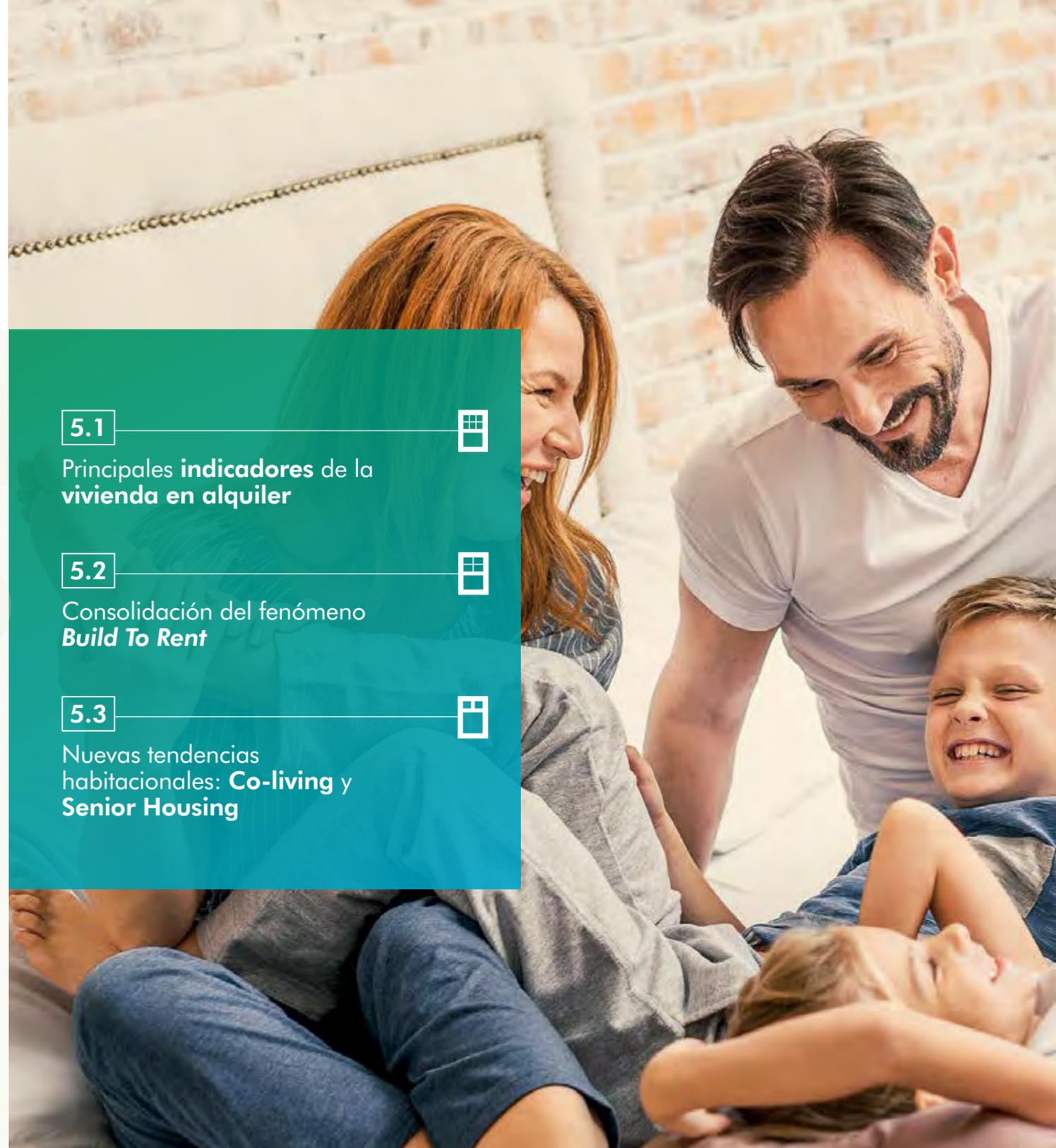
5.2

Consolidación del fenómeno *Build To Rent*



5.3

Nuevas tendencias habitacionales: *Co-living* y *Senior Housing*



5.1 Principales indicadores de la vivienda en alquiler



El número de hogares formados por menores de 30 años en alquiler han pasado a representar casi la mitad en 2018



GRÁFICO D.1
EVOLUCIÓN DE LOS HOGARES EN ALQUILER A PRECIOS DE MERCADO POR EDAD



GRÁFICO D.2
CRECIMIENTO DE LOS HOGARES EN ALQUILER POR TIPOLOGÍA DE HOGAR



GRÁFICO D.3
EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE ALQUILER EN LAS CIUDADES DE MADRID Y BARCELONA



MAPA D.4
DISTRIBUCIÓN PROVINCIAL DEL PARQUE DE VIVIENDA EN ALQUILER

A lo largo de los últimos años se viene observando una tendencia creciente del peso relativo del alquiler en España, aunque todavía lejos de las principales economías de la Unión Europea.

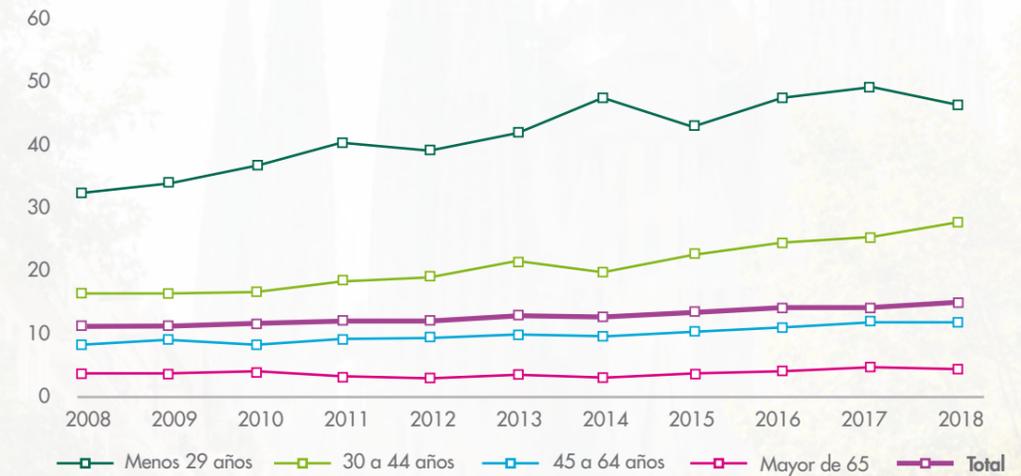
El crecimiento de la demanda de alquiler ha estado fuertemente condicionado por la crisis económica. El desempleo, la congelación de las rentas de los hogares y el endurecimiento de las condiciones de financiación hipotecarias desplazaron una parte de la demanda de vivienda hacia el alquiler.

La mejora del entorno económico en los últimos años, sin embargo, no ha supuesto un retroceso en el alquiler, lo que indica un comienzo de cambio en la percepción de la sociedad sobre este régimen de tenencia. Ciertamente, el alquiler proporciona una solución habitacional flexible para los nuevos hogares, para los jóvenes que se emancipan o para personas en transición personal (divorciados, separados) o profesional. El número de hogares formados por menores de 30 años en alquiler han pasado de un 33% en 2008 a representar casi la mitad (46%) en 2018. (Gráfico D.1).

GRÁFICO D.1

EVOLUCIÓN DE LOS HOGARES EN ALQUILER A PRECIOS DE MERCADO POR EDAD

% Hogares alquilando a precio de mercado



Fuente: CBRE a partir de INE (Encuesta de condiciones de vida).



El alquiler no es solamente un régimen de tenencia orientado a los nuevos hogares o personas en transición, sino que es una solución habitacional que se adapta a las necesidades de las familias a lo largo de su ciclo vital. El colectivo más numeroso entre los hogares arrendatarios (40% del total) son familias con personas dependientes a su cargo. Este grupo ha experimentado un crecimiento de más del 47% a lo largo de la última década (Gráfico D.2). Esto sugiere que la flexibilidad del alquiler no se circunscribe solamente a los nuevos hogares ni (posiblemente) a los hogares con rentas más bajas. La concentración de la actividad en zonas con una oferta rígida de vivienda, la fiscalidad asociada a la compra de vivienda o la reducción del Loan to Value (LTV) asociada a la compra son algunos de los principales factores impulsores de la demanda de alquiler por parte de las familias.

El fuerte crecimiento de la demanda en los últimos años ha generado tensionamientos de precios que han sido más intensos en las grandes ciudades. Según los datos del portal Idealista en los municipios de Madrid y Barcelona, el incremento de las rentas de alquiler entre 2013 y 2018 ha sido del 44% en ambas ciudades (Gráfica D.3). En 2019 (hasta agosto), Madrid y Barcelona han experimentado un crecimiento medio de rentas de un 3,5%.

El crecimiento de los precios está suponiendo una disminución sobre los niveles de accesibilidad del alquiler. En los mercados de las grandes ciudades como Madrid, Sevilla o Palma de Mallorca la renta del alquiler representa algo menos del 30% de la renta disponible.

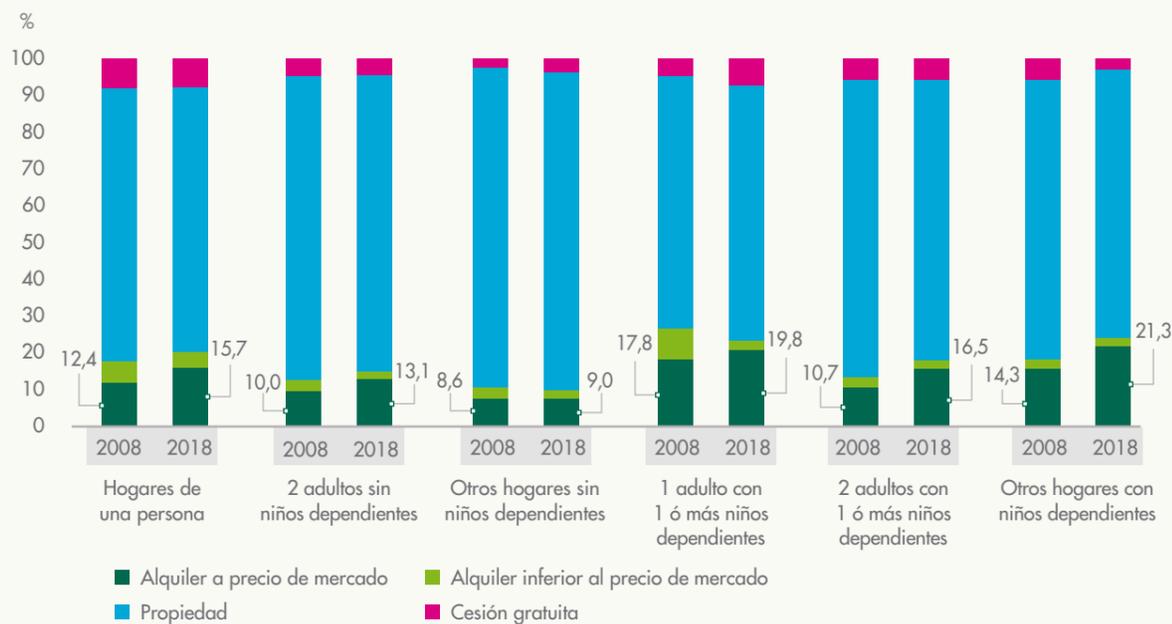
La expansión de este mercado ha venido marcada tanto por un crecimiento intenso de la demanda, como por el aumento de la oferta privada de vivienda en alquiler. La intervención del sector público en este mercado ha sido muy limitada. España continúa lejos del resto de países miembros en lo que respecta a vivienda social. Las restricciones presupuestarias y la inestabilidad política de la última década han reducido significativamente el impacto de los planes públicos destinados al alquiler. De hecho, a lo largo de este período el número de hogares arrendados a precios inferiores a los de mercado se ha reducido en un 13%.



48%
Incremento cercano al 48% en las rentas de alquiler en Madrid y Barcelona desde 2013 hasta 2019 (agosto).

GRÁFICO D.2

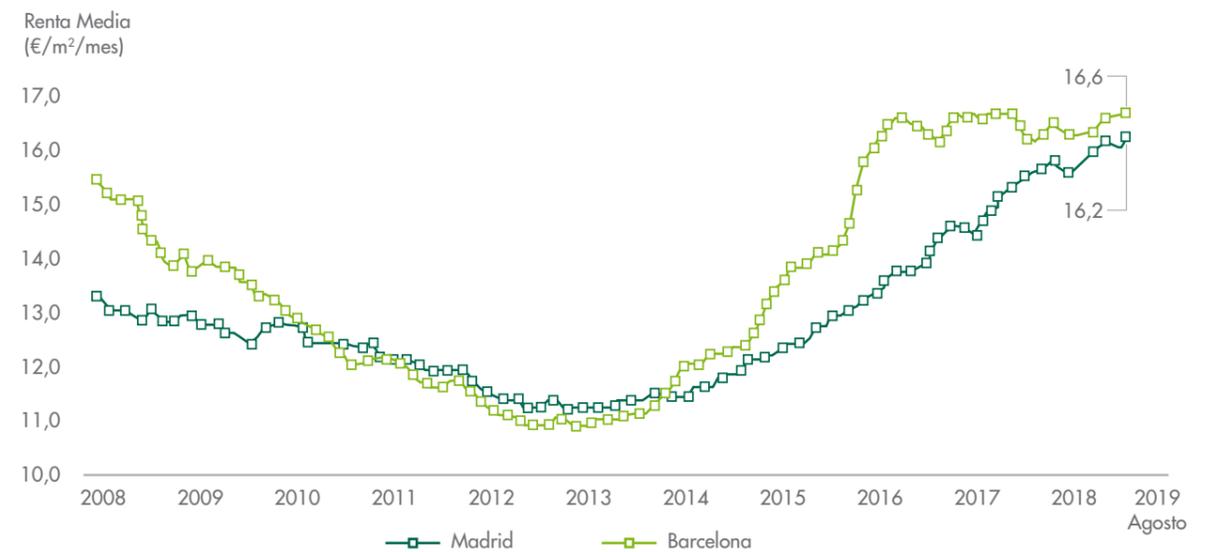
CRECIMIENTO DEL PORCENTAJE DE LOS HOGARES EN ALQUILER (PRECIO DE MERCADO) POR TIPOLOGÍA DE HOGAR



Fuente: CBRE a partir de INE (Encuesta de condiciones de vida).

GRÁFICO D.3

EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE ALQUILER EN LAS CIUDADES DE MADRID Y BARCELONA



Fuente: CBRE a partir de Portal Web Idealista.



17-18%

El parque de vivienda en alquiler se concentra en torno a las grandes áreas metropolitanas donde el stock arrendado representa entre el 17% (Madrid) o el 18% (Barcelona) del parque

El desarrollo de la oferta de vivienda en alquiler está muy condicionado por la dinámica del mercado residencial en las grandes zonas urbanas. El parque de vivienda en alquiler se concentra en torno a las grandes áreas metropolitanas donde el stock arrendado representa entre el 17% (Madrid) o el 18% (Barcelona) del parque. (Mapa D.4). En provincias con áreas urbanas más pequeñas el stock en alquiler es proporcionalmente menor.

Los propietarios institucionales como fondos de inversión o aseguradoras han ido incrementando su cuota de mercado en los últimos años, impulsando una mayor profesionalización del sector.

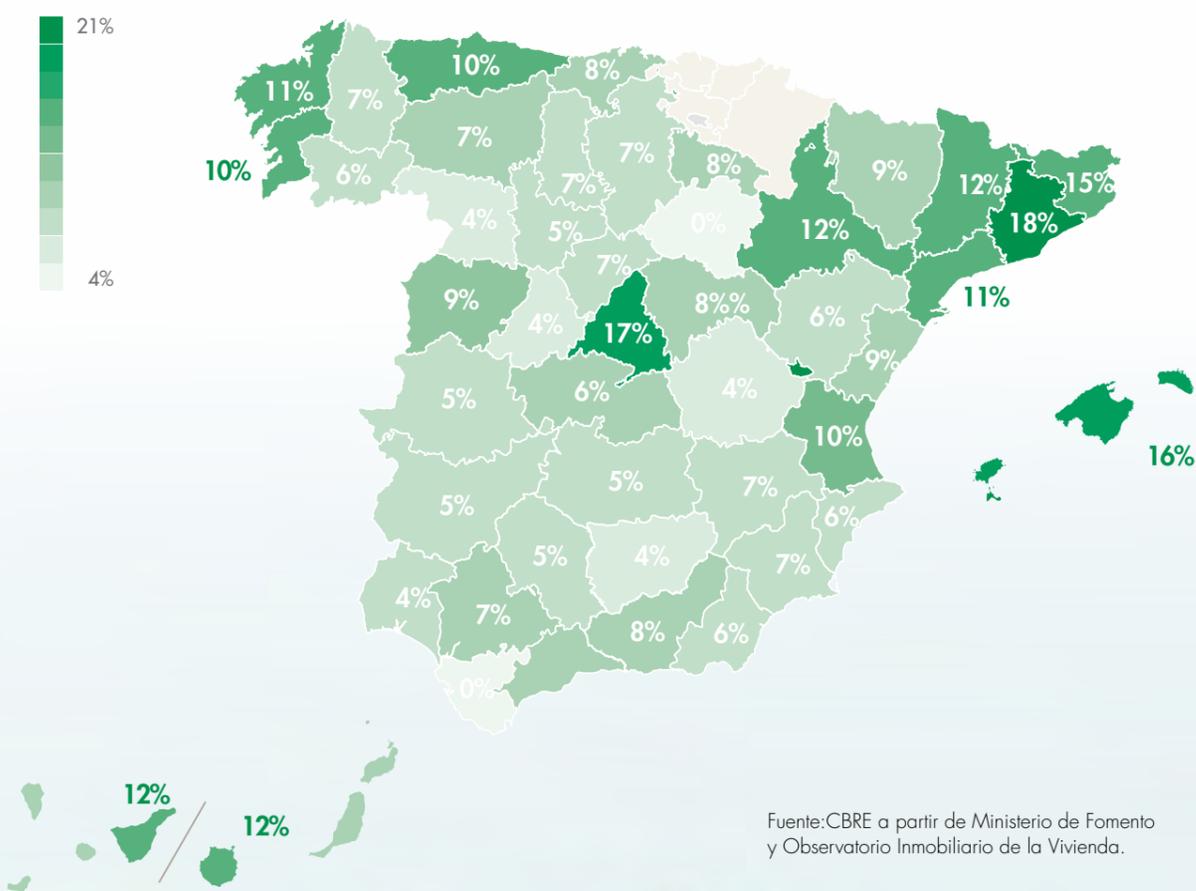
La falta de producto adaptado a las necesidades del inversor institucional ha generado diversas estrategias de compra. En los primeros años de la recuperación económica, algunos fondos de inversión (como Blackstone, Cerberus o Lone Star) entraron en el mercado residencial transformando carteras de deuda hipotecaria en activos inmobiliarios. En los últimos años la demanda institucional se ha ampliado de la mano de fondos inmobiliarios (principalmente de origen británico, alemán u holandés) con experiencia en residencial.

Estos actores buscan edificios completos de vivienda que minimicen los costes operativos. La falta de esta tipología de producto en el mercado les está llevando a cerrar acuerdos con promotores residenciales sobre proyectos llave en mano. Las operaciones "Build to Rent" están de actualidad y cada vez son más las alianzas entre fondos y promotores locales para desarrollar vivienda destinada al alquiler. Ante la perspectiva de una desaceleración de la demanda de vivienda, los promotores están siendo más receptivos ante las ofertas de los inversores y en algunos casos están definiendo estrategias sobre su cartera de suelo orientadas al inversor institucional.

MAPA D.4

DISTRIBUCIÓN PROVINCIAL DEL PARQUE DE VIVIENDA EN ALQUILER

% Estimación de viviendas en alquiler



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento y Observatorio Inmobiliario de la Vivienda.





5.2 Consolidación del fenómeno Build To Rent

- 

GRÁFICO 5.2.1
HOGARES EN RÉGIMEN DE ALQUILER
- 

GRÁFICO 5.2.2
DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR RÉGIMEN DE VIVIENDA (2018) Y POR PAÍS
- 

GRÁFICO 5.2.3
EVOLUCIÓN DE LA PARTE DE POBLACIÓN EN RÉGIMEN DE ALQUILER POR PAÍS
- 

GRÁFICO 5.2.4
EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LOS HOGARES EN EL MODELO DE VIDA EN ESPAÑA
- 

GRÁFICO 5.2.5
EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LOS HOGARES EN ESPAÑA
- 

GRÁFICO 5.2.6
EVOLUCIÓN DE LA RENTA BRUTA DISPONIBLE PER CÁPITA POR PAÍS
- 

GRÁFICO 5.2.7
EVOLUCIÓN DE LA TASA DE AHORRO POR PAÍS
- 

GRÁFICO 5.2.8
RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER VS RENDIMIENTO DE BONOS DEL ESTADO A 10 AÑOS

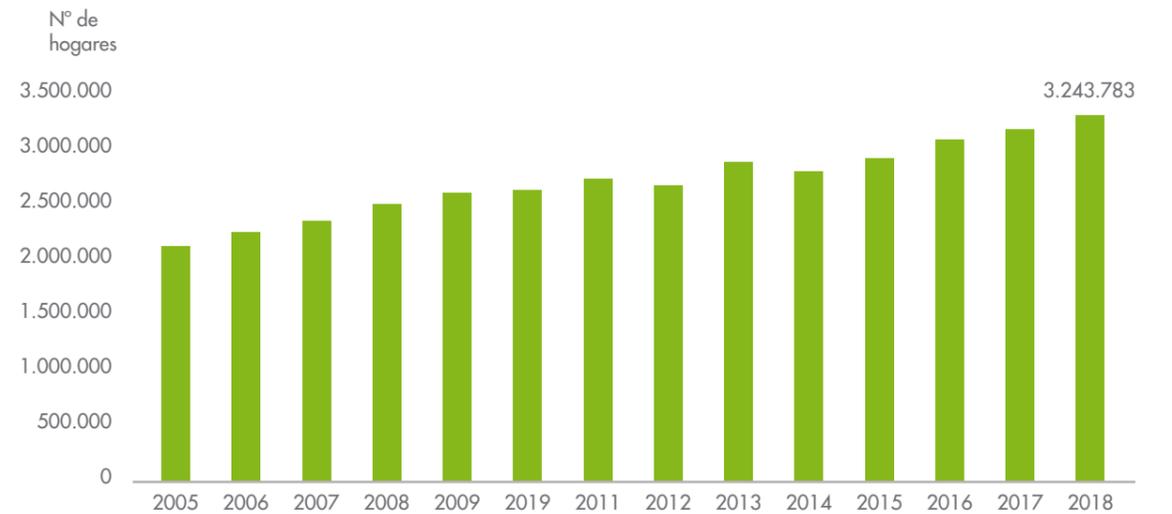
El fenómeno *Build To Rent* (BTR) se consolida como una nueva tendencia en el mercado residencial. Ante la creciente demanda de hogares que viven en régimen de alquiler durante esta última década (representando un crecimiento promedio anual de un 3,3% desde 2007 y un crecimiento de un 42% entre 2007 y 2018) y la falta de producto, la producción de edificios de nueva construcción destinados 100% al alquiler se ha hecho necesaria. Fondos y promotoras se alían para desarrollar edificios residenciales de obra nueva destinados al alquiler.

El llamado *Build To Rent*, se desarrolló con fuerza en otros mercados europeos como Alemania o Reino Unido, siendo el gran predecesor el mercado de Estados Unidos.

Esta nueva tendencia del *Build to Rent* se ha desarrollado en varios países de Europa donde el régimen de tenencia en alquiler tiene mucho más peso que en España. Sin embargo, la demanda de alquiler en España se ha desarrollado de forma muy significativa con un crecimiento de un 17% entre 2010 y 2018, porcentaje muy similar al observado en Reino Unido, pero muy superior al experimentado en la media europea que ha sido de tan sólo un 4% en este periodo.

GRÁFICO 5.2.1

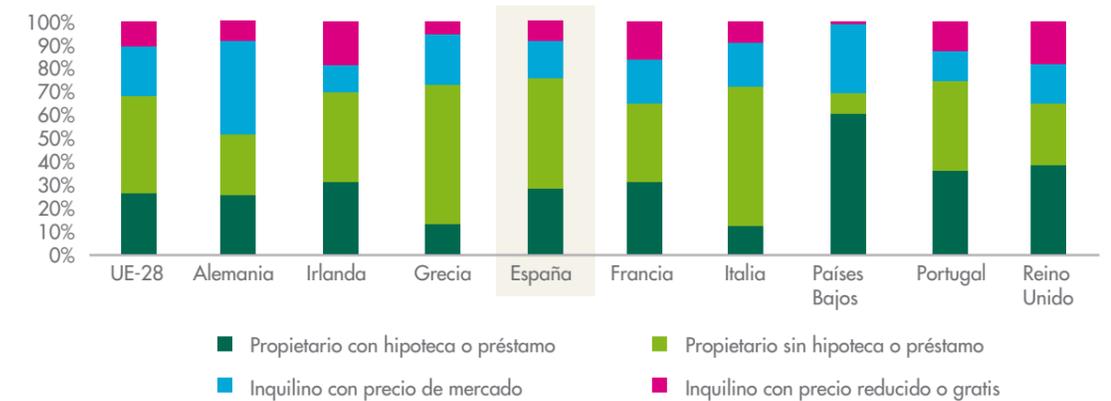
HOGARES EN RÉGIMEN DE ALQUILER



Fuente: Estimación CBRE Research a partir de INE.

GRÁFICO 5.2.2

DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR RÉGIMEN DE VIVIENDA (2018) Y POR PAÍS



Fuente: CBRE a partir de Eurostat.

En otros países de Europa, cuyos niveles de ingreso y renta bruta disponible son más elevados que en España, tales como Bélgica, Francia y Holanda, se observa

una ligera disminución en el porcentaje de régimen de alquiler y en consecuencia un leve aumento de la tenencia en propiedad (GRÁFICO 2.2.3).



24%

En España el porcentaje de la población en régimen de alquiler es de un 24%, uno de los más bajos de Europa según datos de Eurostat

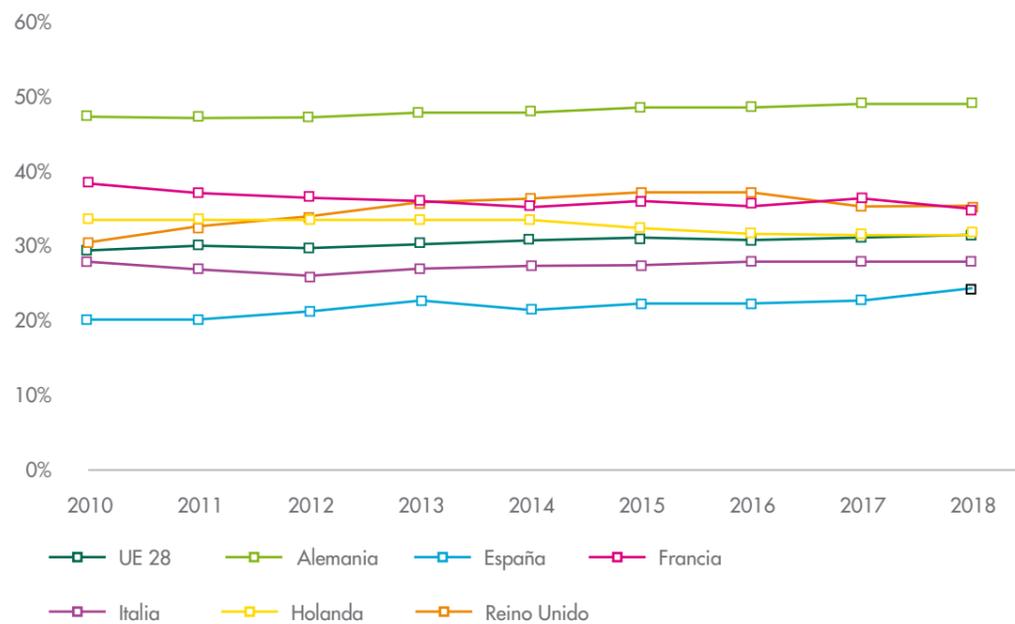
No obstante, de acuerdo a datos de Eurostat, España representa uno de los principales mercados en propiedad en Europa con un 76% de la población en este régimen. El porcentaje de la población en régimen de alquiler es de un 23,7%, uno de los más bajos de Europa. Si consultamos la fuente de INE, el porcentaje de población en régimen de alquiler es de un 23,9%, cifra que difiere ligeramente (2 décimas) con la fuente Eurostat.

Según datos aportados por el INE, en efecto, el incremento de la demanda de hogares que viven en alquiler en España ha sido muy significativo en los últimos años, llegando a valores de los años 90. Cabe destacar el éxodo urbano experimentado en los últimos años, en el que tanto Madrid como Barcelona han atraído a la población de otras regiones.

Los millennials con formación universitaria se desplazan a Madrid y Barcelona en busca de empleos de alta cualificación, lo que impulsa la demanda de vivienda en alquiler en estas ciudades. El alquiler, que durante años se ha considerado como una solución provisional, comienza a presentarse poco a poco como una nueva elección de vida. Cabe destacar, que esta nueva generación de millennials, se caracteriza por ser la sociedad de la "no tenencia". No sólo en el ámbito de la vivienda sino en el de los servicios: se trata de la generación del "sharing" y prefieren el "pay per use" donde predomina el car sharing sobre la propiedad, por ejemplo. Esta generación se caracteriza por emplear la renta disponible en experiencias y calidad de vida, que prevalece sobre la compra de una vivienda asociada a una hipoteca.

GRÁFICO 5.2.3

EVOLUCIÓN DEL PORCENTAJE DE POBLACIÓN EN RÉGIMEN DE ALQUILER POR PAÍS

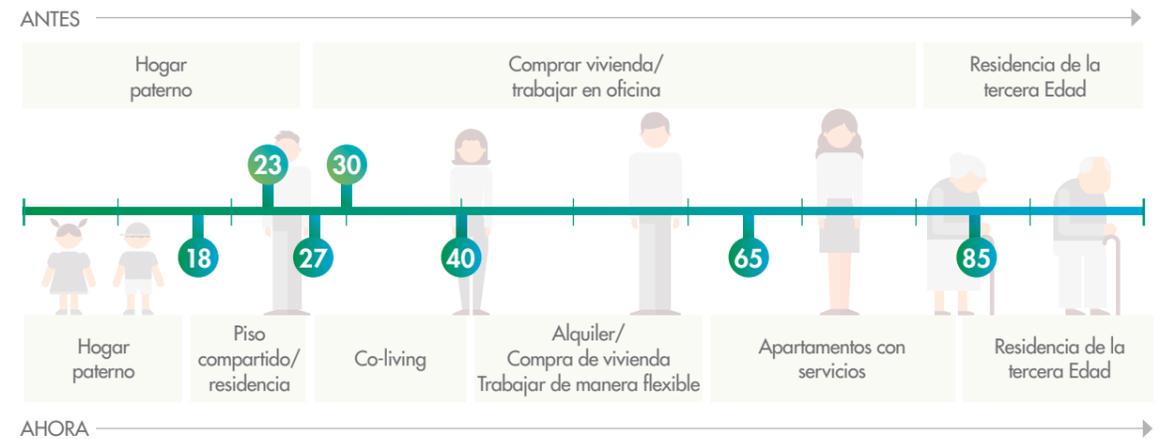


Fuente: CBRE a partir de Eurostat.

GRÁFICO 5.2.4

EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LOS HOGARES EN EL MODELO DE VIDA EN ESPAÑA

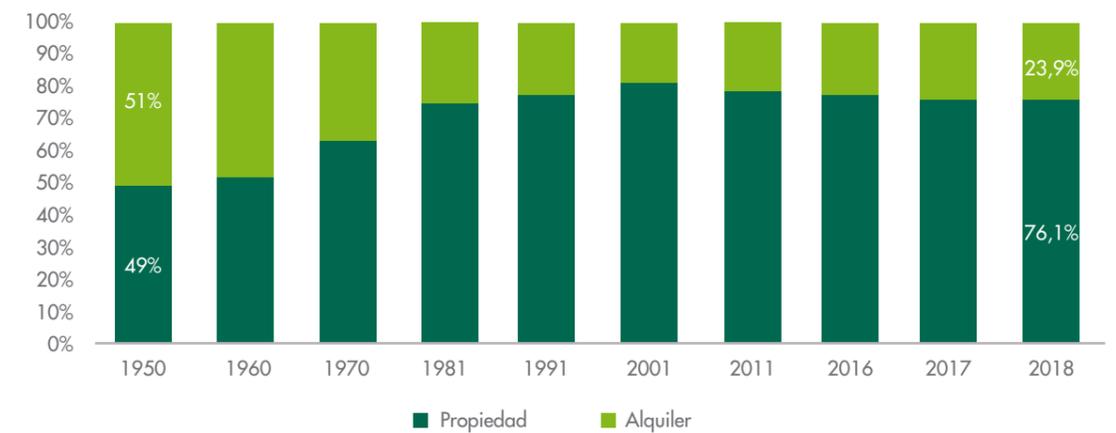
Cambio de tendencia en el modelo de vida (por edad)



Fuente: CBRE.

GRÁFICO 5.2.5

EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LOS HOGARES EN ESPAÑA



Fuente: CBRE a partir de INE.

La baja renta media disponible y las bajas tasas de ahorro respecto a los grandes países de la UE explican la dificultad de acceso a la vivienda en España

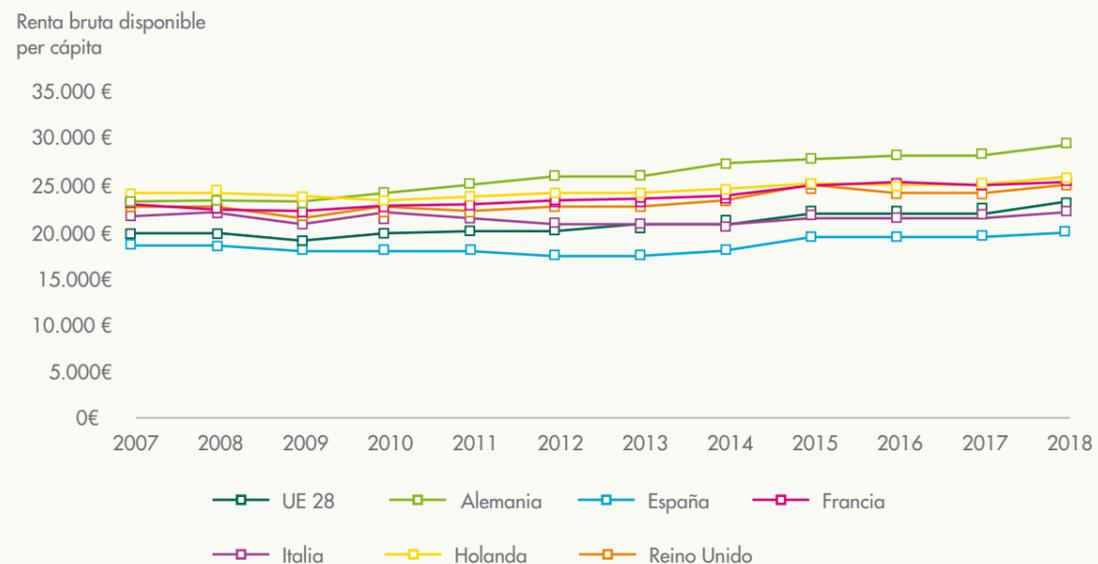


La renta bruta disponible per cápita y la tasa de ahorro que se observan en España son unas de las más bajas de Europa. Mientras que la renta bruta media per cápita en la UE en 2018 es de 22.829€, con un crecimiento de un 18% desde 2007, España presenta una renta media de en torno a 20 mil euros y un crecimiento del 9% en el mismo periodo. Alemania es el país con mayor renta bruta disponible (29 mil euros) y el país que mayor crecimiento ha experimentado desde 2007 con un incremento del 26%. Respecto a la tasa de ahorro, mientras el porcentaje medio de la UE es cercano al 10%, España junto a Reino Unido se sitúan en el 6%. Las tasas observadas en España en ambos indicadores (renta bruta disponible y tasa de ahorro), ponen de manifiesto la dificultad del acceso a la compra de vivienda y el incremento de la demanda de alquiler.

Otros indicadores de accesibilidad asociados a la compra de vivienda como el precio de la vivienda sobre la renta bruta por hogar que publica el Banco de España (promedio de 7,5 en el último año) o la tasa de esfuerzo teórico (en torno al 33% en los últimos 4 trimestres) explican el incremento de la tenencia en alquiler.

GRÁFICO 5.2.6

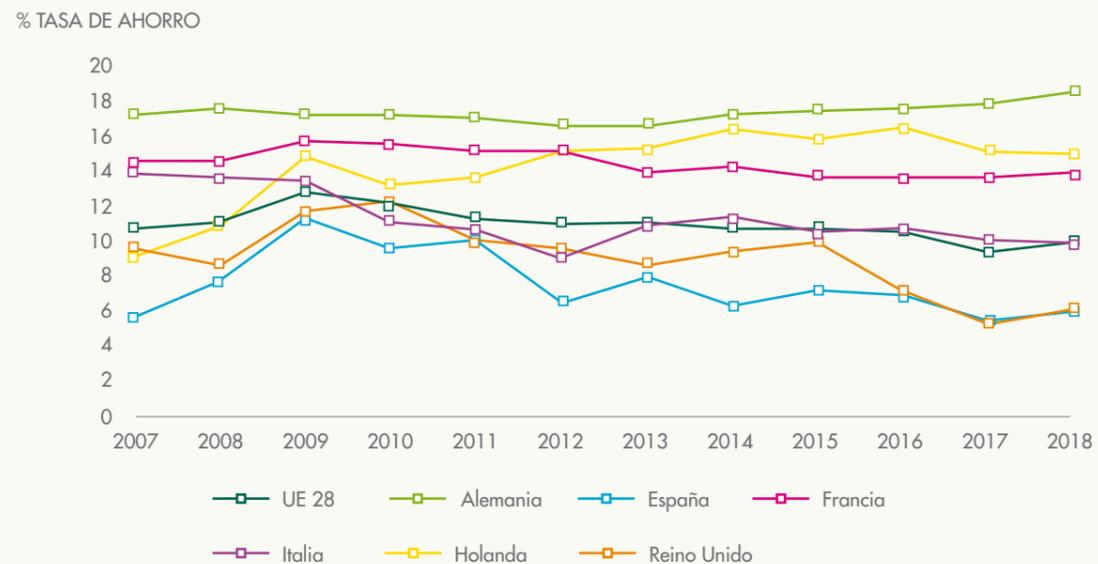
EVOLUCIÓN DE LA RENTA BRUTA DISPONIBLE PER CÁPITA POR PAÍS



Fuente: CBRE a partir de Eurostat.

GRÁFICO 5.2.7

EVOLUCIÓN DE LA TASA DE AHORRO POR PAÍS



Fuente: CBRE a partir de Eurostat.



La inversión en *Build To Rent* ofrece rentabilidades atractivas a los inversores y cada vez son más las operaciones de este segmento en el mercado

Existen diferentes formatos que abordan estas oportunidades de inversión y desarrollo, atendiendo a las diferentes tipologías de inversores: Operaciones de compra de suelo y promoción directa para gestionar en patrimonio o las llamadas Forward Purchase, o Forward Funding, dependiendo de si se financia por parte del inversor la construcción por hitos.

Las principales características de los nuevos edificios, diseñados a medida para alquilar son, entre otras, las siguientes:

- Tipologías con superficies acotadas.
- Ratios de paso eficientes entre superficie útil y construida.
- Zonas comunes atractivas.
- Cercanía a servicios y transporte público.
- Volúmenes por encima de 50 viviendas, e idealmente de 100, para lograr economías de escala en producción y gestión, más eficientes.

En estos nuevos desarrollos se fomenta el uso de materiales duraderos, y se tiende a la industrialización, capaz de reducir plazos de construcción y abaratar y controlar de una manera más eficiente los costes. Se observan los primeros ejemplos de construcción industrializada en estos desarrollos, principalmente, a la hora de modular baños y cocinas.

La inversión en *Build To Rent* ofrece rentabilidades atractivas a los inversores y cada vez son más las operaciones de este segmento en el mercado.

Apenas un 4% del mercado está controlado por profesionales, ya sean fondos de inversión, socimis o promotores, lo que pone de manifiesto el importante recorrido que tiene este mercado hacia la profesionalización, como sucede en otros países de la Unión Europea. Destaca la rentabilidad bruta del alquiler que se sitúa en los últimos años por encima de la rentabilidad del bono del estado a 10 años (3,83% la rentabilidad del alquiler vs 0,13% el bono. Datos a septiembre 2019). Esto posiciona a la vivienda en alquiler en el punto de mira de muchos inversores, que además de considerarlo un activo seguro por ser un bien de primera necesidad, genera una rentabilidad atractiva.

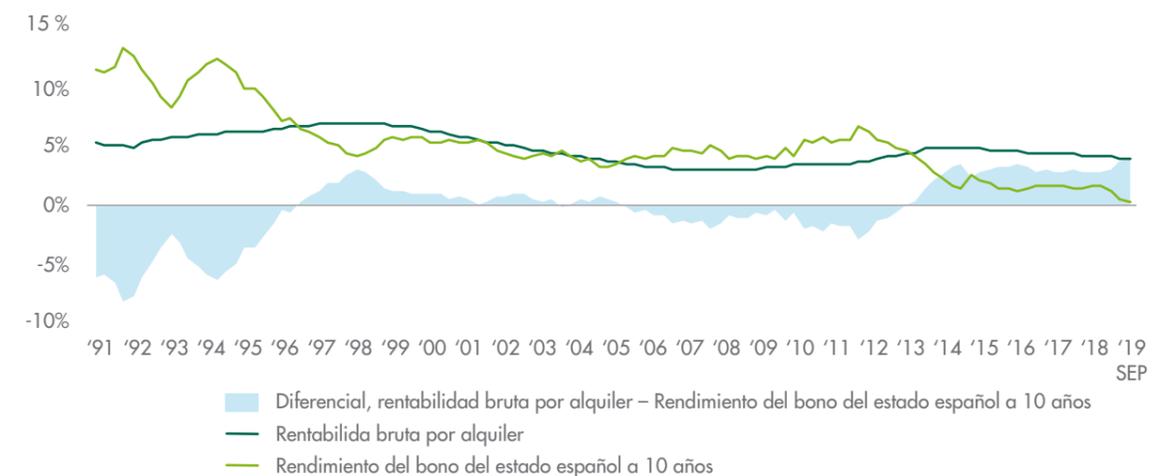
Respecto a la gestión residencial en alquiler, cabe destacar la ausencia de empresas especializadas en este segmento.

Existen distintas posibilidades en cuanto al tipo de gestión a llevar a cabo respecto la explotación de inmuebles residenciales en alquiler: externalización o desempeño interno, dependiendo de cuál sea la vocación y estrategia de la compañía.

Asimismo, cabe destacar que en los últimos años, la digitalización o proptech, supone un avance significativo en el control de la gestión que facilita el abaratamiento de la misma.

GRÁFICO 5.2.8

RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER VS RENDIMIENTO DEL BONO DEL ESTADO ESPAÑOL A 10 AÑOS



Fuente: CBRE a partir de Banco de España.

EL FENÓMENO DEL BUILD TO RENT está en auge en el mercado español, siendo varias las operaciones llevadas a cabo durante los últimos meses, principalmente en Madrid y Barcelona. Entre ellas destacan:

- Acuerdo entre Ares y Aedas para el desarrollo de cuatro promociones llave en mano (500 viviendas) en Alcalá de Henares, El Cañaveral y Torrejón de Ardoz.
- Alianza entre Ares y Metrovacesa para la promoción de 120 viviendas en Arganda del Rey y Madrid capital.
- Torre Residencial Skyline con 300 viviendas a desarrollar entre M&G y Stoneweg.
- Vivenio promoverá 340 viviendas para destinar a alquiler en el ámbito Mahou-Calderón.
- Acuerdo entre Vivenio y Azora con Áurea Homes para promover un proyecto residencial en Móstoles.
- Operación entre Aurea Homes y Azora en El Cañaveral.
- Axa cierra un acuerdo con Acciona para el desarrollo de una promoción llave en mano de 135 viviendas en Méndez Álvaro.
- Axa cierra un acuerdo con Stoneweg para la adquisición del proyecto Marina Living en Badalona, donde se levantarán 216 viviendas destinadas al alquiler.
- Acciona cierra un acuerdo con Hines para promover 260 viviendas en Valdebebas.



Torre Skyline en Madrid, un proyecto de Stoneweg asesorada por CBRE.



5.3 Nuevas tendencias habitacionales: Co-living y Senior Housing



GRÁFICO 5.3.1
EDAD MEDIA DE EMANCIPACIÓN

CO-LIVING

El Co-living es una nueva tendencia habitacional que surge en EEUU, concretamente en Silicon Valley, como una evolución para los "roommates" o compañeros de piso, y actualmente es una forma de vida que se ha extendido a las principales ciudades de EEUU, Europa y capitales de Latinoamérica. El propósito del Co-living es crear un entorno de comunidad, como una evolución del Co-working hacia un concepto más extenso en que vida profesional y personal cohesionan. De acuerdo a datos de Eurostat, España es uno de los países en que los jóvenes tardan más en emanciparse. En 2018, la media europea se encuentra en los 26 años. Mientras países como Suecia o Dinamarca, son los primeros en emanciparse, con 18,5 y 21 años respectivamente, los jóvenes ingleses y franceses lo hacen más tarde, con 24,7 y 23,7 años. España se encuentra en los últimos puestos con una media de edad de 29,5 años. No obstante,



GRÁFICO 5.3.2
ESPERANZA DE VIDA A LOS 65 AÑOS

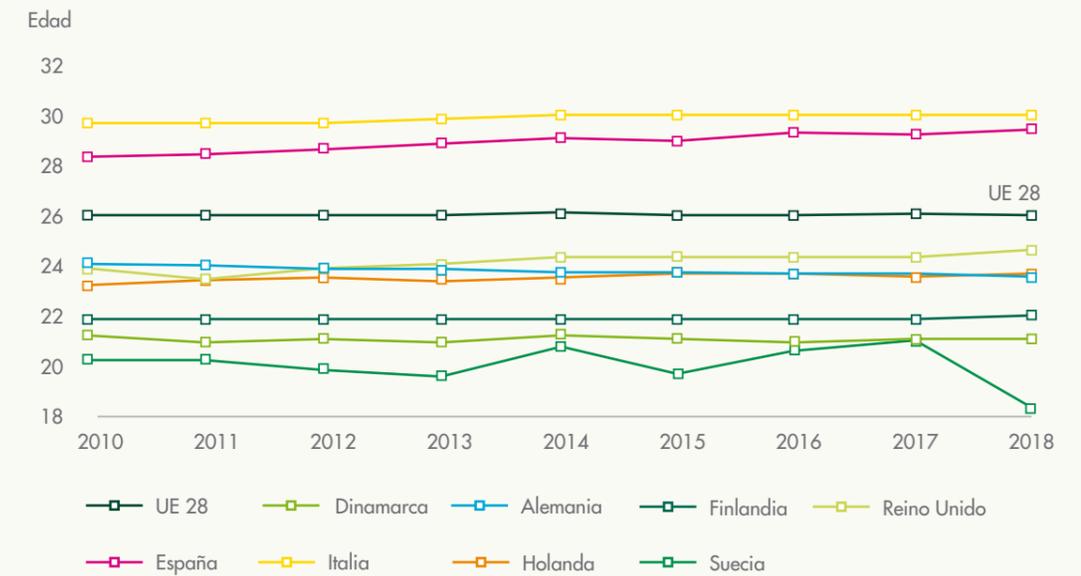
esta media se ha incrementado durante los años de la crisis, si nos remontamos a últimos datos disponibles, en 2010 la edad media de emancipación en España era ligeramente menor, alcanzando los 28,4 años.

En estos espacios de Co-living, no sólo se comparte una conexión a internet y mesas de trabajo, sino que profesionales de diferentes sectores trabajan, conviven y hacen vida social. De hecho, muchos de estos centros, llevan a cabo entrevistas de cara a seleccionar miembros que congenien y compartan valores y aspiraciones similares.

Este fenómeno se da principalmente por un cambio global socio-cultural, donde predomina vivir una experiencia, el nomadismo digital (basado en vivir un estilo de vida con una gran libertad geográfica) que usa las nuevas tecnologías para trabajar. Los nómadas digitales trabajan de forma remota (desde casa, bibliotecas públicas o cualquier

GRÁFICO 5.3.1

EDAD MEDIA DE EMANCIPACIÓN



Fuente: CBRE a partir de Eurostat.

ubicación con wifi disponible) en lugar de hacerlo en un lugar fijo de trabajo. El modelo de carrera profesional más tradicional, en el que antiguamente una persona destinaba toda su vida trabajando en la misma empresa, está cada vez más desfasado, especialmente entre los millennials y población más joven, que tiene un índice de rotación laboral mayor. Así mismo, entre las motivaciones más frecuentes para adoptar este estilo de vida se encuentra la flexibilidad geográfica, elegir vivir en climas más atractivos o disfrutar de viajes a largo plazo. Este hecho, sumado al difícil acceso a la vivienda (en muchos casos la cuota de esfuerzo no es suficiente) principalmente para la población millennial,

impulsan este estilo de vida. De acuerdo a datos de CBRE, el tiempo medio de estancia en estas soluciones habitacionales es de 18 meses.

Las residencias de Co-living permiten llevar un modo de vida sostenible gracias a compartir de manera eficiente los recursos y el espacio de las mismas. Esta nueva tendencia habitacional está principalmente dirigida tanto a viajeros como a trabajadores, estudiantes o creativos, que ocupan estos espacios de forma temporal, por lo que es importante destacar la ventaja de que al ser espacios ya amueblados no hay costes de mudanza ni de compra de mobiliario asociados.



SENIOR HOUSING

Otra de las tendencias habitacionales de mayor actualidad es el Senior Housing, que se ha empezado a desarrollar en Estados Unidos y Europa. El Senior Housing consiste en viviendas destinadas al alquiler y dirigidas a personas mayores de 65 años no dependientes en busca de comodidad y seguridad y con fácil acceso a servicios que puedan favorecer su cuidado (fisioterapia, asistencia médica, restauración, servicio de limpieza, lavandería, etc) en el momento que lo precisen. Con esta opción habitacional, comparten servicios, así como actividades sociales y recreativas. El Senior Housing puede contar incluso con un gestor de la comunidad, que dinamiza a los inquilinos con actividades de ocio basándose en la tendencia a partir de la experiencia del usuario (estudiando sus aficiones, en qué emplea el tiempo libre, hábitos... etc), y que a largo plazo en un futuro, podrían evolucionar hacia un concepto de mini-ciudades de este segmento. Normalmente, el público que accede a las Senior Housing vende su vivienda habitual donde había invertido su ahorro, y opta por esta elección habitacional, en la que, o bien puede pagar un uso vitalicio, o un alquiler mensual. Cabe destacar, que el Senior Housing presenta una forma de vida alternativa a las clásicas residencias de ancianos. Se trata de un conjunto de espacios y servicios comunes cuyo objetivo es ofrecer soluciones a los problemas domésticos a una generación cuya calidad de vida con 65 años es mayor que la de pasadas generaciones.



Ciudades como Madrid, Barcelona o Canarias han sido pioneras en registrar este tipo de solución habitacional en España

El Co-living, principalmente se desarrolla en edificios y hoteles remodelados, donde priman los espacios comunes, zonas destinadas al ocio, donde se suele disponer de gimnasio, biblioteca, cine, lavandería, salón común, etc. La gestión del espacio por los residentes se orienta a compartir recursos y coordinar actividades que contribuyan de manera creativa en el entorno que les rodea. De hecho, suelen contar con un community manager que dinamiza los espacios y contribuye a generar experiencias dentro de estos centros. Adicionalmente, una de las ventajas que presenta es que el precio es variable y oscila en función de los servicios que necesite el usuario cada mes, algo que da una gran flexibilidad al inquilino.

Uno de los puntos de mejora de esta nueva solución habitacional es que no existe una figura urbanística que de seguridad al inversor en cuanto

al suelo donde se puede desarrollar este uso, ni en cuanto a la tipología de contratos entre propietario e inquilino. No obstante, se está trabajando con las administraciones públicas de cara a poder establecer algún tipo de regulación a este respecto con el objetivo de tener instrucciones interpretativas de las normas o respuestas a las consultas urbanísticas. Frente al Co-working, fácilmente encajable en la normativa urbanística como uso de oficinas, el Co-living es un híbrido entre la tipología residencial, hotelera y la de residencia de estudiantes, lo que dificulta la obtención de los permisos necesarios para ejercer su actividad.

España se trata de un mercado incipiente, y todavía son pocos los ejemplos existentes de Co-livings. No obstante, ciudades como Madrid, Barcelona o Canarias han sido pioneras en registrar este tipo de solución

habitacional en España. Es posible que ciudades como Málaga o Valencia continúen con esta tendencia próximamente gracias a su ubicación costera y buenas comunicaciones internacionales. Las limitaciones que presenta España en este sentido, es la escasez de suelo y la dificultad de las diferentes normativas urbanísticas autonómicas y municipales para el desarrollo de Co-Livings. Actualmente, los existentes cuentan con menos de 50 unidades, muy lejos de, por ejemplo, el considerado Co-living más grande del mundo ubicado en Londres (Old Oak) que cuenta con más de 500 camas, una ocupación por encima del 90% y una renta media de 1.200 libras, según datos de CBRE. Una de las tendencias que posiblemente se de en este segmento a medio/largo plazo será que algunos operadores se asociarán con fondos para desarrollar este tipo de producto.



+100 años

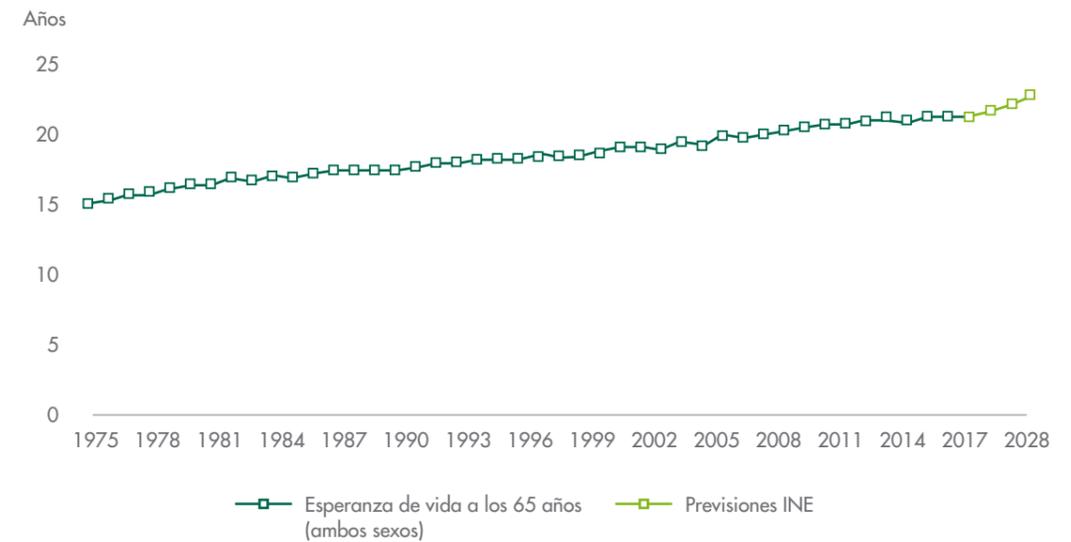
La población centenaria pasaría de las 11.248 personas en la actualidad a 46.366 dentro de 15 años

La población mundial ha incrementado su esperanza de vida, dispone de mejor salud por más tiempo y ésta es una opción para personas independientes en edad madura. Según datos del INE, la esperanza de vida al nacimiento alcanzaría en 2033 los 82,9 años en los hombres y los 87,7 en las mujeres, con un incremento de 2,5 y de 1,9 años, respectivamente, frente a los valores actuales. De la misma forma, una mujer que alcanzase la edad de 65 años en 2033 viviría en promedio 24,4 años más (20,7 en los hombres), frente a los 23,0 años de supervivencia actuales (19,1 para los hombres). A pesar de la mayor esperanza de vida, el número de defunciones continuaría creciendo durante todo el periodo proyectado, como consecuencia

del envejecimiento poblacional. Ante el descenso de la natalidad y el envejecimiento poblacional, en España habría siempre más defunciones que nacimientos durante los 15 próximos años. Conforme a datos registrados por el INE, el porcentaje de población mayor de 65 años, que actualmente se sitúa en el 19,2% del total de la población, pasaría a ser del 25,2% en 2033. Un dato destacado es que la población centenaria (aquellas personas que superan los 100 años) pasaría de las 11.248 personas en la actualidad a 46.366 dentro de 15 años. Es por ello, que El Senior Housing presenta a futuro una oportunidad de negocio creciente, consecuencia de este incremento de la esperanza de vida.

GRÁFICO 5.3.2

ESPERANZA DE VIDA A LOS 65 AÑOS

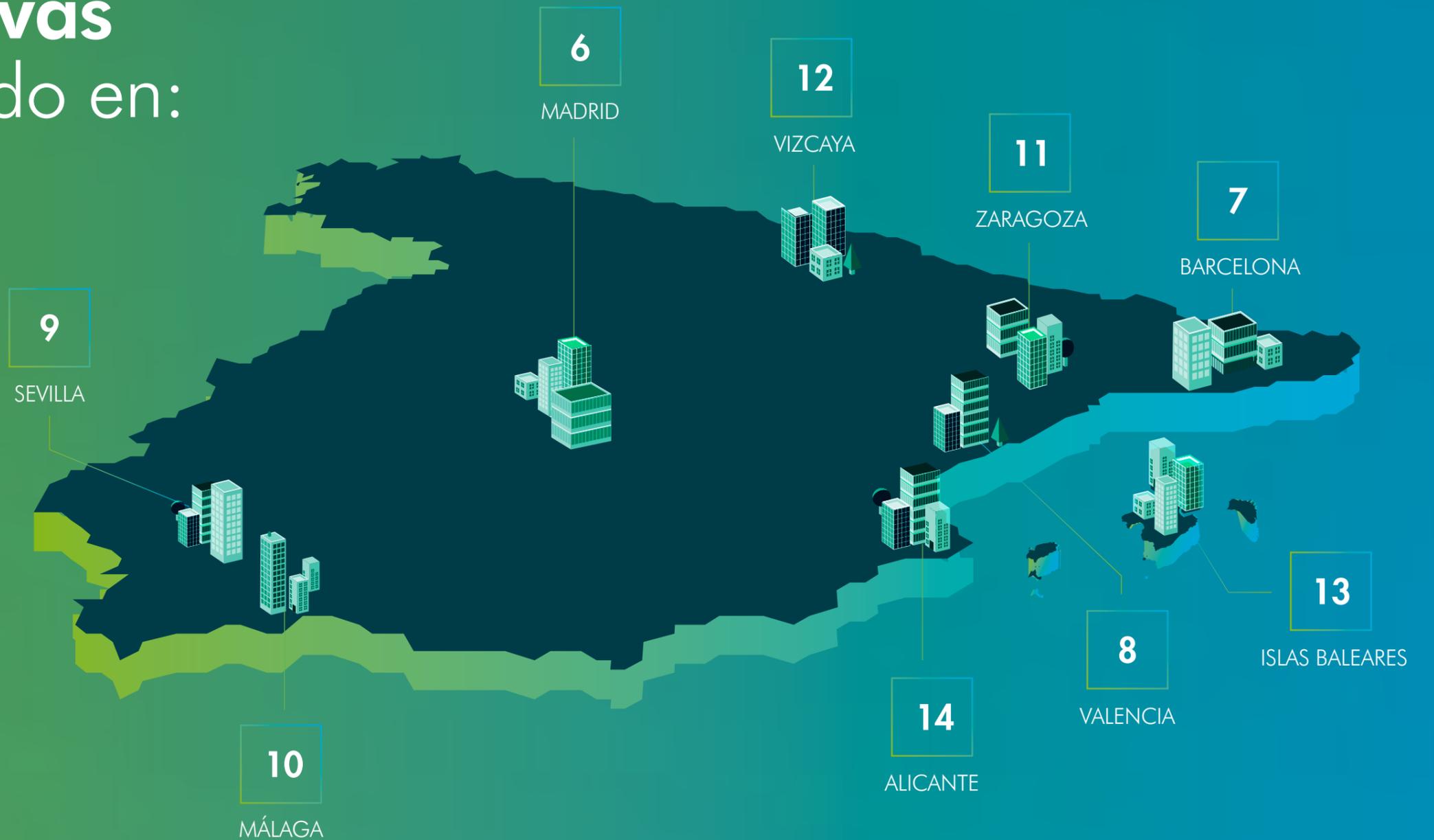


Fuente: CBRE a partir de INE.

El Senior Housing se puede desarrollar o promover sobre suelo dotacional y/o residencial, atendiendo en cada caso a unos requerimientos particulares y que dependerán de la normativa de cada municipio. Los proyectos pueden variar en tamaño, pero los inversores buscan entre 8.000 y 15.000 m² de superficie edificable para el desarrollo de esta tipología de activo. Las superficies medias de las viviendas en Senior Housing oscilan entre 50 y 90 m², con opción de varias habitaciones (entre 1 y 3) por piso que permiten una flexibilidad al cliente final. Esta flexibilidad se extiende al precio, que oscila en función de los servicios necesarios cada mes.

En España, esta tendencia es aún muy incipiente y se trata de un mercado no testado. No obstante, está empezando a desarrollarse en algunas ciudades, principalmente para el mercado nacional, mientras que en zonas de costa la mayor demanda es extranjera. En este sentido, España es un buen destino para el desarrollo de este tipo de producto por las características de buen clima y comunicaciones con respecto al resto de países de la Unión Europea. Si bien es cierto, por el momento hay poca iniciativa de plataformas de este tipo de activo pero se estima que vayan en aumento de cara a los próximos años y al igual que en el segmento de Co-living es probable que se vayan a asociar operadores con fondos.

Situación y perspectivas del mercado en:



6

MADRID

Destacan los nuevos desarrollos de Nuevo Mahou-Calderón, Madrid Río, Los Carriles, Madrid Nuevo Norte y La Operación Campamento

Valdecarros. Estos desarrollos conformarán la gran bolsa de vivienda asequible en Madrid capital. **El Proyecto Madrid Nuevo Norte (DCN)** cuenta con la aprobación provisional aprobada el pasado mes de julio, después de 25 años, estando pendiente la aprobación definitiva de la Comunidad de Madrid, hecho que deberá producirse en el último trimestre de 2019, y que entre otros usos albergará un parque de 10.500 viviendas de las cuales 2.100 serán públicas. Destaca, también la **reactivación de La Operación Campamento**, que supone la reactivación de un Plan urbanístico que viene desde 2005 para la construcción de 10.700 viviendas.

Tanto los **precios de compraventa como las rentas** en la provincia y la capital continúan **al alza en 2018 con una suave contracción en el primer semestre de 2019**. Los indicadores del mercado apuntan hacia un **escenario de ligero ajuste de la demanda y los precios de la vivienda en la región**, principalmente en las zonas prime (distritos céntricos y municipios de mayor nivel adquisitivo), no así en los distritos periféricos como en los municipios del área metropolitana (principalmente del sur) donde todavía experimentarán **recorrido de subida**.

RESUMEN EJECUTIVO

La **demanda** de mercado residencial en 2018 continuó expandiéndose en la **provincia de Madrid con un crecimiento del 6%**. No obstante, la **caída del 3% en el número de compraventas en el primer semestre de 2019** vaticina una posible **ralentización** de la evolución del mercado residencial en la Comunidad de Madrid.

Más de la mitad de las compraventas de vivienda se concentra en Madrid capital destacando el **crecimiento** de la demanda en los **distritos de Arganzuela, Tetuán y Chamartín**. Estos distritos tienen un **alto potencial de crecimiento** gracias a los **programas de renovación firmados entre el Ayuntamiento, Comunidad y el Ministerio de Fomento (ARRU/APIRU)** que impulsarán la **mejora de la demanda en estas zonas**. En cuanto a la periferia de Madrid, se observa un crecimiento intenso de la demanda de obra nueva en los distritos de **Fuencarral y Hortaleza** así como en la zona sur en **Vicálvaro (El Cañaveral) y Villaverde (Parque de Ingenieros)**.

El segmento de obra nueva continúa estando muy condicionado por la escasez de suelo finalista, la **mayor disponibilidad de suelo urbano vacante se concentra en Madrid capital**. La casi paralización de la actividad urbanística en la mayoría de los municipios de la región durante la crisis está generando desajustes en la oferta. No obstante, destacan **los últimos avances en los nuevos desarrollos como el proyecto de reparcelación de Nuevo Mahou – Calderón** así como los **Proyectos “Madrid Río”, “Los Carriles” o “ARPO” que condicionarán nuevos desarrollos urbanísticos en los próximos años**. La estrategia del Sureste de Madrid se extenderá a **Los Berrocales y Los Ahijones, además de Los Cerros y**

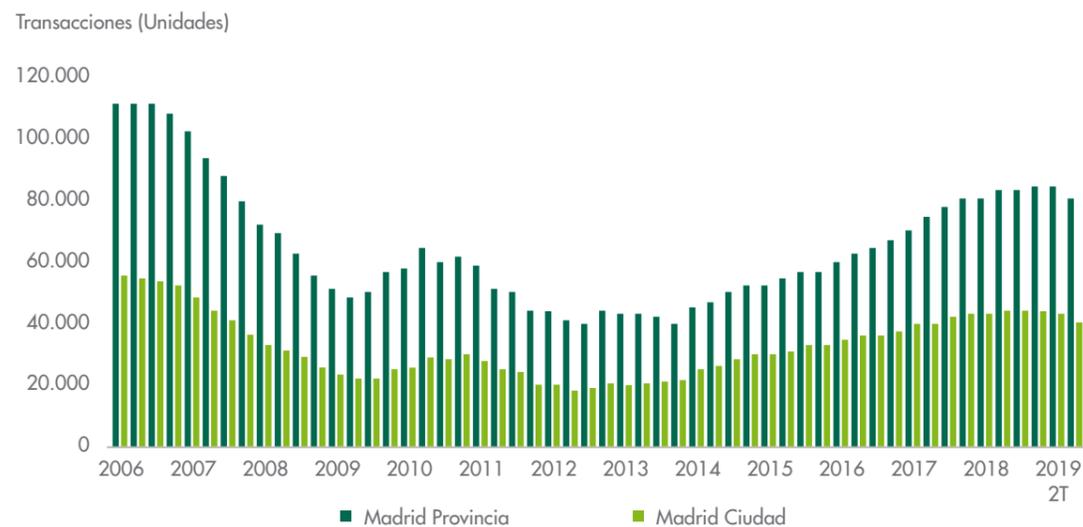
6.1 MADRID

I DEMANDA DE VIVIENDA EN PROPIEDAD

La demanda de vivienda en Madrid finaliza el año 2018 registrando valores **máximos en el último decenio** y más del 75% del punto álgido de 2006. Las compraventas de vivienda en 2018 han superado las 85.000 unidades a nivel de provincia, lo que representa un crecimiento del 6% respecto a 2017. Sin embargo, en los **dos primeros trimestres de 2019 se aprecia un cambio de tendencia** tanto a nivel provincial como municipal con una **reducción en el número de compraventas de un 3% a nivel provincial** (9% en el municipio) respecto al año anterior.

GRÁFICO 6.1.1

EVOLUCIÓN TRANSACCIONES DE VIVIENDA VOLUMEN AGREGADO 4 TRIMESTRES HASTA 2T 2019 MADRID PROVINCIA VS MADRID CIUDAD



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

GRÁFICO 6.1.2

EVOLUCIÓN TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA Y USADA VOLUMEN AGREGADO 4 TRIMESTRES - MADRID PROVINCIA



Fuente CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

La **vivienda de segunda mano** en la provincia de Madrid continúa impulsando la demanda y representa más del **85%** de las transacciones de vivienda en el último año hasta el 2T 2019, lejos del 63% de peso que representó en 2006.

+ 85.000

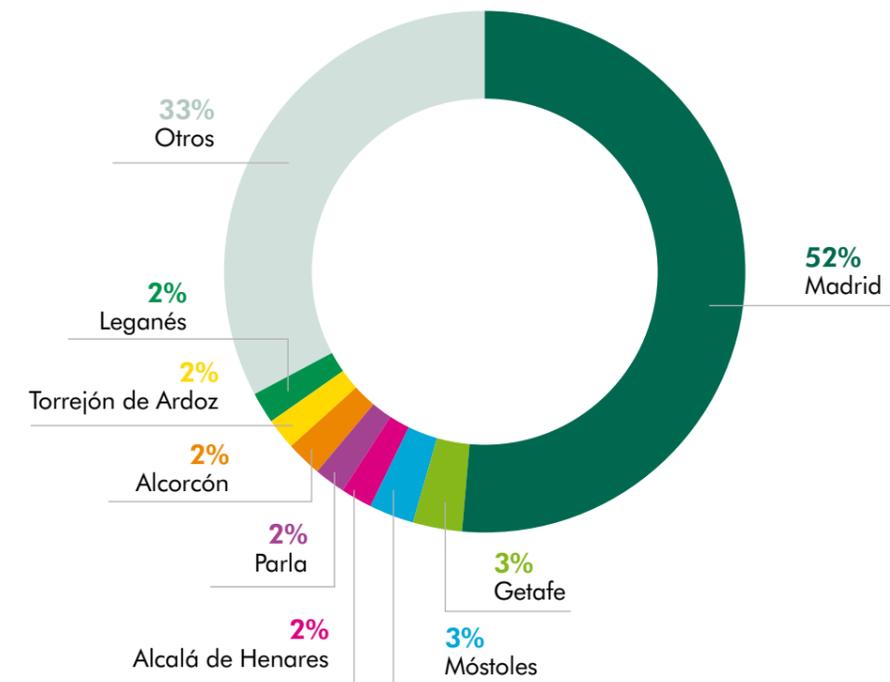
compraventas de vivienda en 2018 y ajuste a la baja en el primer semestre de 2019



La ciudad de Madrid representa el grueso del mercado regional con más del **52% de las ventas totales de la provincia** y alcanzando más de 44.000 transacciones al cierre de 2018 (41.000 a junio 2019 en base a 4 últimos trimestres acumulados). Los municipios de Getafe, Móstoles, Alcalá de Henares y Parla en su conjunto suman el 10% de las transacciones del año. La vivienda usada creció un 62% en los últimos cinco años, mientras la vivienda nueva mantiene un crecimiento anual de un 5%.

GRÁFICO 6.1.3

DISTRIBUCIÓN POR MUNICIPIO - TRANSACCIONES TOTALES DE VIVIENDA
VOLUMEN ANUAL 2018 = 85.169 / VOLUMEN 4 TRIMESTRES ACUMULADOS 2T 2019 = 80.867



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

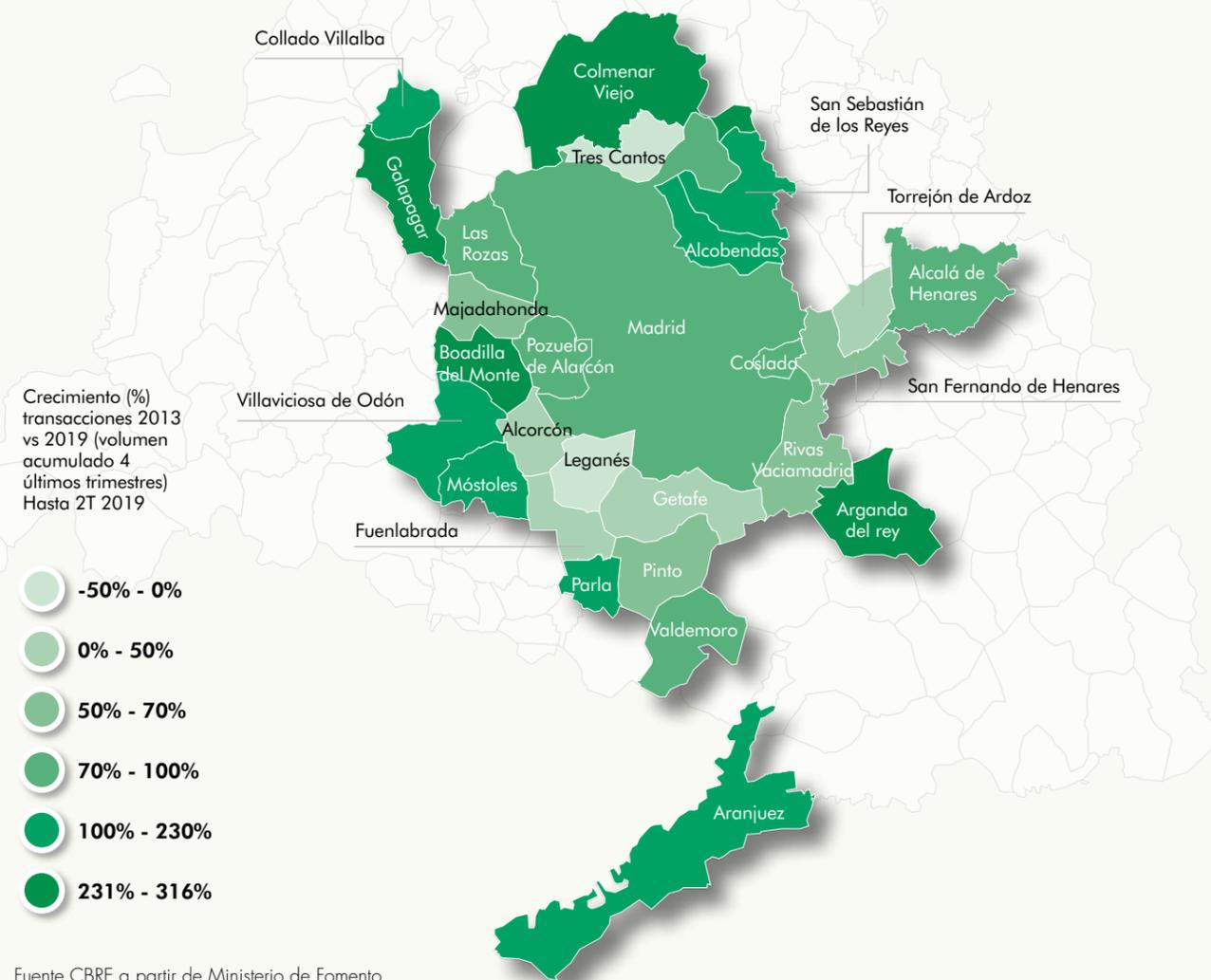
Desde el año 2013 la recuperación del mercado de la demanda entre los municipios ubicados en torno a la capital se ejecutó a **diferentes niveles entre Norte y Sur**; Los municipios ubicados al Sur de Madrid como **Rivas-Vaciamadrid, Getafe, Pinto o Alcorcón** presentan **crecimientos promedios de un 50%** en el volumen de transacciones; mientras que los municipios más alejados como **Móstoles, Parla, Meco, Aranjuez, y Arganda**

del Rey han tenido una tasa de crecimiento más intensa (**superior al 100%**), atrayendo la demanda gracias a precios medios más asequibles. Los municipios situados al **Norte** como **Boadilla del Monte, Colmenar Viejo, Alcobendas, San Sebastián de los Reyes y Villaviciosa de Odón**, han presentado crecimientos superiores al de la capital con **tasas promedio superiores al 200%**.

GRÁFICO 6.1.4

EVOLUCIÓN TRANSACCIONES DE VIVIENDA 2013 VS 2019 POR MUNICIPIO SELECCIONADO VOLUMEN AGREGADO 4 ÚLTIMOS TRIMESTRES HASTA 2T 2019

Unidades

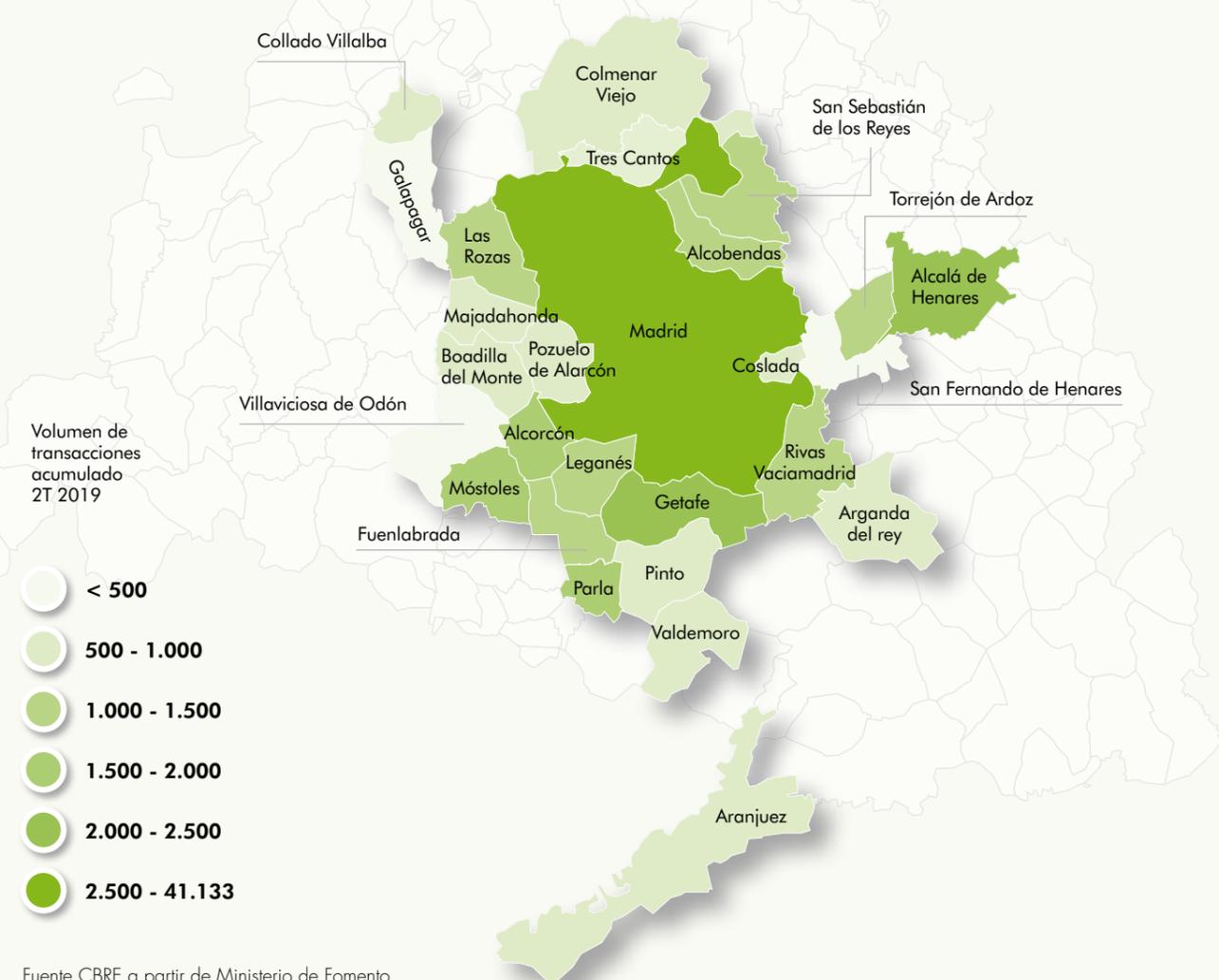


Fuente CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

GRÁFICO 6.1.5

TRANSACCIONES DE VIVIENDA 2T 2019 POR MUNICIPIO SELECCIONADO VOLUMEN AGREGADO 4 TRIMESTRES

Unidades

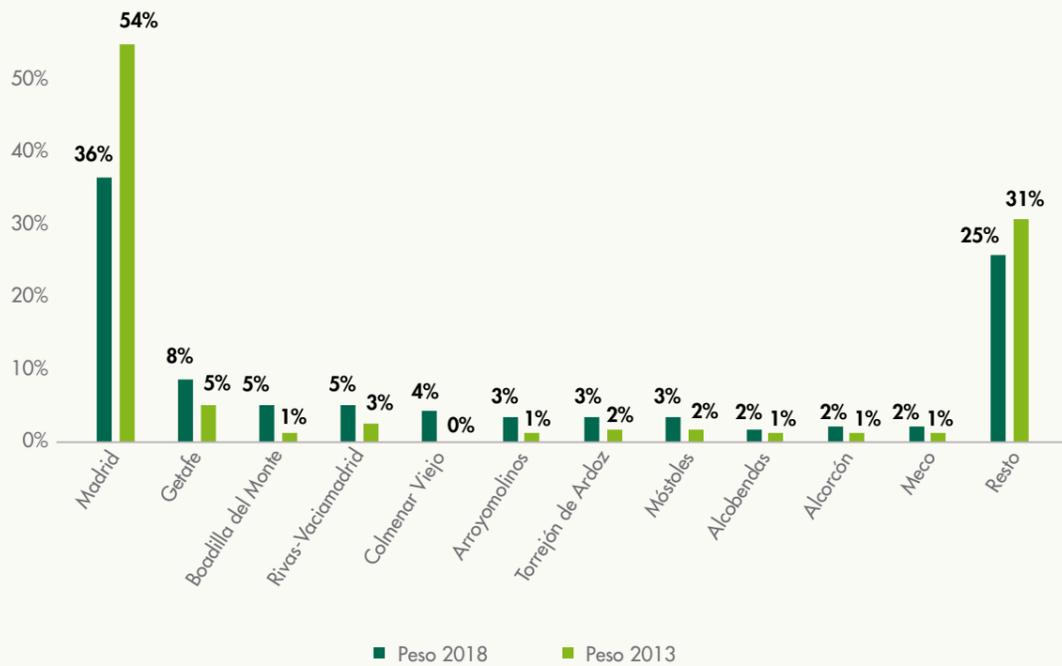


Fuente CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

Las compraventas de vivienda nueva en este periodo se han desarrollado de forma más intensa en Madrid capital (54% del peso total) y en los municipios del sur de Madrid como Getafe, Rivas Vaciamadrid, Móstoles, y Alcorcón.

GRÁFICO 6.1.6

TRANSACCIONES DE OBRA NUEVA POR MUNICIPIO 2013 VS 2018
(RESPECTO AL TOTAL DE LAS TRANSACCIONES DE OBRA NUEVA DE LA PROVINCIA:
2018 = 10.720 / 2T 2019 –4 ÚLTIMOS TRIMESTRES ACUMULADOS– = 11.027)



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

En la ciudad de Madrid, la demanda de vivienda en los distritos de la **zona interior de la M-30 continúa concentrando cerca del 40% del total de las transacciones** de la capital y crece a un ritmo promedio de un 14% con un volumen de 16.169 unidades vendidas a cierre de 2018.

Destacan los distritos de **Arganzuela y Tetuán** con **crecimientos** superiores al 120% en los últimos 5 años, así como **Chamartín**, con un crecimiento ligeramente menos intenso. El distrito de Tetuán es uno de los distritos emergentes que mayor transformación ha sufrido y que presenta precios de vivienda más asequibles que atraen no sólo la demanda de compra sino de inversión por sus atractivas tasas de rentabilidad.

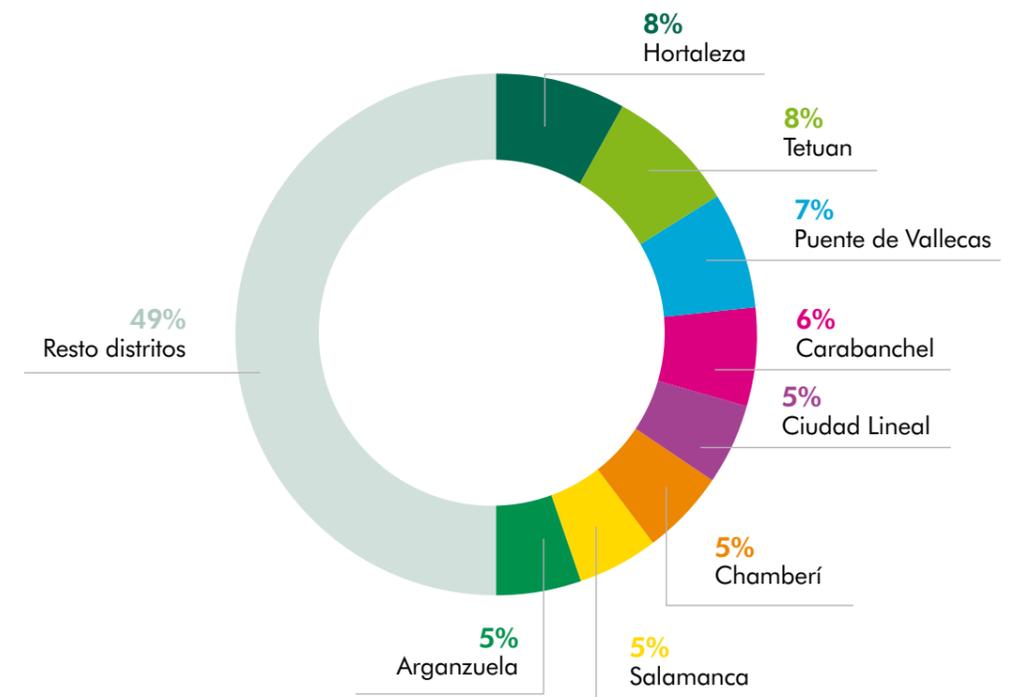
En cuanto a la periferia de Madrid, se observa un **crecimiento intenso** de la demanda tanto en los distritos de la zona Norte como **Barajas, Ciudad Lineal, Fuencarral y Hortaleza** (destacando en estos dos últimos la venta de vivienda nueva) como en los del Sur, tales como Vicálvaro, Usera, Latina y Puente de Vallecas, colindantes al centro de Madrid que presentan precios unitarios más accesibles.

A finales de 2018 se firma un acuerdo de financiación entre la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento y el Ministerio de Fomento para la realización conjunta de las obras de edificación y reurbanización de espacios públicos para las diez **Áreas de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU) que se encuentran dentro del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021**. Estas diez áreas situadas en los distritos de **Barajas, Carabanchel, San Blás, Usera y Villaverde** también están delimitadas como **Áreas Preferentes De Impulso A La Regeneración Urbana (APIRU)** por lo que estas ayudas podrán completarse con las del **Plan MAD-Re (Madrid Recupera)**. Estos programas de renovación impulsarán la mejora de la demanda en estas zonas de cara a los próximos meses.

Más de la mitad de las compraventas de vivienda se concentra en Madrid capital destacando el crecimiento de la demanda en los distritos de Arganzuela, Tetuán y Chamartín

GRÁFICO 6.1.7

DISTRIBUCIÓN TRANSACCIONES TOTALES DE VIVIENDA POR DISTRITO
VOLUMEN ANUAL 2018 N = 44.178 / VOLUMEN 4 TRIMESTRES ACUMULADOS 1T 2019 = 43.682

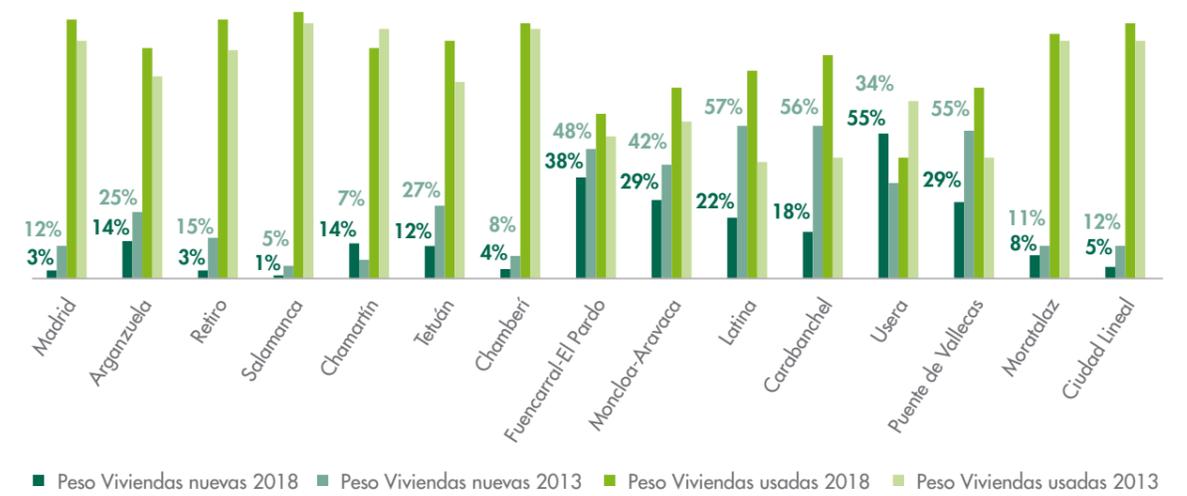


Fuente: CBRE a partir del Consejo General del Notariado.



GRÁFICO 6.1.8

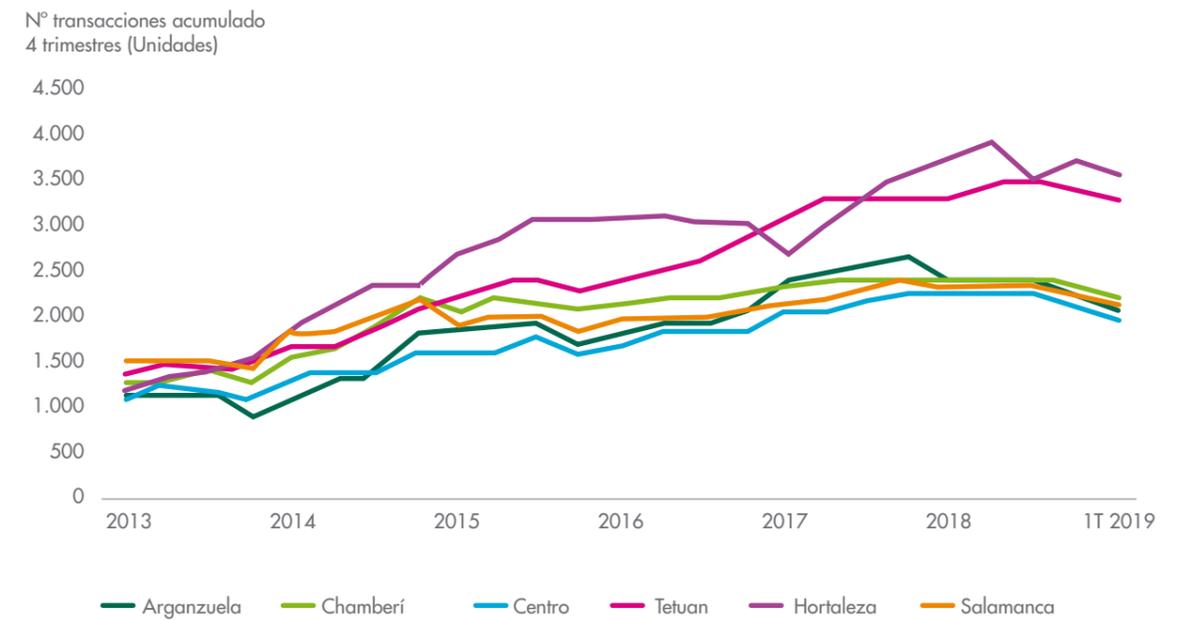
EVOLUCIÓN DE LAS TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA Y USADA POR DISTRITOS



Fuente: CBRE a partir del Ayuntamiento de Madrid.

GRÁFICO 6.1.9

EVOLUCIÓN DE LAS TRANSACCIONES TOTALES POR DISTRITO CÉNTRICO Y PERIFÉRICO VOLUMEN AGREGADO 4 TRIMESTRES



Fuente: CBRE a partir de Consejo General del Notariado.

GRÁFICO 6.1.10

EVOLUCIÓN DE LAS TRANSACCIONES DE VIVIENDA ENTRE 2013 Y 2018 POR DISTRITO
VOLUMEN AGREGADO 4 TRIMESTRES

Unidades



Crecimiento transacciones anuales 2013-2018 (%)



Fuente CBRE a partir del Consejo General del Notariado

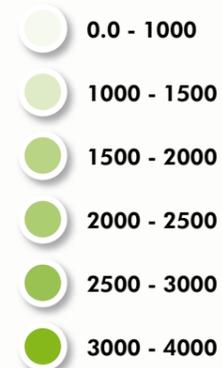
GRÁFICO 6.1.11

TRANSACCIONES DE VIVIENDA EN 2018 POR DISTRITO
VOLUMEN AGREGADO 4 TRIMESTRES

Unidades



Volumen de transacciones anuales en 2018



Fuente CBRE a partir del Consejo General del Notariado

MADRID

II OFERTA DE VIVIENDA

12%

Crecimiento de más del 12% de las viviendas terminadas en Madrid en el último año, superando el 7% nacional

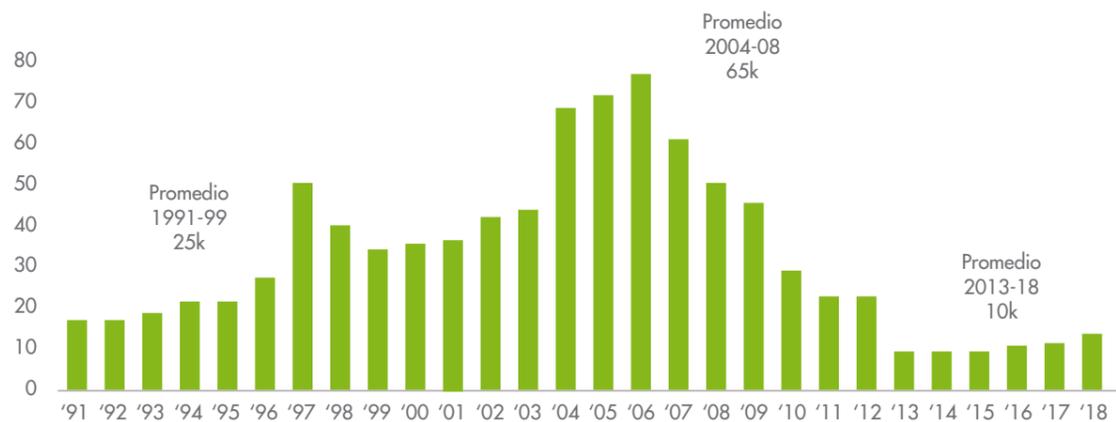
La oferta de vivienda nueva continúa la senda positiva que viene observándose desde 2015. La producción de vivienda nueva en Madrid a nivel provincial está todavía lejos de los niveles de la década pasada (65.000 unidades/año entre 2004 y 2008) superando las **13.400 unidades al cierre del año 2018**. No obstante, los volúmenes se acercan ligeramente a los registrados en los años 90 (25.000 unidades/año), con un crecimiento promedio anual de un 12% entre 2015 y 2018, superior al nivel nacional (7%).

La producción de vivienda protegida continúa en niveles bajos representando un 18% del volumen total de vivienda. Al igual que en Barcelona, la falta de recursos del sector público limita el desarrollo de viviendas protegidas en la capital. No obstante, en el último periodo se han observado desarrollos en el segmento de las viviendas protegidas en alquiler en algunas zonas como **Parque de Ingenieros en Villaverde o El Cañaveral en Vicálvaro**.

GRÁFICO 6.1.12

EVOLUCIÓN DEL VOLUMEN DE VIVIENDA CONSTRUIDA PROVINCIA DE MADRID

Viviendas terminadas. Volumen anual (En miles de unidades)

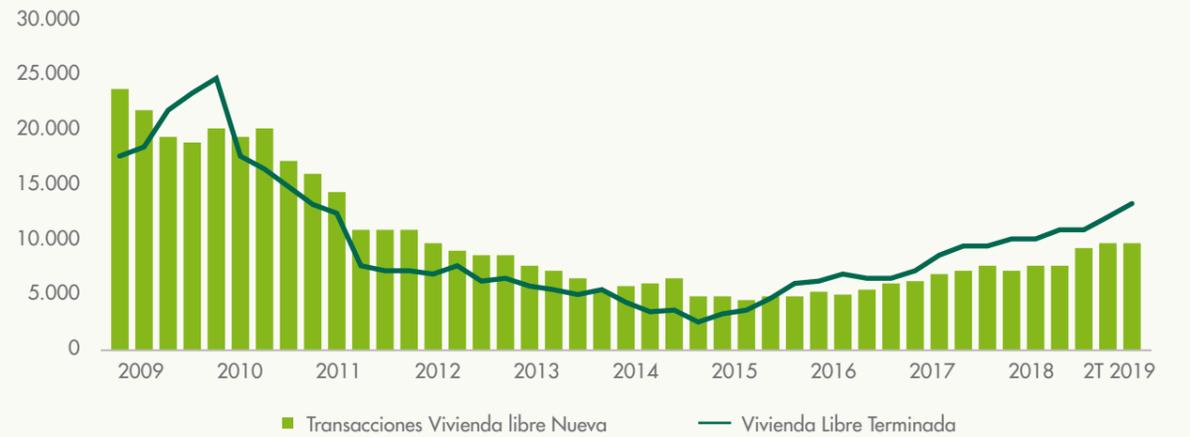


Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

GRÁFICO 6.1.13

OFERTA Y COMPRAS DE VIVIENDAS LIBRES NUEVAS - PROVINCIA DE MADRID

Volumen acumulado



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

Los visados de dirección (obra nueva, ampliación y reforma), indican una clara tendencia alcista tanto a nivel provincial como a nivel de la ciudad de Madrid. En los últimos cuatro años han llegado a **duplicarse** (crecimiento de más del 165%), superando un volumen de 24.000 unidades en 2018, un crecimiento superior al del nivel nacional (119%). Entre enero y julio de 2019 continúa un crecimiento de un 2% respecto al año pasado, alcanzando un volumen de 16.000 visados.

GRÁFICO 6.1.14

EVOLUCIÓN VISADOS DE OBRA EN LA PROVINCIA DE MADRID

Visados de obra (Volumen anual)



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.



40%

El 40% de los visados de la provincia se encuentran en Madrid Capital

El 40% de los visados de la provincia se encuentran en Madrid Capital. El mayor número de proyectos se concentra en el distrito Fuencarral-El Pardo y en los distritos del sur como Vicálvaro, Villa de Vallecas, Puente de Vallecas y Villaverde con una proyección en su conjunto de casi 3.800 viviendas nuevas en los próximos años.

Según datos de CBRE, el segmento residencial suma **391 proyectos y 318 grúas que aportarán unas 13.800 viviendas al stock residencial de Madrid en los próximos 2-3 años**. Esta cifra es casi un **20%** más de las identificadas en construcción hace un año.

En el interior de la M-30 sobresale el distrito de **Salamanca** que concentra un total de 36 proyectos residenciales en construcción, entre los que destacan numerosas rehabilitaciones. El distrito ha registrado un incremento considerable respecto a 2018, lo que le lleva a situarse en primera posición en número de proyectos y entre los cinco con mayor número de grúas activas. Así mismo, los **distritos de Moncloa-Aravaca, Vicálvaro y Tetuán** se sitúan dentro de los cuatro distritos con mayor número de proyectos en marcha.

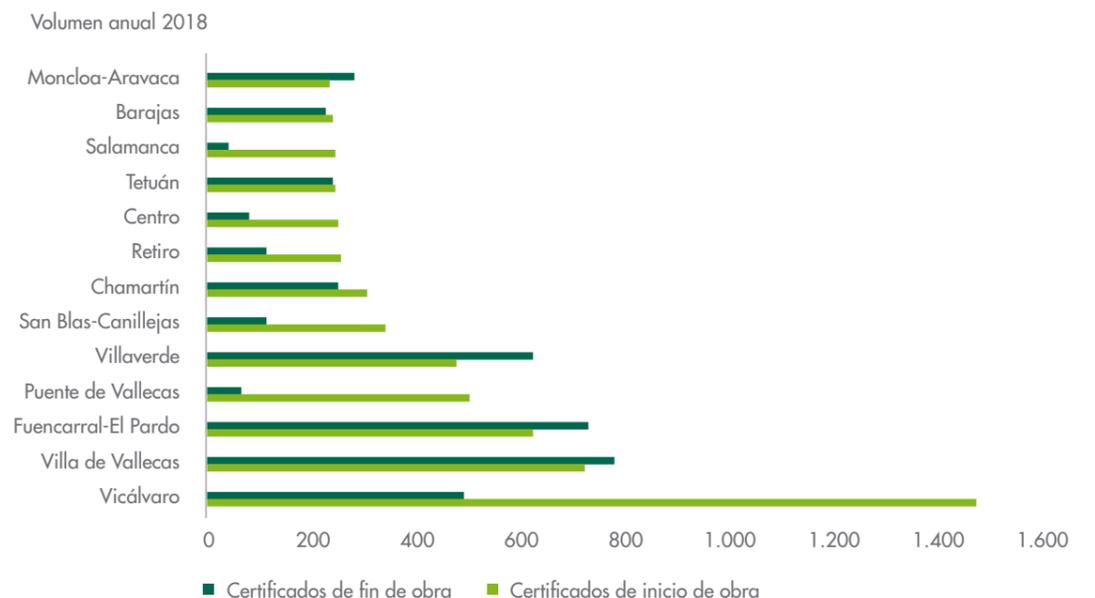
Uno de los ámbitos que más desarrollo de obra nueva está experimentando es la zona de **El Cañaveral** en el distrito de Vicálvaro, con más de **3.000 viviendas** en construcción, lo que representa casi el doble respecto a las cifras registradas hace un año. Es el área donde mayor número de grúas puede verse hoy en Madrid capital, con un total de **60 grúas repartidas en 33 proyectos, según datos de CBRE**. La estrategia del Sureste de Madrid se extenderá a **Los Berrocales y Los Ahijones**, además de **Los Cerros y Valdecarros**. Estos desarrollos conformarán la gran bolsa de vivienda asequible en Madrid capital.

Otro de los ámbitos con grandes expectativas es el desarrollo de **Proyecto Madrid Nuevo Norte (DCN)** representando uno de los proyectos de regeneración urbanística más importantes de Europa y un ejemplo de colaboración público-privada. El Ayuntamiento aprobó el pasado mes de julio provisionalmente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 correspondiente a la tradicionalmente conocida Operación Chamartín. Se estima **la construcción de cerca de 10.500 viviendas**, de las cuales 2.100 serán públicas, y está previsto que el **inicio de las obras de urbanización comience a finales de 2020**.

Destaca, también la **reactivación de La Operación Campamento**, que supone la reactivación de un Plan urbanístico que viene desde 2005 para la construcción de 10.700 viviendas.

GRÁFICO 6.1.15

CERTIFICADOS DE INICIO Y DE FIN DE OBRA NUEVA POR DISTRITO SELECCIONADO



Fuente: CBRE a partir del Ayuntamiento de Madrid.

En el área metropolitana de Madrid, los municipios al Norte tales como **Boadilla del Monte, Alcalá de Henares, Torrejón de Ardoz**, y al Sur, **Rivas-Vaciamadrid, Valdemoro y Getafe**, contabilizan y concentran el mayor número de proyectos de vivienda nueva, representando un 25% de los proyectos de la provincia.

MADRID

III MERCADO DE SUELO

30%

Cerca del 30% del suelo urbano disponible de la Comunidad de Madrid se concentra en la Ciudad de Madrid con más de 100 millones de m²

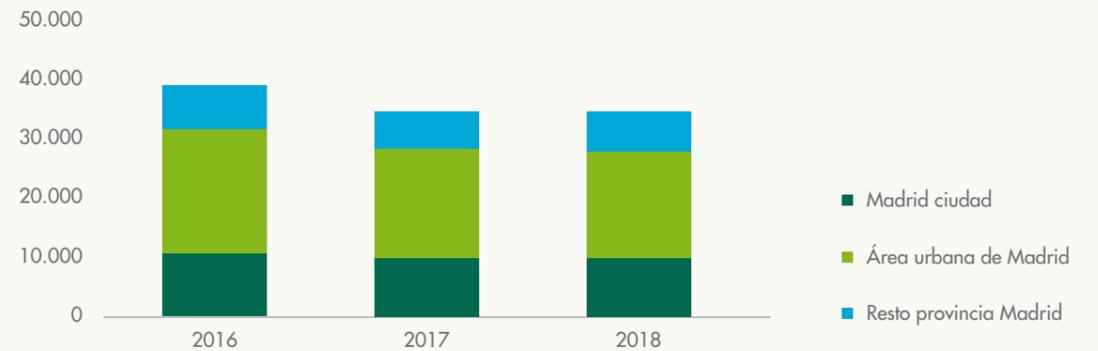
La reactivación del mercado de la vivienda en la región metropolitana de Madrid ha sido uno de los impulsores de la **reactivación del mercado de suelo**. El área urbana de Madrid ha experimentado la expansión urbanística al exterior de la capital y la escasez de suelo disponible en la Comunidad de Madrid ha repercutido sobre el **precio unitario del suelo urbano que ha crecido un 11%** en los dos últimos años, alcanzando un precio promedio anual de 521,3€/m² en 2018 (486,4€/ m² en el primer semestre de 2019).

A lo largo de los últimos meses se observa un relevante avance en la tramitación y gestión de áreas de suelo no finalistas que permitan albergar nuevos desarrollos de uso residencial. Uno de los casos es el proyecto de reparcelación de **Nuevo Mahou – Calderón** que ha sido tramitado por la Junta de Compensación de dicha Área con el objetivo de llevar a cabo una transformación urbanística residencial compatible con el **Proyecto “Madrid Río”**. Otro de los proyectos que recibe aprobación para su desarrollo dentro del ámbito conocido como **Estrategia de Desarrollos de Sureste** tras El Ensanche de Vallecas o El cañaveral es **Los Berrocales**. Con más de 8 millones de metros cuadrados de superficie de uso mixto, cuenta con una previsión de puesta en el mercado de **más de 22.000 viviendas** tanto de tipología libre como protegida. **En la zona norte**, mencionar la Aprobación del Plan Parcial del Sector S-1 de Alcobendas **“Los Carriles”** que supone una de las operaciones urbanísticas más importantes del norte de Madrid donde se prevé la construcción de hasta 8.600 viviendas, de las cuales el 45% serán protegidas. Por último, destacar el área de **ARPO (“Área Pozuelo Oeste”)**, en el municipio de Pozuelo de Alarcón, en el que se prevé la construcción de unas 5.500 viviendas, de las cuales se estima que el 53% tendrán algún grado de protección; este desarrollo está pendiente de la aprobación de la Modificación del Proyecto de Reparcelación.

GRÁFICO 6.1.16

EVOLUCIÓN DEL SUELO URBANO VACANTE EN LA PROVINCIA DE MADRID

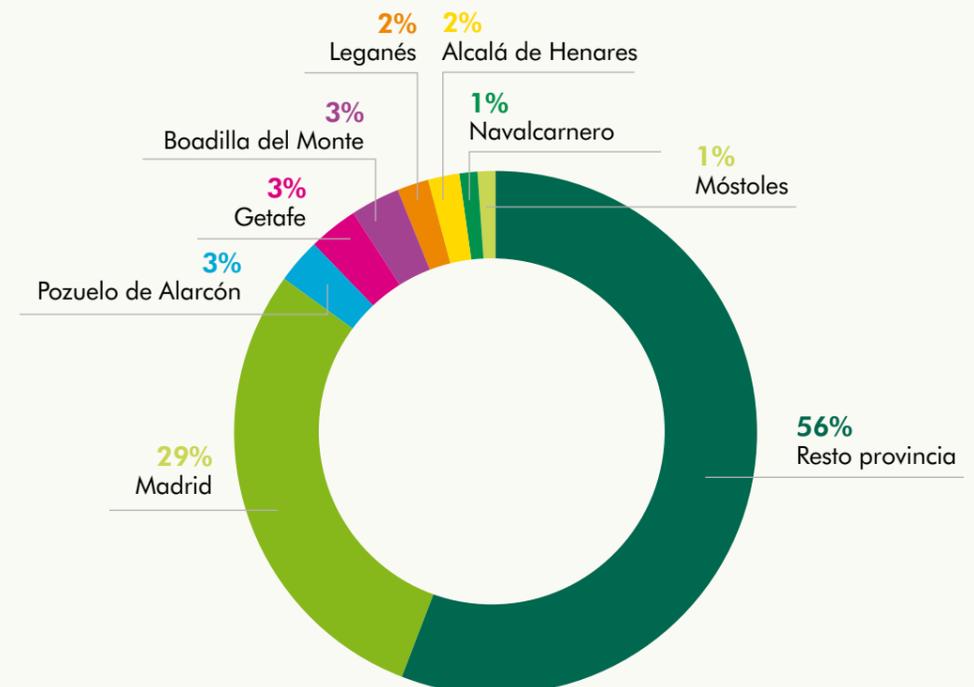
Superficie de suelo bruto (Hectáreas)



Fuente: CBRE a partir de Catastro.

GRÁFICO 6.1.17

DISTRIBUCIÓN DEL SUELO URBANO VACANTE EN LA PROVINCIA DE MADRID (2018 = 34.420 HECTÁREAS DE SUPERFICIE DE SUELO BRUTO)



Fuente: CBRE a partir de Catastro.

MADRID

IV PRECIO DE LA VIVIENDA Y RENTAS DE ALQUILER

5%

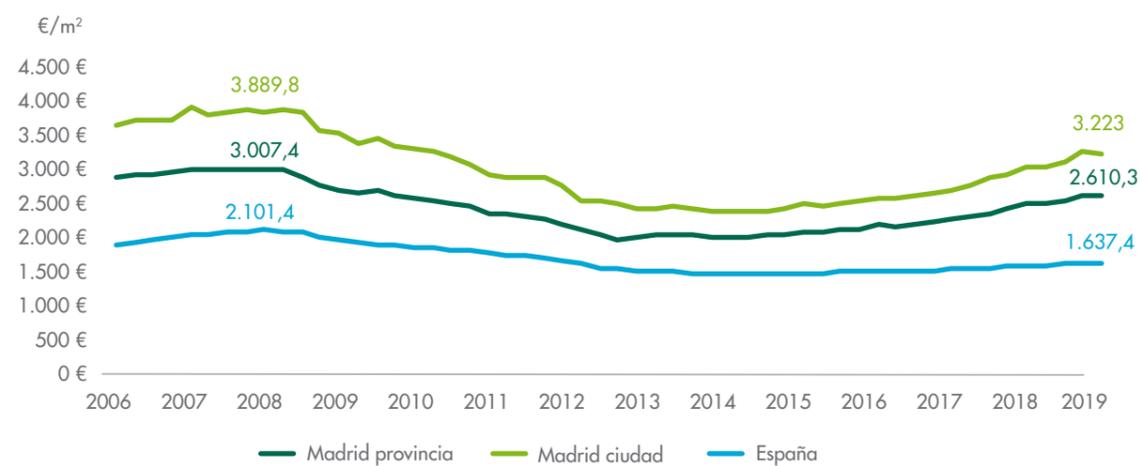
Crecimiento de un 5% en Madrid capital en el 2T 2019, por encima de la media nacional

PRECIO DE LA VIVIENDA

En el periodo de 2014-2018 tanto a **nivel provincial como a nivel de la ciudad de Madrid**, la **reactivación del mercado residencial** se ha caracterizado por un despegue de los precios de vivienda, registrando incrementos de un 25% y de un 30% respectivamente. Ritmos superiores al nivel nacional (11%) pero lejos de los niveles previos a la crisis. **Este crecimiento se mantiene hasta el segundo trimestre 2019** pero de manera más suavizado con crecimientos del 5% en Madrid Ciudad y del 7% a nivel de provincia, ambos por encima del nacional (3%).

GRÁFICO 6.1.18

EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA POR PROVINCIA Y MUNICIPIO MADRID



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento (valor tasado).

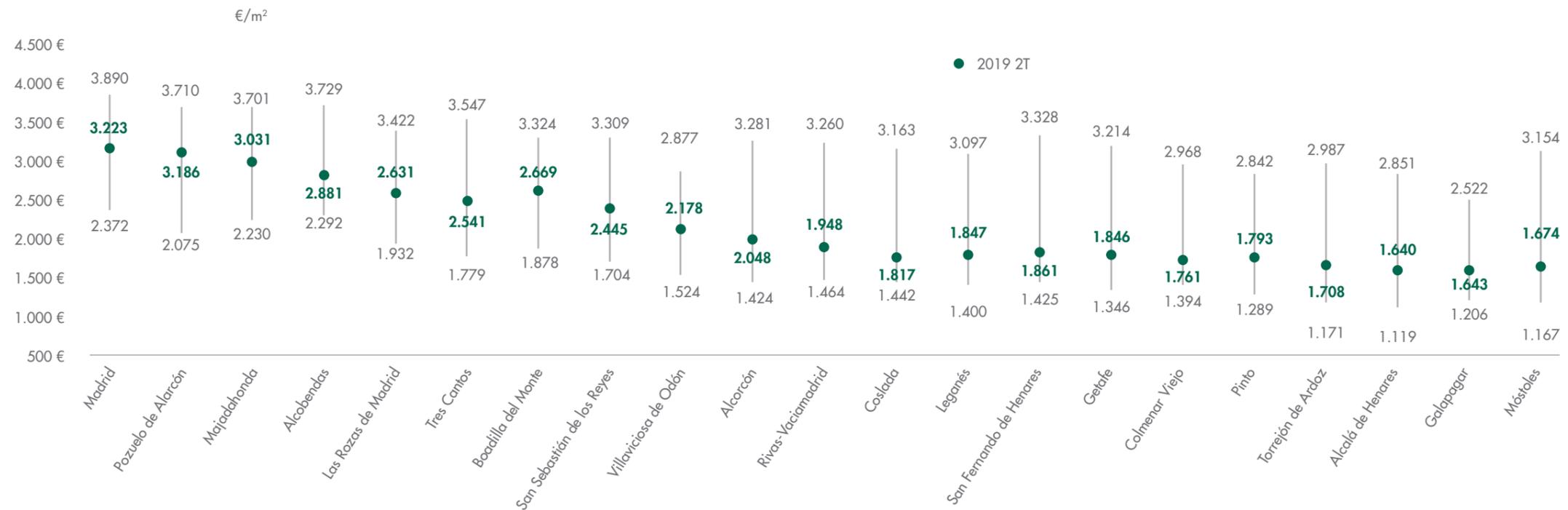


Los municipios colindantes al Norte y Noroeste de Madrid (Las Rozas de Madrid, Boadilla del Monte, Pozuelo de Alarcón, y Majadahonda) presentan una tendencia similar a la capital con tasas de crecimiento de precio cercanas al 25% en los últimos cinco años. **Madrid, Pozuelo de Alarcón y Majadahonda**, continúan registrando los **precios medios más altos de la Comunidad**, con subidas de más del 40% desde el mínimo del último decenio superando los 3.000€/m² al cierre del 2T 2019, seguidos de Alcobendas, Las Rozas, Boadilla del Monte, Tres Cantos y San Sebastián de los Reyes con precios medios ligeramente menores. Por el contrario, los municipios del sur de Madrid presentan niveles de precio medio de la vivienda más bajo y más alejados de los niveles de precio máximos alcanzados en el último ciclo. No obstante, **Parla, Getafe y Pinto son los municipios que mayores incrementos** registran en el último año y respecto al mínimo.



GRÁFICO 6.1.19

DISPERSIÓN DEL PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA POR MUNICIPIO SELECCIONADO (2006 - 2T 2019)

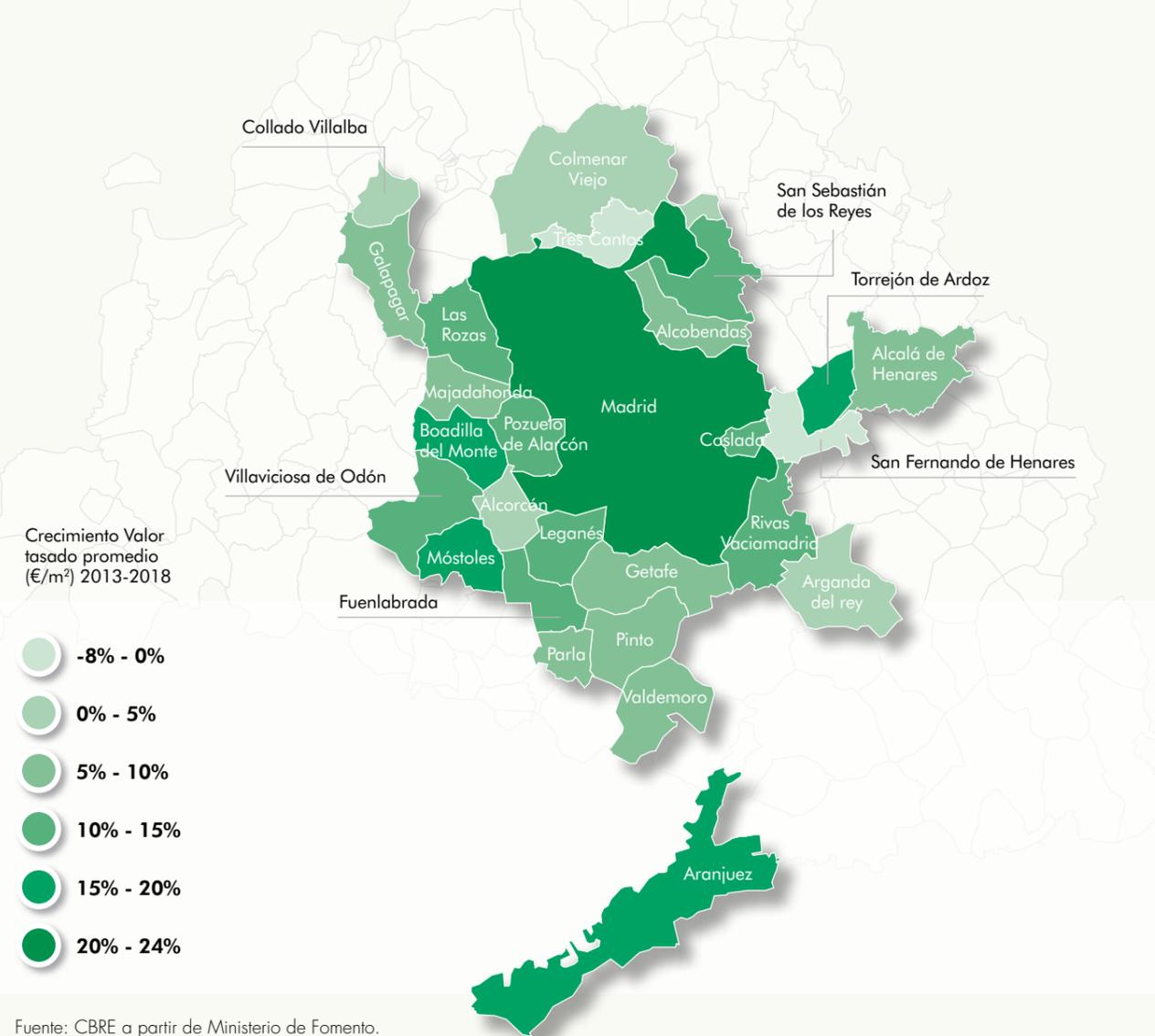


Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento (valor tasado).

GRÁFICO 6.1.20

CRECIMIENTO DEL VALOR TASADO PROMEDIO
POR MUNICIPIO SELECCIONADO (2013 - 2018)

€/m²

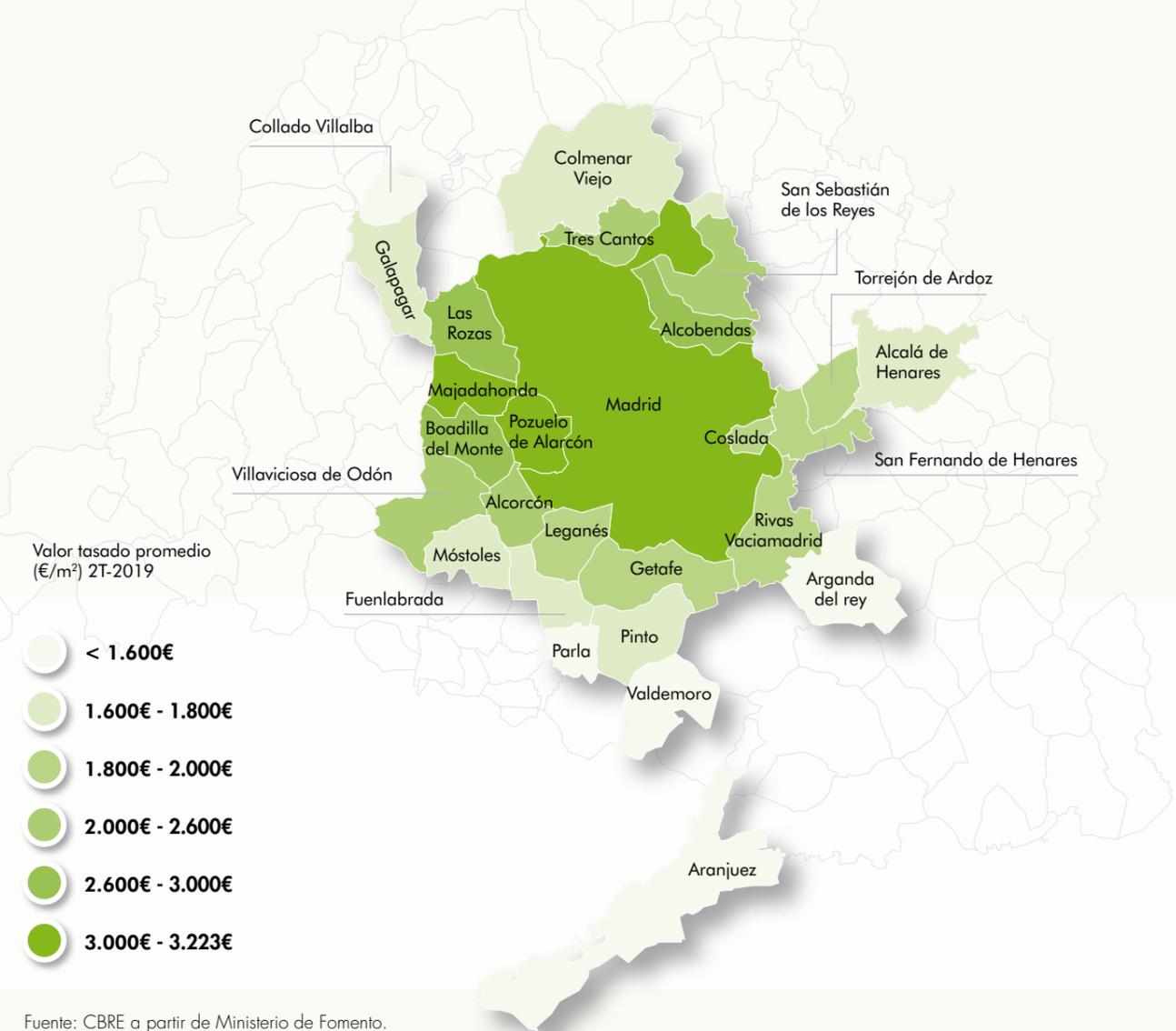


Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

GRÁFICO 6.1.21

VALOR TASADO PROMEDIO
POR MUNICIPIO SELECCIONADO 2T 2019

€/m²



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

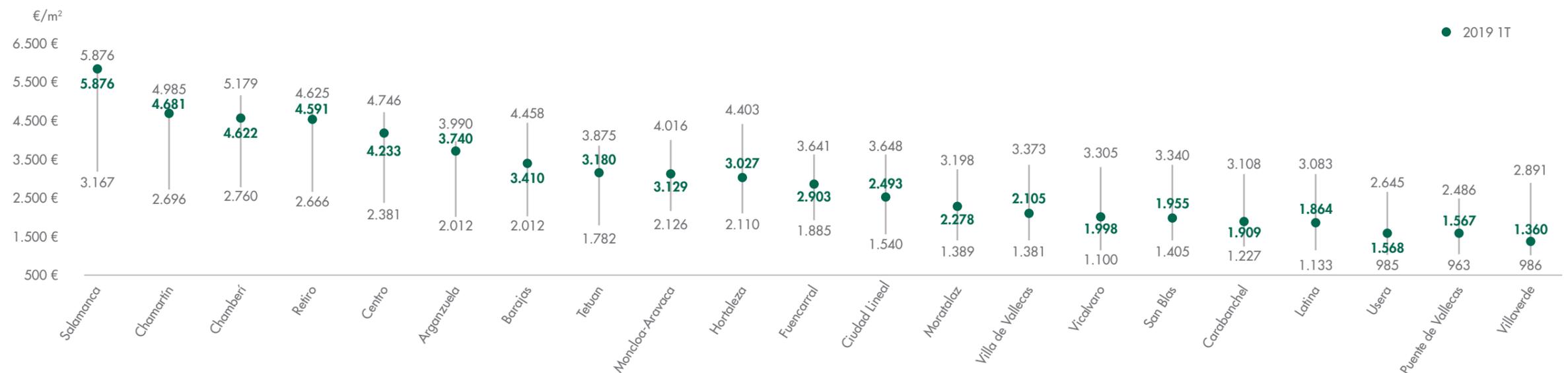
Si analizamos el municipio de Madrid, **los distritos de la zona interior de la M-30** (Salamanca, Chamartín, Chamberí, Retiro y Centro), con los precios medios más altos (entre 4.200€/m² y 5.900€/m² al 1T 2019), han prácticamente **alcanzado los niveles máximos del último ciclo al cierre del año 2018**, con un aumento de más del 50% del precio medio anual de la vivienda desde el año 2013. **Tetuán y Arganzuela** (entre 3.180€/m² y 3.740€/m² al 1T 2019) son los distritos más baratos de la zona que han experimentado un crecimiento muy intenso del precio, especialmente en el primer trimestre de 2019 con crecimientos del 14%, los mayores registradores dentro de **la zona interior de la M-30** en 2019. El mercado está impulsando una dinámica de regeneración de los distritos centrales con niveles de renta más bajos.

Los distritos de la zona Norte de la periferia tales como **Moncloa-Aravaca, Hortaleza, Barajas, o Fuencarral** registran precios cercanos a los máximos del ciclo. **Barajas y Fuencarral** siguen experimentando un crecimiento considerable, respectivamente con un 18% y un 13% al cierre del primer trimestre 2019, mientras que San Blas ha caído un 4%.

Los distritos de la parte Sur, como **Puente de Vallecas, Vicálvaro, Villa de Vallecas, Usera, Villaverde y Carabanchel**, tienen los precios medios de viviendas más bajos de la zona interior pero los que mayor crecimiento han experimentado desde 2013 con un promedio cercano al 30% (+13% en 1T 2019 respecto al mismo periodo del año anterior). El aumento de la oferta nueva disponible, la proximidad de estos distritos con el centro de Madrid, y sus precios más accesibles favorecen su atractivo.

GRÁFICO 6.1.22

DISPERSIÓN DEL PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA POR DISTRITO CIUDAD DE MADRID (2007 - 2019)



Fuente: CBRE a partir del Consejo General del Notariado.

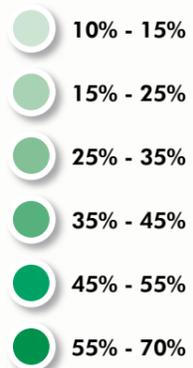
GRÁFICO 6.1.23

CRECIMIENTO DEL PRECIO PROMEDIO ANUAL POR DISTRITO (2013 - 2018)

€/m²



Crecimiento (%) precio promedio anual (€/m²) 2013 – 2018



Fuente: CBRE a partir del Consejo General del Notariado.

GRÁFICO 6.1.24

PRECIO PROMEDIO POR DISTRITO 1T 2019

€/m²



Precio promedio (€/m²) 1T 2019



Fuente CBRE a partir del Consejo General del Notariado

40%

Crecimiento de más del 40% de los precios de alquiler en Madrid capital entre 2013 y 2018 y de un 4% en 2019

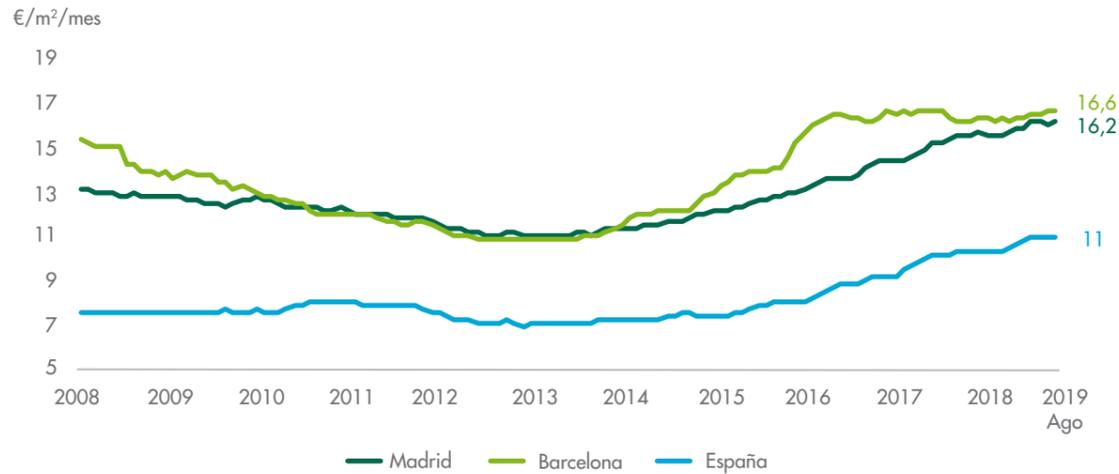
RENTAS DE ALQUILER

Desde los mínimos registrados en 2013 y hasta 2018, la **ciudad de Madrid** ha experimentado un aumento de **más de un 40% de los precios de alquiler**. En 2019 las rentas en la capital han aumentado un 4% respecto al mismo periodo del año anterior, alcanzando los niveles más altos durante este último verano (16,2€/m²/mes en agosto).

La movilidad geográfica, la mayor dificultad para emanciparse y el difícil acceso a la compra son algunos de los factores que están propiciando el auge del alquiler en Madrid sobrepasando, al igual que en Barcelona, el nivel promedio nacional que se sitúa en 11€/m²/mes a agosto de 2019.

GRÁFICO 6.1.25

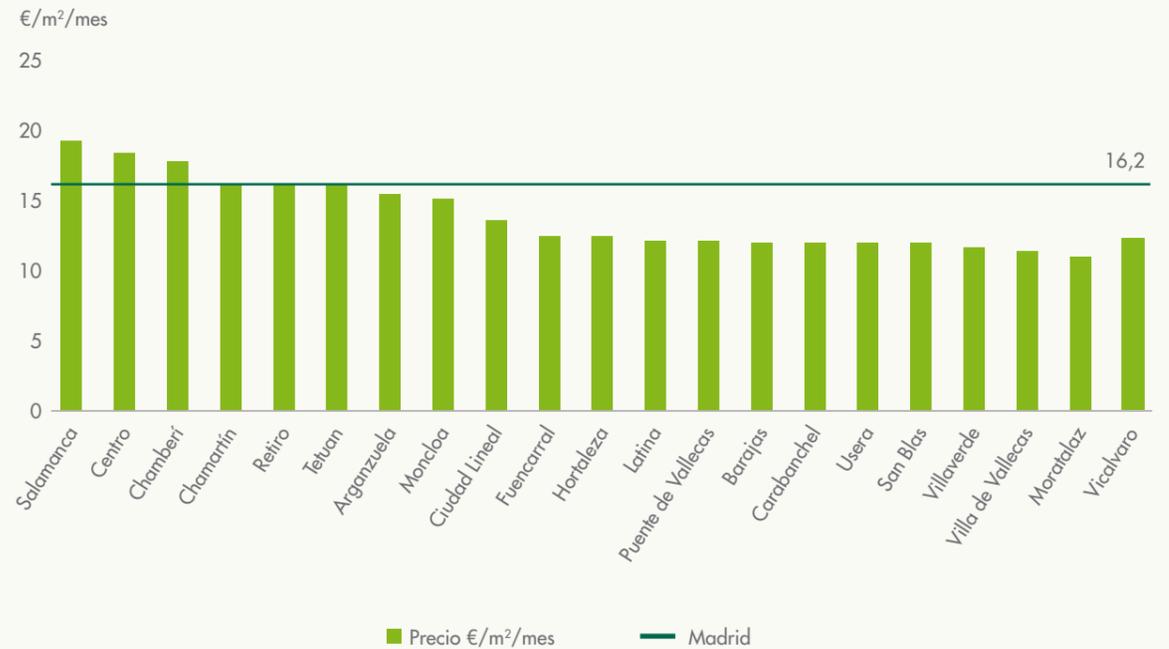
EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE ALQUILER MADRID VS BARCELONA



Fuente: CBRE a partir de Portal Web Idealista.

GRÁFICO 6.1.26

PRECIO MEDIO DE ALQUILER POR DISTRITO CIUDAD DE MADRID (AGOSTO 2019)



Fuente: CBRE a partir de Portal Web Idealista.

Todos los distritos han experimentado un crecimiento de las **rentas de alquiler superior a un 15% entre 2013 y 2018**, fruto de la tensión generada por la elevada demanda. Las mayores rentas siguen registrándose en los distritos más turísticos como **Salamanca, Centro y Chamberí** (superando los 18€/m²/mes) donde a lo largo de los últimos meses se viene observando un creciente interés inversor con operaciones de Multifamily (vía transacciones de "Build To Rent" (BTR)). No obstante, las expectativas para los próximos meses apuntan a un suave ajuste de la demanda y de los precios condicionado por la dinámica del mercado en la región, principalmente en ubicaciones más prime donde se han alcanzado máximos en el último ciclo. En distritos próximos a la capital como Villa de Vallecas o Puente de Vallecas, con rentas más bajas, todavía experimentarán un recorrido en precios.

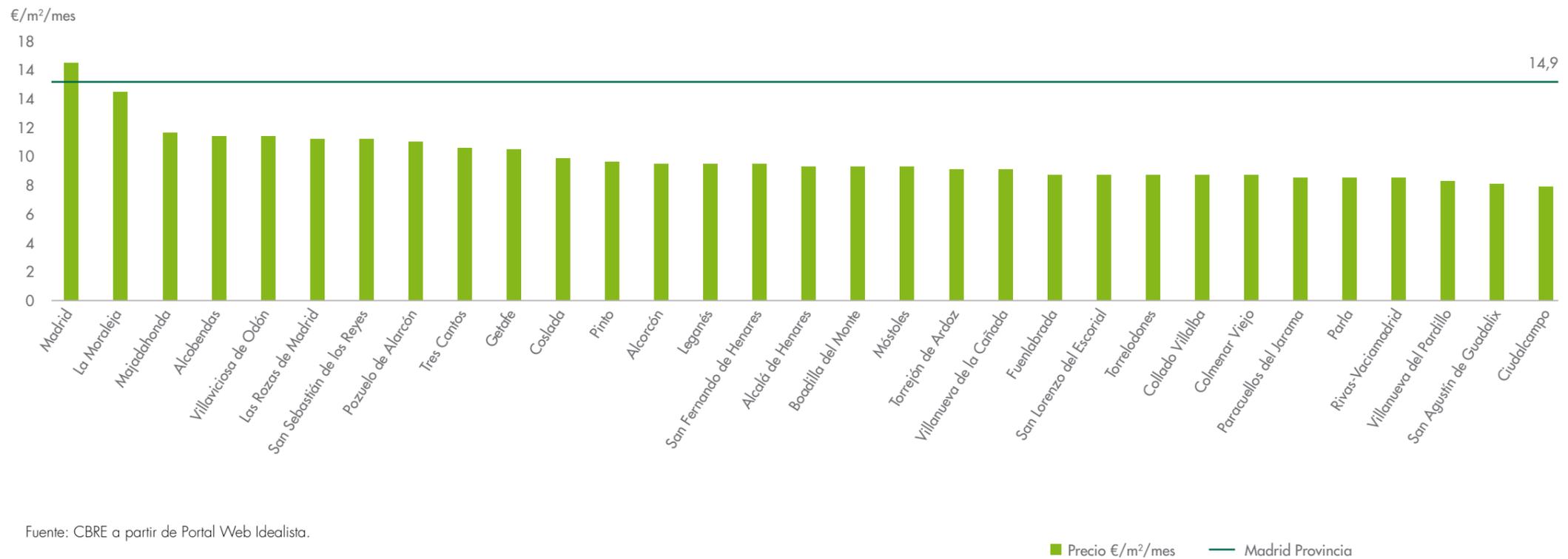


A nivel municipal, los precios de alquiler continúan presentando niveles de rentas menores a los observados en los distritos de la capital, a excepción de ciertos municipios de la zona norte como **La Moraleja o Majadahonda que alcanzan e incluso superan en algunos casos los valores registrados en distritos como Fuencarral u Hortaleza**. Este incremento de las rentas en estos municipios puede ser consecuencia del crecimiento de la demanda de alquiler sobre tipologías de vivienda del segmento medio/alto con prestaciones (zonas comunes más completas, superficies mayores...etc) de mayor calidad que las ofrecidas en la ciudad de Madrid.

En la **zona sur de la Comunidad**, los municipios de **Getafe, Pinto, Móstoles y Parla** han experimentado las tasas de crecimiento de rentas más elevadas registradas en la zona sur con valores entorno al 40% respecto a 2013 y de más de un 12% en lo que va de año de 2019.

GRÁFICO 6.1.27

PRECIO MEDIO DE ALQUILER POR MUNICIPIO
PROVINCIA DE MADRID (AGOSTO 2019)





7

BARCELONA

La construcción de vivienda nueva en Barcelona se ha duplicado entre 2016 y 2018

RESUMEN EJECUTIVO

El mercado residencial en Barcelona capital y provincia continúa en senda alcista a lo largo de 2018 y experimenta un **ligero ajuste a la baja en el primer semestre de 2019** con crecimientos más moderados. La demanda en la ciudad condal sigue **impulsada** por el mercado de **vivienda usada**, mientras que la demanda de obra nueva representa volúmenes bajos, consecuencia de una oferta limitada y de una escasez de suelo disponible en la capital.

El volumen de viviendas vendidas en la provincia de Barcelona está muy segmentado entre la **capital** y los **municipios colindantes**. El **mercado de obra** nueva se desarrolla en los municipios colindantes de **Badalona, Mataró, Sant Cugat del Vallès, Sant Feliu de Llobregat, y Sant Boi de Llobregat**. En la ciudad de **Barcelona** se concentra en los distritos céntricos, como **Eixample y San Martí**. Ante la escasez de oferta y los elevados precios del centro, los **distritos** como **Horta Guinardó, Nou Barris, y Sant Andreu** cobran protagonismo despertando el interés de la demanda insatisfecha.

La construcción de vivienda nueva en Barcelona se ha duplicado entre 2016 y 2018; No obstante, queda lejos de los valores registrados en la década pasada. El desarrollo de vivienda de protección oficial continúa en volúmenes muy bajos, si bien, medidas como **La Modificación del Plan General de la Generalitat de Catalunya**, que contempla el desarrollo de una **regulación para favorecer las construcciones de viviendas nuevas protegidas**, podría impulsar el desarrollo de este segmento. Los ámbitos de **desarrollo de obra nueva** más activos se identifican en los distritos de **Sant Andreu y la Marina del Prat Vermell**, donde se está impulsando la construcción de **vivienda pública**.

El precio medio de vivienda sigue una tendencia alcista tanto en la **capital** como en los **municipios colindantes a Barcelona** - Hospitalet de Llobregat y Sant Cugat del Vallès- así como en los municipios de la **costa Dorada**. En el mercado de alquiler, **Ciutat Vella, Sarrià-Sant Gervasi, Eixample, y Sant Martí** han alcanzado niveles de renta máximos **por encima del promedio de Barcelona**. Destaca el **crecimiento del distrito de Sant Martí**, consecuencia en gran medida del desarrollo de la zona como eje consolidado de oficinas en la ciudad, con muchas empresas internacionales.

7.1 BARCELONA

I DEMANDA DE VIVIENDA EN PROPIEDAD

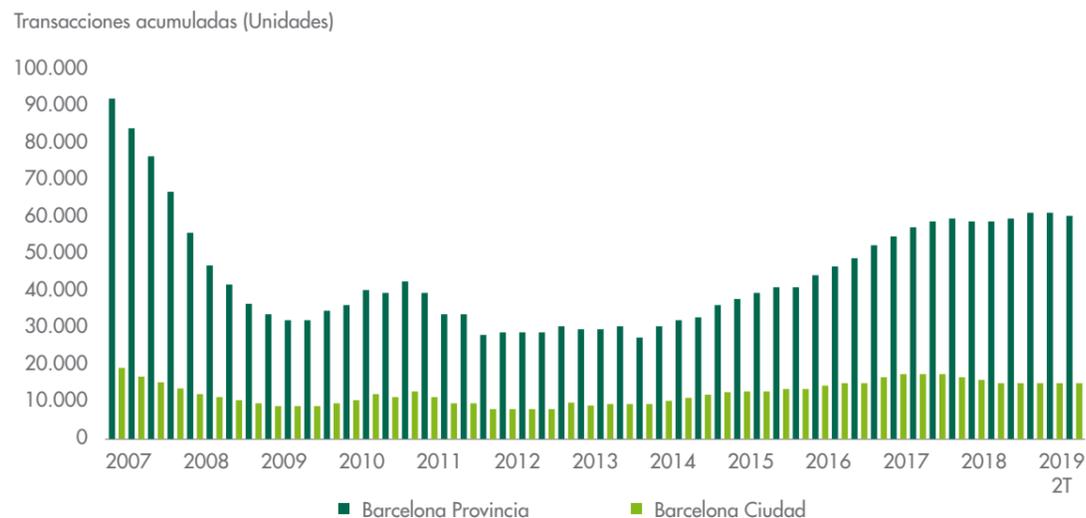
60.800

Más de 60.800 compraventas de vivienda en 2018 y ligero ajuste a la baja en el primer semestre de 2019

La demanda de vivienda de la provincia de Barcelona sigue activa entre 2014 y 2018, con una tasa de crecimiento promedio anual de un 17% (más fuerte que en la Provincia de Madrid con un 15%) para alcanzar el pico en la última década de las transacciones de viviendas en 2018; es decir más de 60.800 transacciones cerradas. Sin embargo, desde 2018 se observa una ligera ralentización de la demanda. Al final del **segundo trimestre de 2019** el volumen de transacciones alcanza casi las **60.000** unidades (4 últimos trimestres acumulados), representando un **crecimiento acumulado de un 2% anual. En el segundo trimestre de 2019** se han transaccionado un total de **15.474 viviendas en Barcelona provincia, cifra muy similar a la observada en el primer trimestre y en 2018** (promedio de 15.200 viviendas al trimestre). **Respecto a 2007, esta cifra no difiere tanto** (promedio trimestral de 16.600), **si bien se encuentra lejos de las cifras observadas en 2006, estando un 38% por debajo** (promedio trimestral de 24.200 viviendas).

GRÁFICO 7.1.1

EVOLUCIÓN TRANSACCIONES DE VIVIENDA VOLUMEN AGREGADO 4 TRIMESTRES HASTA 2T 2019 BARCELONA PROVINCIA VS BARCELONA CIUDAD



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

La vivienda de segunda mano en la provincia de Barcelona es el principal impulsor de la demanda, su crecimiento promedio anual representa un 18% desde 2014 (un ritmo similar al de la provincia de Madrid).

La demanda de obra nueva representa el 8% de las transacciones totales en 2018, un peso menor que el de la provincia de Madrid (13%). Desde 2007, el volumen de obra nueva ha caído un 76%, hasta alcanzar niveles muy bajos; es decir, casi 5.000 viviendas nuevas en 2018 (un volumen similar al alcanzado al segundo trimestre de 2019). Por el momento, los volúmenes de demanda se mantienen, la oferta es limitada y hay una escasez de suelo disponible. El mercado de obra nueva en la provincia mantiene una tasa de crecimiento promedio de un 5% entre 2014 y 2019 (4 últimos trimestres acumulados hasta el 2T) lo que indica una reactivación de este segmento. La provincia de Barcelona, junto a las provincias de Madrid, Málaga y Alicante concentran en su conjunto el 44% de las transacciones de obra nueva nacionales.

GRÁFICO 7.1.2

EVOLUCIÓN TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA Y USADA VOLUMEN AGREGADO 4 TRIMESTRES - BARCELONA PROVINCIA



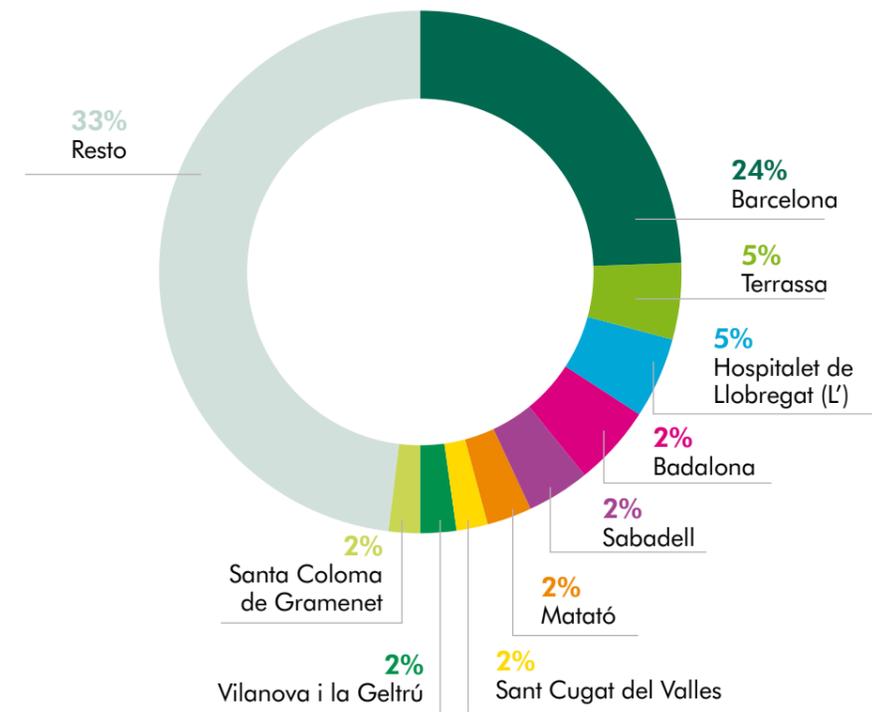
Fuente CBRE a partir de Ministerio de Fomento.



La **demanda de viviendas en la provincia de Barcelona** está **segmentada** entre los municipios colindantes a Barcelona y la capital que representan un cuarto de las transacciones totales de la provincia (15.338 para los 4 últimos trimestres acumulados al segundo trimestre de 2019). El mercado de la **ciudad de Barcelona** está impulsado por la segunda mano que creció un **38% entre el 4T 2014 y 4T 2019**; mientras que la demanda de **vivienda nueva disminuyó un 6%, consecuencia de la limitación de oferta y de suelo.**

GRÁFICO 7.1.3

DISTRIBUCIÓN POR MUNICIPIO - TRANSACCIONES TOTALES DE VIVIENDA
 VOLUMEN ANUAL 2018 = 60.833 / VOLUMEN 4 TRIMESTRES ACUMULADOS 2T 2019 = 59.915

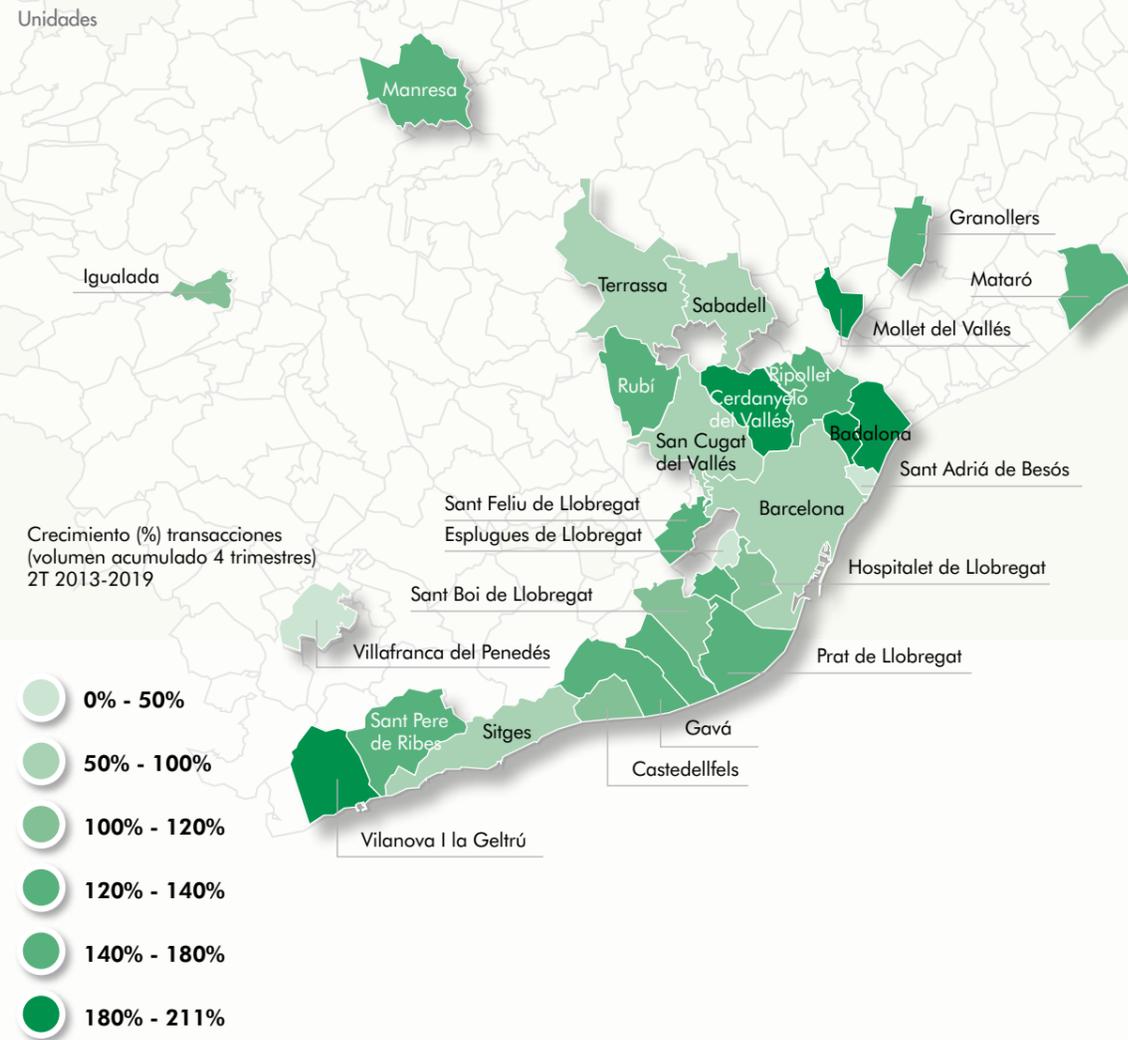


Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

Los municipios colindantes a Barcelona ubicados al **norte y al oeste** como **Badalona, Cerdanyola del Vallès, Sant Feliu de Llobregat, Ripollet, Montcada i Reixac y Santa Coloma de Gramenet** destacan con **tasas de crecimiento superiores al 140% entre 2013 y 2019 (ver mapa 7.1.4 situado abajo)**. Esta tendencia sugiere el desplazamiento de la población del centro de Barcelona hacia la zona

GRÁFICO 7.1.4

EVOLUCIÓN TRANSACCIONES DE VIVIENDA 2013 VS 2019 POR MUNICIPIO SELECCIONADO
VOLUMEN AGREGADO 4 ÚLTIMOS TRIMESTRES HASTA 2T 2019

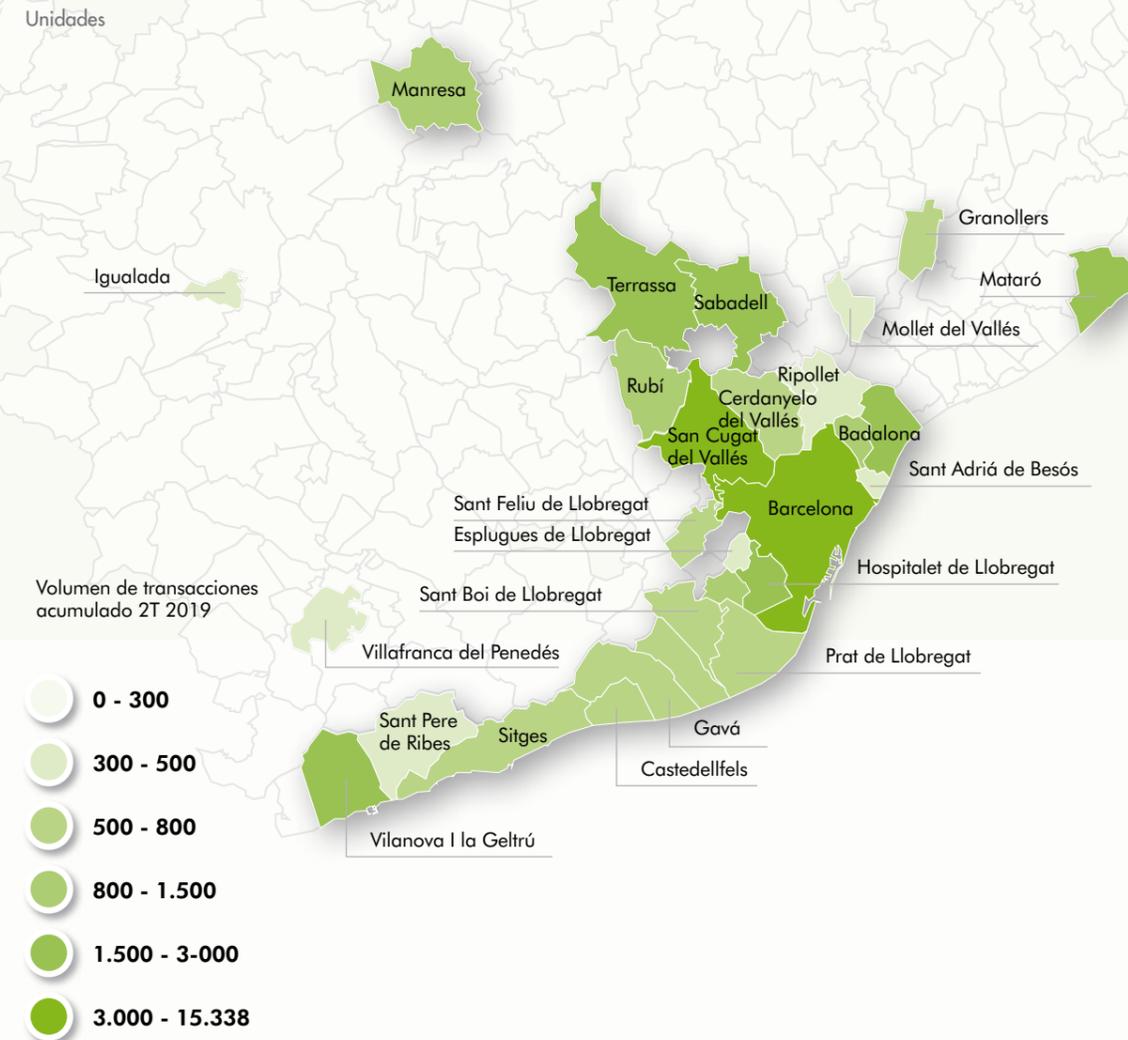


Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

metropolitana del norte como **consecuencia de la escasez de oferta en la ciudad condal**. Así mismo, los municipios de El Prat de Llobregat, Sant Boi de Llobregat, San Pere de Ribes, Gavà, Vilanova i la Geltrú destacan con tasas de crecimiento superiores al 100%, mostrando su atractivo por proximidad a la costa, no sólo de primera vivienda si no de segunda residencia vacacional.

GRÁFICO 7.1.5

TRANSACCIONES DE VIVIENDA 2T 2019 POR MUNICIPIO SELECCIONADO
VOLUMEN AGREGADO 4 TRIMESTRES



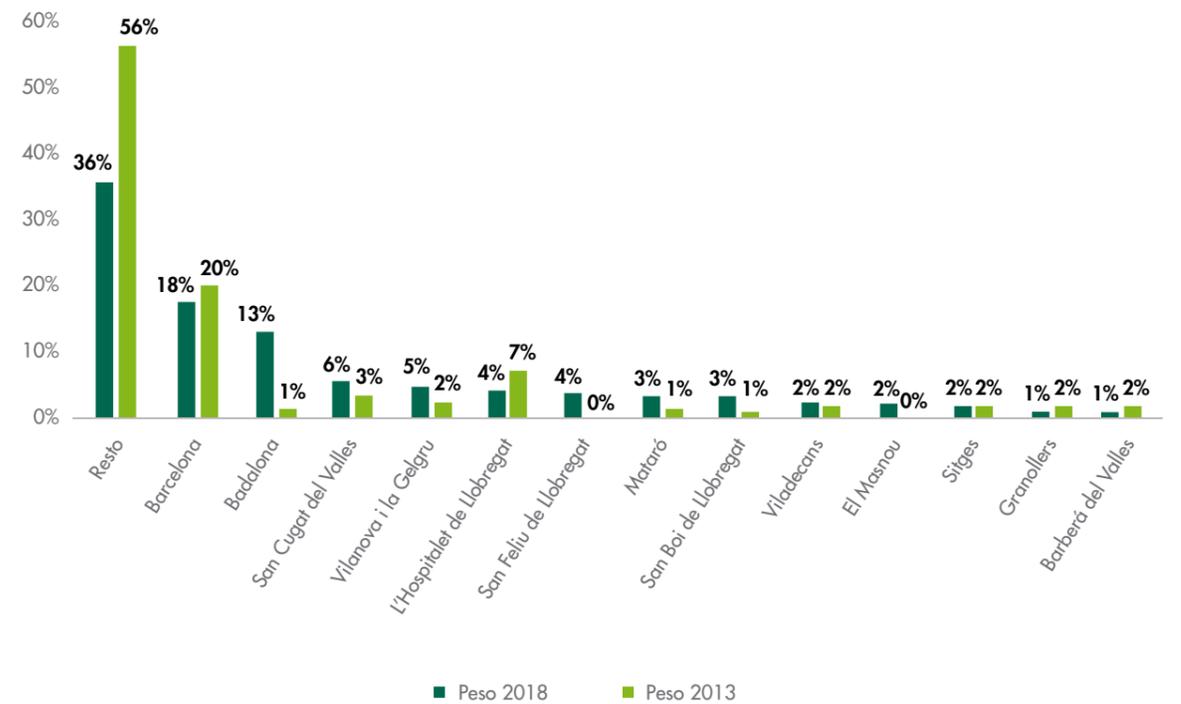
Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.



Los municipios de Badalona, Barcelona, Sant Cugat del Vallès, Sant Feliu de Llobregat, Hospitalet de Llobregat y Vilanova i la Geltrú realizaron el 49% de las transacciones de vivienda nueva anuales en 2018 (44% en lo que va de año 2019).

GRÁFICO 7.1.6

TRANSACCIONES DE OBRA NUEVA POR MUNICIPIO 2013 VS 2018
RESPECTO AL TOTAL DE LAS TRANSACCIONES DE OBRAS NUEVAS DE LA PROVINCIA
2018 = 4.991 / 2T 2019 – 4 ÚLTIMOS TRIMESTRES ACUMULADOS – = 4.912



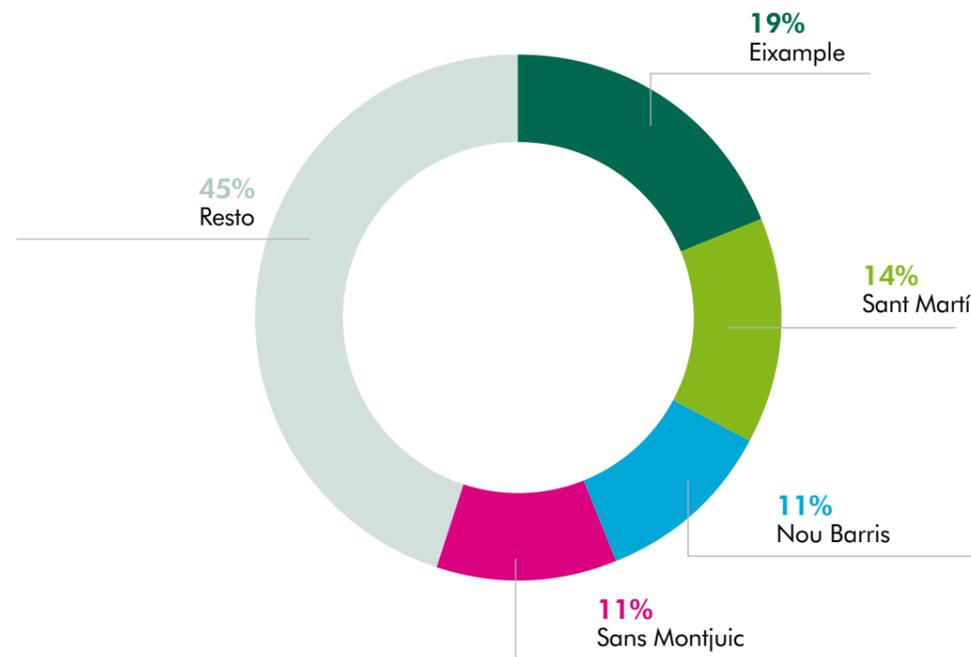
Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

En Barcelona ciudad, se vendieron más de 15.150 viviendas en 2018, de las que el 34% se concentraron en los distritos más céntricos como Eixample y San Martí, este último impulsado por la transformación de la zona empresarial de 22@.

Los distritos como Horta Guinardó, Nou Barris, y Sant Andreu destacan por el dinamismo de su demanda de segunda mano con tasas de crecimientos superiores al 100%. Esta tendencia refleja el desplazamiento de la población hacia zonas donde los precios de las viviendas son más asequibles que en el centro de Barcelona. Entre 2013 y 2018, las transacciones de vivienda nueva han caído en casi todos los distritos de la capital, debido a una escasez de oferta y de suelo disponible.

GRÁFICO 7.1.7

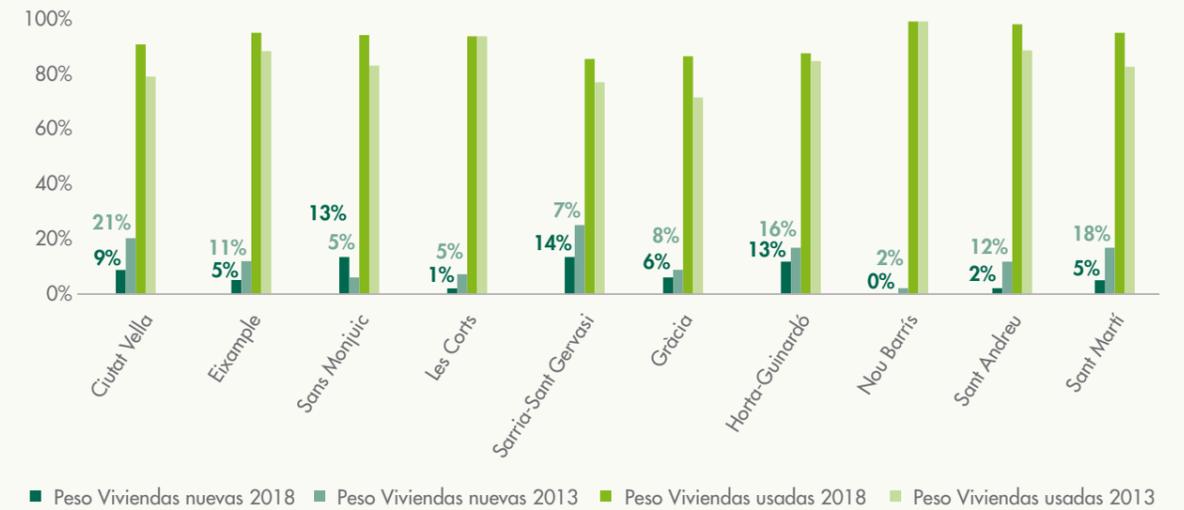
DISTRIBUCIÓN TRANSACCIONES TOTALES DE VIVIENDA POR DISTRITO
VOLUMEN ANUAL 2018 = 15.156 / VOLUMEN 4 TRIMESTRES ACUMULADOS 1T 2019 = 15.537



Fuente: CBRE a partir del Consejo General del Notariado.

GRÁFICO 7.1.8

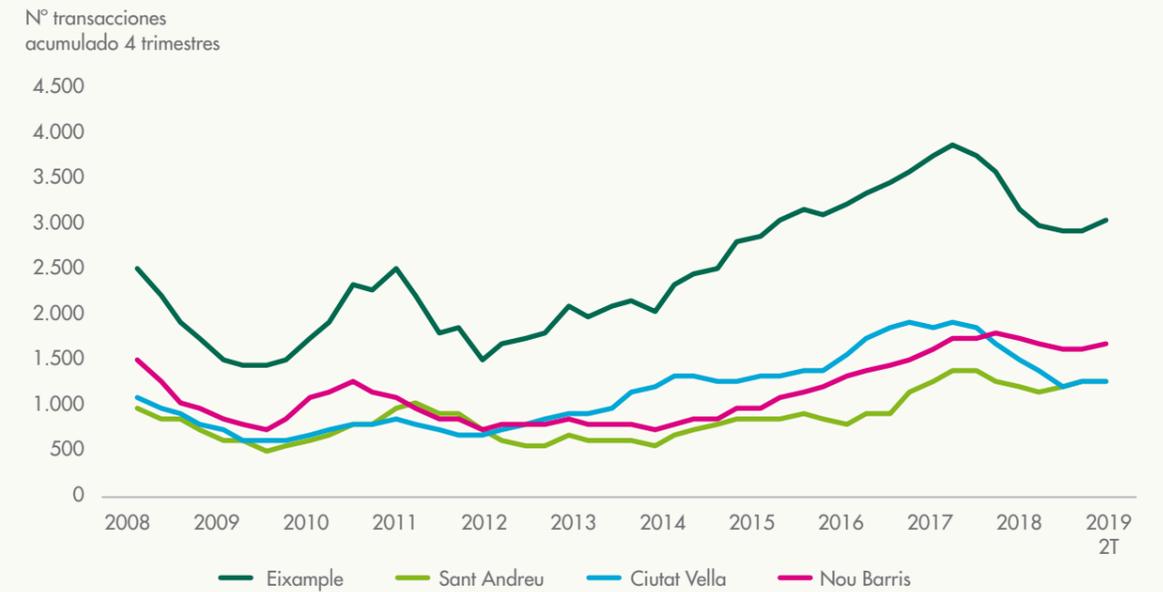
EVOLUCIÓN DE LAS TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA Y USADA POR DISTRITOS



Fuente: CBRE a partir del Ayuntamiento de Barcelona.

GRÁFICO 7.1.9

EVOLUCIÓN ACUMULADA DE LAS TRANSACCIONES DE VIVIENDAS POR DISTRITOS



Fuente: CBRE a partir del Consejo General del Notariado.

GRÁFICO 7.1.10

EVOLUCIÓN DE LAS TRANSACCIONES DE VIVIENDA ENTRE 2013 Y 2018 POR DISTRITO
VOLUMEN AGREGADO 4 TRIMESTRES

Unidades

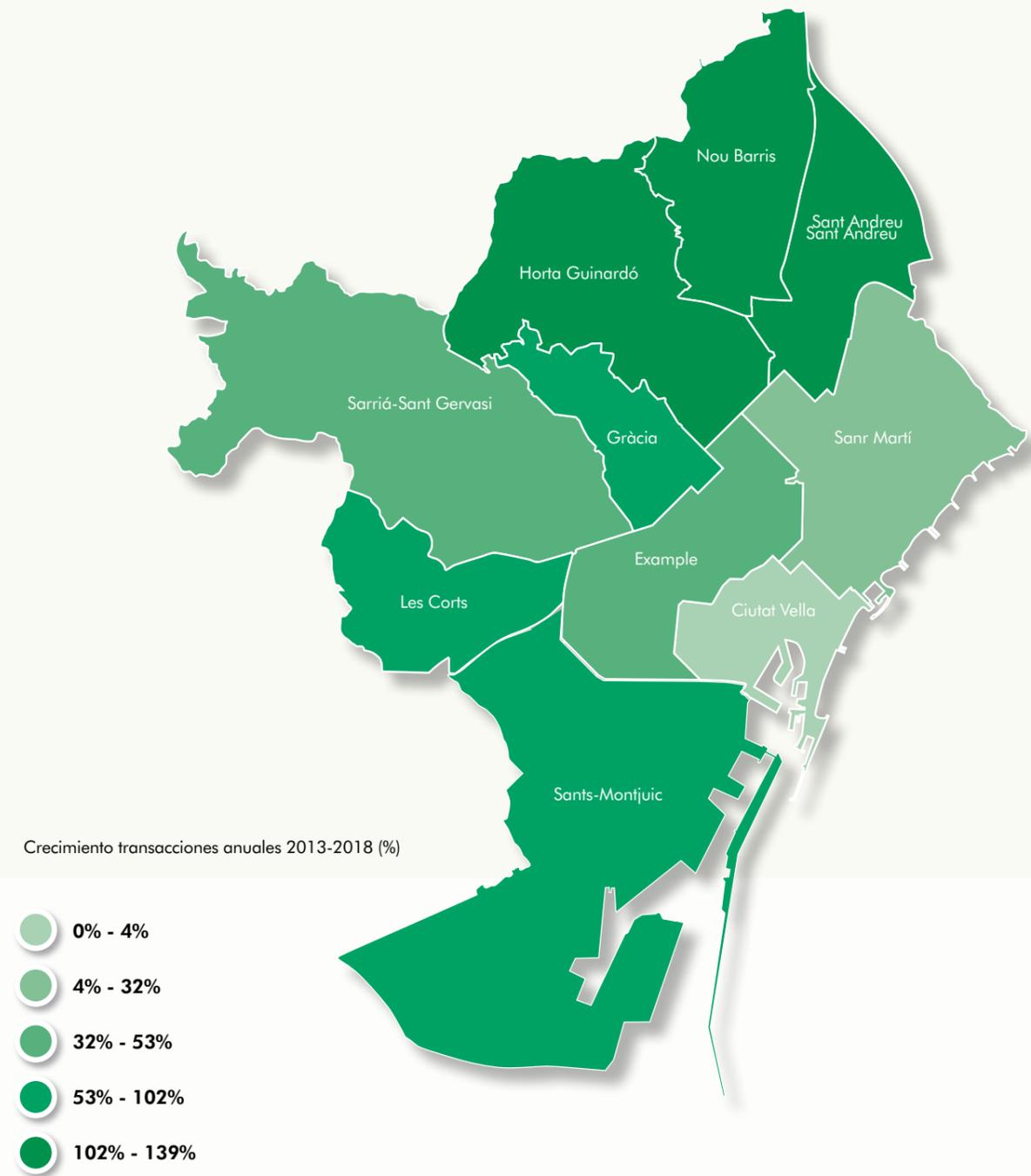
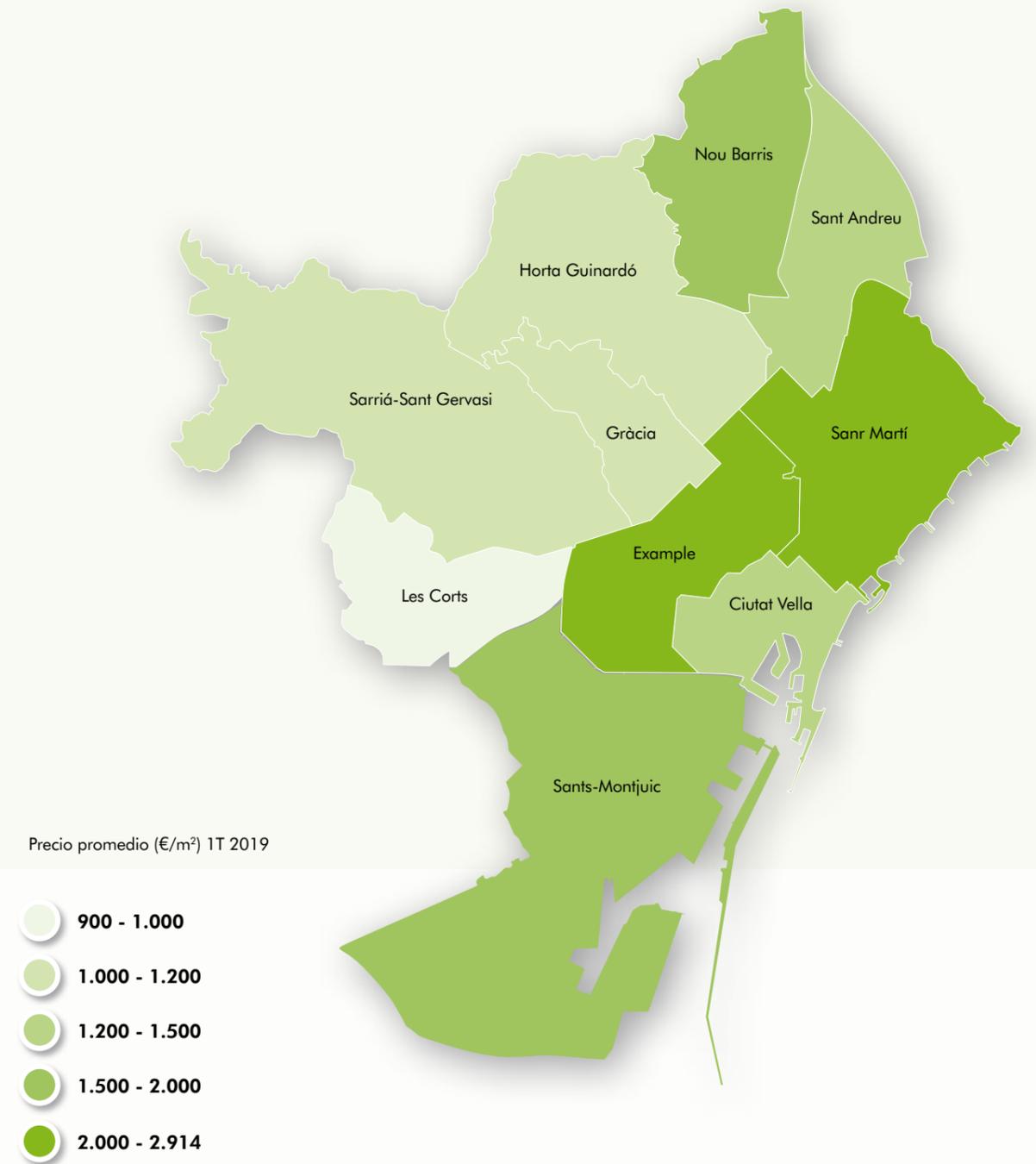


GRÁFICO 7.1.11

TRANSACCIONES DE VIVIENDA EN 2018 POR DISTRITO
VOLUMEN AGREGADO 4 TRIMESTRES

Unidades



Fuente: CBRE a partir del Consejo General del Notariado.

Fuente CBRE a partir del Consejo General del Notariado

BARCELONA

II OFERTA DE VIVIENDA

7.000

Cerca de 7.000 viviendas terminadas en 2018 en la provincia de Barcelona

Después de la contracción de la **producción de viviendas en la provincia de Barcelona** tras la crisis, los volúmenes se sitúan a **niveles bajos**, superando las 6.900 unidades al cierre del año 2018 (de las cuales el 91% son viviendas libres) y todavía lejos de los niveles de la década pasada (47.000 unidades entre 2004 y 2008).

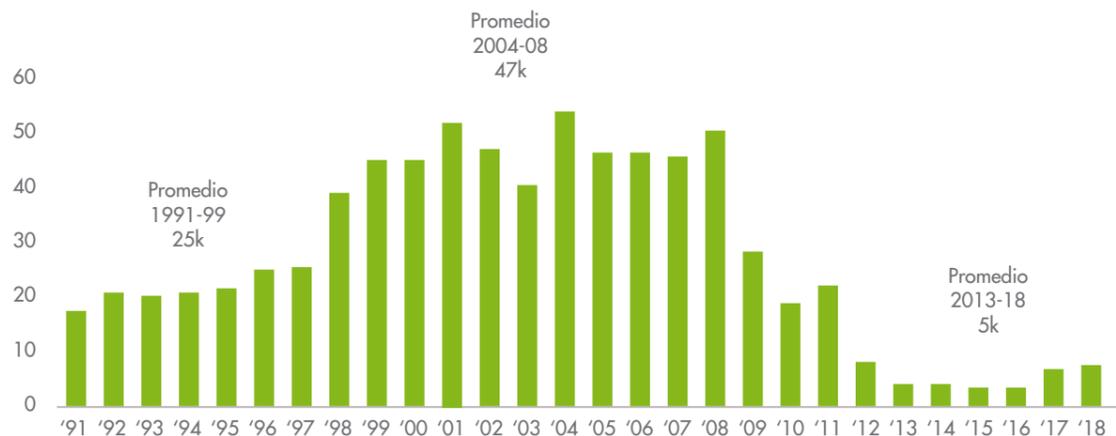
La **provincia de Barcelona** se encuentra en una situación de **déficit de vivienda** nueva para una demanda insatisfecha y en particular, en viviendas protegidas (representan apenas un 9% al cierre de 2018), debido a la escasez de recursos públicos así como de empresas privadas involucradas.

El **volumen de vivienda nueva libre** se ha triplicado entre 2015 y 2019, permitiendo la constitución de un nuevo stock para satisfacer la demanda y superando las 2.300 unidades (4 trimestres acumulados hasta el primer trimestre de 2019).

GRÁFICO 7.1.12

EVOLUCIÓN DEL VOLUMEN DE VIVIENDA CONSTRUIDA PROVINCIA DE BARCELONA

Viviendas terminadas. Volumen anual (En miles de unidades)



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

Frente a esta **crisis de oferta de vivienda**, condicionada por la escasez de suelo, la administración pública de Barcelona ha empezado a establecer **regulaciones para incrementar la oferta de vivienda social**. Así, la **Modificación del Plan General de la Generalitat de Catalunya (la "MPGM", diciembre 2018)**, es una de las primeras medidas impulsadas por el Ayuntamiento de Barcelona obligando a las promociones residenciales que cuenten con más de 600 metros cuadrados de techo construido (o por construir en un solar), a **destinar un 30% de superficie a viviendas de protección pública**. Barcelona es la primera ciudad que implementa esta regulación en España para afrontar los problemas de acceso a la vivienda mientras que esta regulación ya está en marcha en otras ciudades como Nueva York, Londres o París.

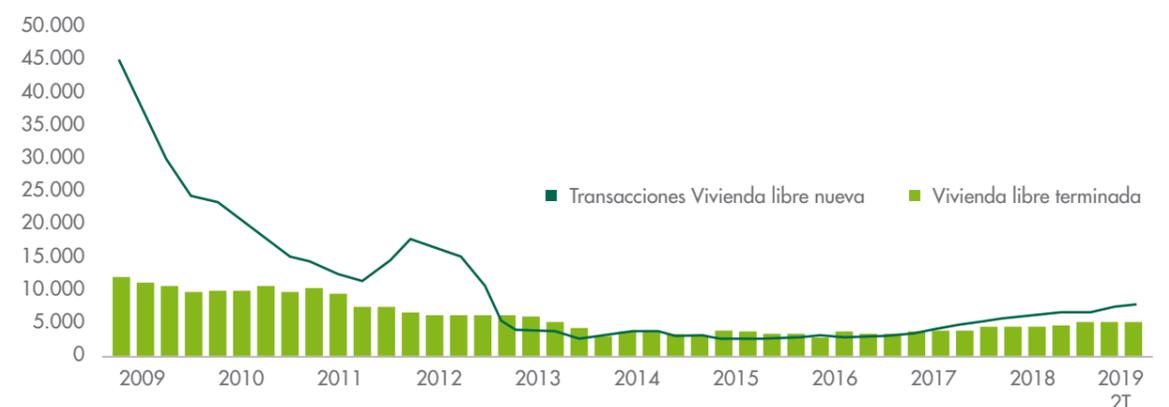
El Ayuntamiento de Barcelona **estima que con esta iniciativa se conseguirá hacer crecer el parque de vivienda asequible en más de 330 pisos nuevos cada año**; introduciendo también una correcta distribución territorial de las viviendas asequibles en barrios céntricos y no sólo en barrios periféricos donde ya hay viviendas protegidas. No obstante, este Plan General está provocando cierta controversia entre algunos promotores que en algunos casos ante el hecho de tener que destinar parte de la superficie a vivienda protegida ven inviable su plan de negocio inicial (a precio de vivienda libre) y están bloqueando algunos desarrollos de cara a una posible anulación del MPGM.

Así mismo, la administración pública de Barcelona desea impulsar una **colaboración público-privada** en la promoción de vivienda social, algo ya extendido ciudades como Londres, Viena, Berlín o Estocolmo.

GRÁFICO 7.1.13

OFERTA Y COMPRAVENTAS DE VIVIENDA LIBRE NUEVA PROVINCIA DE BARCELONA

Volumen acumulado (Volumen anual)



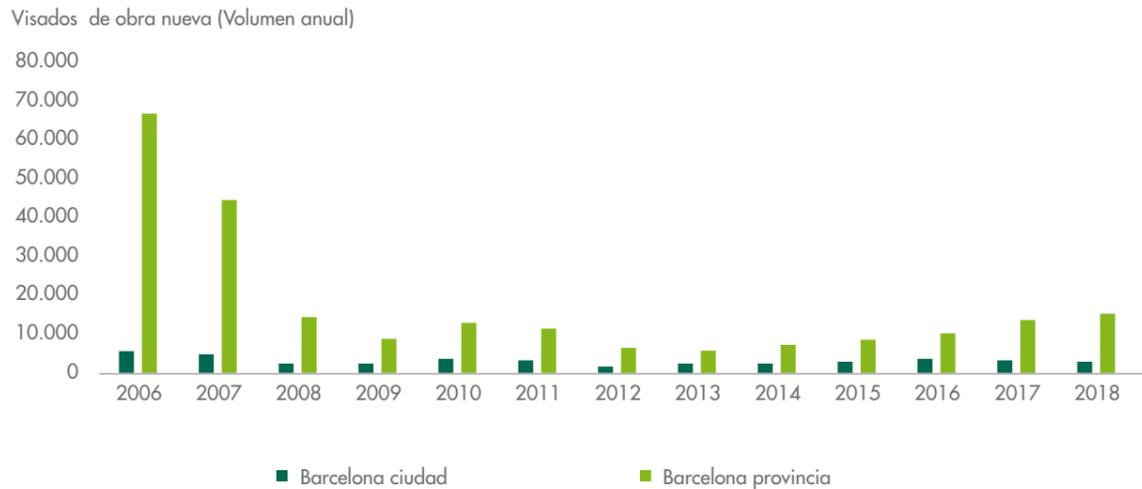
Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

El **volumen de vivienda nueva libre** se ha triplicado entre 2015 y 2019, permitiendo la constitución de un nuevo stock para satisfacer la demanda y superando las 2.300 unidades (4 trimestres acumulados hasta el primer trimestre de 2019)

Así mismo, **los visados de obra nueva** confirman la **continuidad de la reactivación del mercado a nivel provincial**, con un volumen que **se duplicó entre 2014 y 2018** superando las 15.000 licencias en 2018. Esta tendencia es más moderada para la ciudad de Barcelona (crecimiento del 19% entre 2014 y 2018) con un volumen de tan sólo el **22% de los visados de toda la provincia**, consecuencia de la escasez de suelo disponible en la capital y de la ralentización en el tiempo medio de aprobación de licencias de obra nueva en la capital (actualmente de 12 meses).

GRÁFICO 7.1.14

EVOLUCIÓN VISADOS DE OBRA EN LA PROVINCIA DE BARCELONA



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

No obstante, **los visados de obra nueva en 2018** indican para los próximos años una proyección de más de 1.600 viviendas nuevas principalmente en los distritos de San Martí, Sant Andreu, Gracia y Eixample, en el marco de varios planes de desarrollo del territorio y de la vida local de la población.

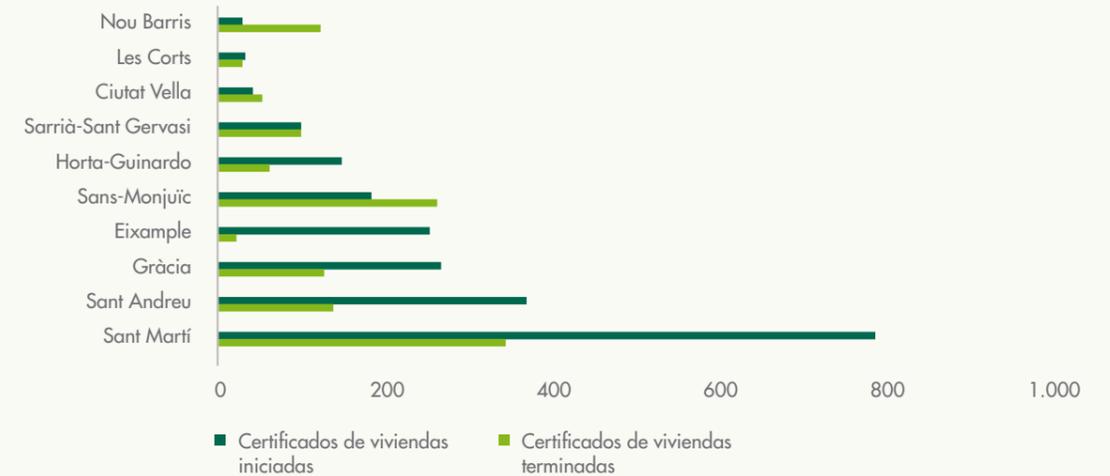
Por su parte, las **viviendas terminadas en 2018** se concentran principalmente en Sant Martí, Sants Montjuïc (impulsadas por el plan de desarrollo económico del distrito), y Sant Andreu.

En el área Metropolitana, los municipios de Sabadell, l'Hospitalet de Llobregat y Badalona, concentran el mayor número de **viviendas nuevas en proyecto en la provincia**.

GRÁFICO 7.1.15

CERTIFICADOS DE INICIO Y DE FIN DE OBRA NUEVA POR DISTRITO SELECCIONADO

Volumen anual 2018



Fuente: CBRE a partir del ayuntamiento de Barcelona.

BARCELONA

III EL MERCADO DE SUELO

6%

El 6% del stock del suelo vacante en la provincia se encuentra en la Ciudad de Barcelona y registra un crecimiento del 2% en el precio en 2019

La evolución favorable del mercado de la vivienda en la Región Metropolitana de Barcelona ha impulsado la **reactivación del mercado de suelo**. La problemática de la escasez de suelo vacante que se viene observando en los últimos años se agudiza conforme la demanda crece. Para ser más exactos, entre 2016 y 2018, la **provincia de Barcelona** perdió un 11% del suelo vacante mientras que la ciudad de Barcelona registró una caída de un 2%. Las zonas más afectadas fueron **la primera y segunda corona con una reducción de entorno al 10% de suelo disponible**.

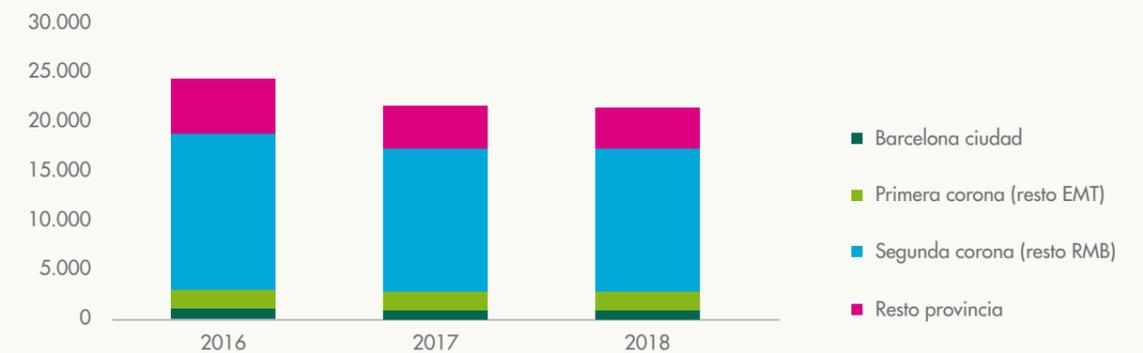
La Ciudad de Barcelona concentra el 6% del stock del suelo vacante, tanto como los municipios de Terrasa, Sant Cugat del Vallés y Sabadell juntos. Esta escasez de suelo disponible mantiene unos precios unitarios elevados a finales de 2018 (426€/m²) y que registra un crecimiento de un 2% en el primer trimestre de 2019 alcanzando los 453€/m².

Los desarrollos más activos se identifican en las ubicaciones con suelo disponible, como son los distritos de **Sant Andreu y de la Marina del Prat Vermell**, donde se está impulsando el desarrollo de vivienda pública. La zona de **Marina del Prat Vermell** muy cercana al recinto ferial Montjuic, ha experimentado una gran transformación con cambios de uso industrial a residencial. La entidad pública del Consorci de la Zona Franca (CZF) es la propietaria de 150.000 m² de suelo en la Marina del Prat Vermell donde está previsto **promover cerca de 9.300 viviendas libres y otras 5.500 concertadas**, de las que se estiman entregar 11.000 viviendas en 2022. **Sant Andreu, en el entorno a la futura estación de alta velocidad de La Sagrera** es otro de los grandes desarrollos donde está previsto el desarrollo de alquiler social. En esta zona, el Consorci dispone de dos parcelas en propiedad con más de 100.000 m², que pertenecieron al Ministerio de Defensa, y de los que más de un 20% está previsto destinarse a uso residencial a largo plazo.

GRÁFICO 7.1.16

EVOLUCIÓN DEL SUELO URBANO VACANTE EN LA PROVINCIA DE BARCELONA

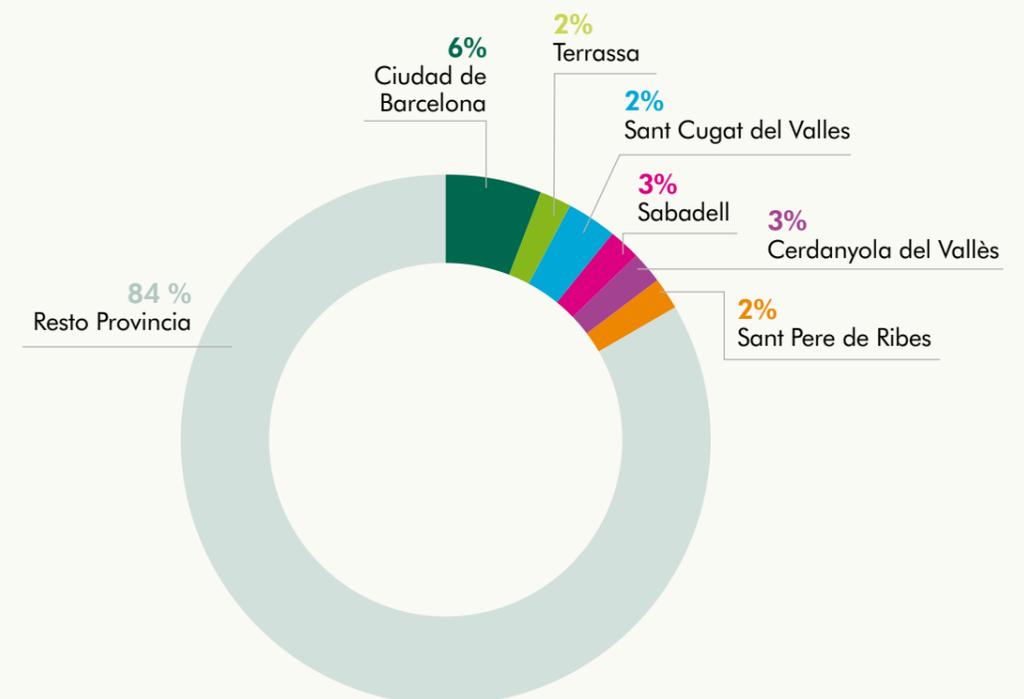
Superficie de suelo bruto (Hectáreas)



Fuente: CBRE a partir de Catastro.

GRÁFICO 7.1.17

DISTRIBUCIÓN DEL SUELO URBANO VACANTE EN LA PROVINCIA DE BARCELONA (2018 = 21.307 HECTÁREAS DE SUPERFICIE DE SUELO BRUTO)



Fuente: CBRE a partir de Catastro.

BARCELONA

IV PRECIO DE LA VIVIENDA Y RENTAS DE ALQUILER

11%

Crecimiento del 11% interanual en 2018 de los precios de Barcelona Capital con ajuste a la baja en el segundo trimestre hasta el 6%

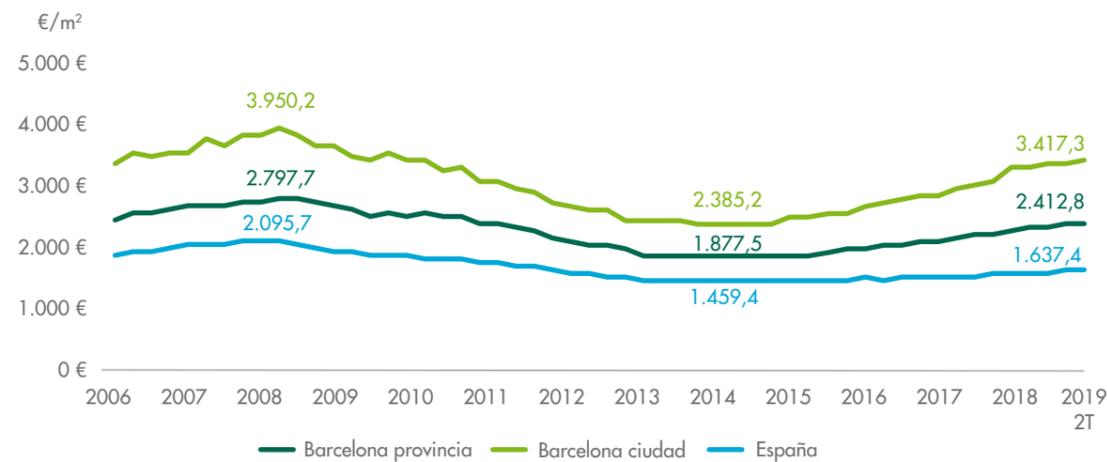
PRECIO DE LA VIVIENDA

Tanto a nivel provincial como a nivel de la capital Barcelona, los precios de vivienda siguen una tendencia alcista acercándose de los niveles de la década pasada.

Entre 2014 y 2018, **el valor tasado medio de la vivienda en la provincia de Barcelona aumentó un 24%** (ver mapa 7.1.22), un crecimiento similar al de la provincia de Madrid (25%) y superior al nivel nacional (11%). **La ciudad de Barcelona** tuvo un mejor comportamiento con tasas de crecimientos del **39%**, superior al registrado en la ciudad de Madrid (30%). No obstante, los precios medios de la **capital crecen a un 11% interanual en 2018 y la tendencia positiva continua a comienzos del año 2019** pero de una manera **más moderada, con crecimientos** en el primer semestre del **6%** tanto en la provincia como en la **ciudad condal**.

GRÁFICO 7.1.18

EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA POR PROVINCIA Y MUNICIPIO BARCELONA



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento (valor tasado).

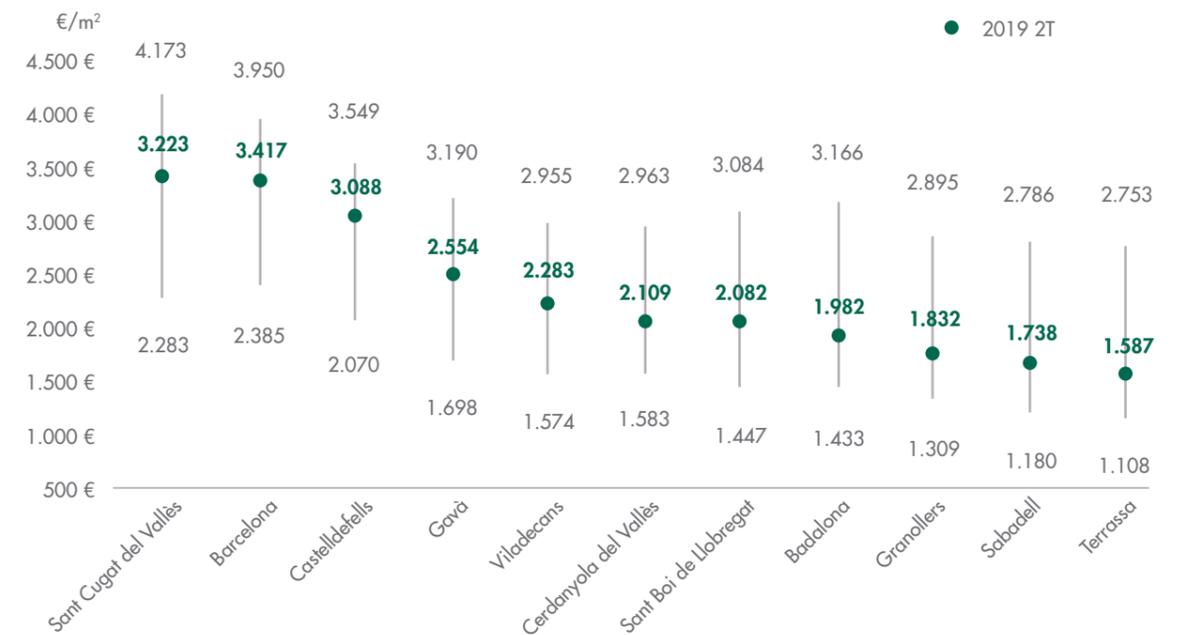
Si analizamos el **área metropolitana, los municipios colindantes a Barcelona como Castelldefels, y Sant Cugat del Vallès se desmarcan** del resto de municipios con un crecimiento medio del **25% entre el precio medio de 2013 y 2018**, presentando máximos que no se observaban desde el 2006 (precios medios superiores a 3.400€/m²). El crecimiento medio en los últimos tres años ha sido de un **10% en Castelldefels y de un 11% en Sant Cugat** (ambos muy similares al de la capital). En 2019, mientras en Castelldefels se mantienen esas tasas de crecimiento, Sant Cugat del Vallès sufre un ajuste a la baja con tasas de crecimiento del 5%.

Los municipios como **Sant Boi de Llobregat y Viladecans**, muy atractivos por su ubicación, tuvieron también un **despegue de los precios medios de vivienda** (entorno al 15% entre 2013 y 2018). En el **primer semestre de 2019 mantienen las tasas de crecimiento** registradas en 2018 del 10% en Sant Boi de Llobregat y en el caso de Viladecans incluso superándolas hasta alcanzar el 14% (11% en 2018).

Respecto a los **municipios ubicados al norte** como **Terrassa, Sabadell, y Granollers** pese a presentar **precios medios más bajos**, (entre 1.500€/m² y 2.000€/m²) y lejos de los máximos del pasado ciclo, han experimentado un **crecimiento del 10% en 2018 que crece hasta el 14% en el primer semestre de 2019**.

GRÁFICO 7.1.19

DISPERSIÓN DEL PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA POR MUNICIPIO SELECCIONADO (2006 - 2T 2019)



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento (valor tasado).

GRÁFICO 7.1.20

CRECIMIENTO DEL VALOR TASADO PROMEDIO
POR MUNICIPIO SELECCIONADO (2013 - 2018)

€/m²

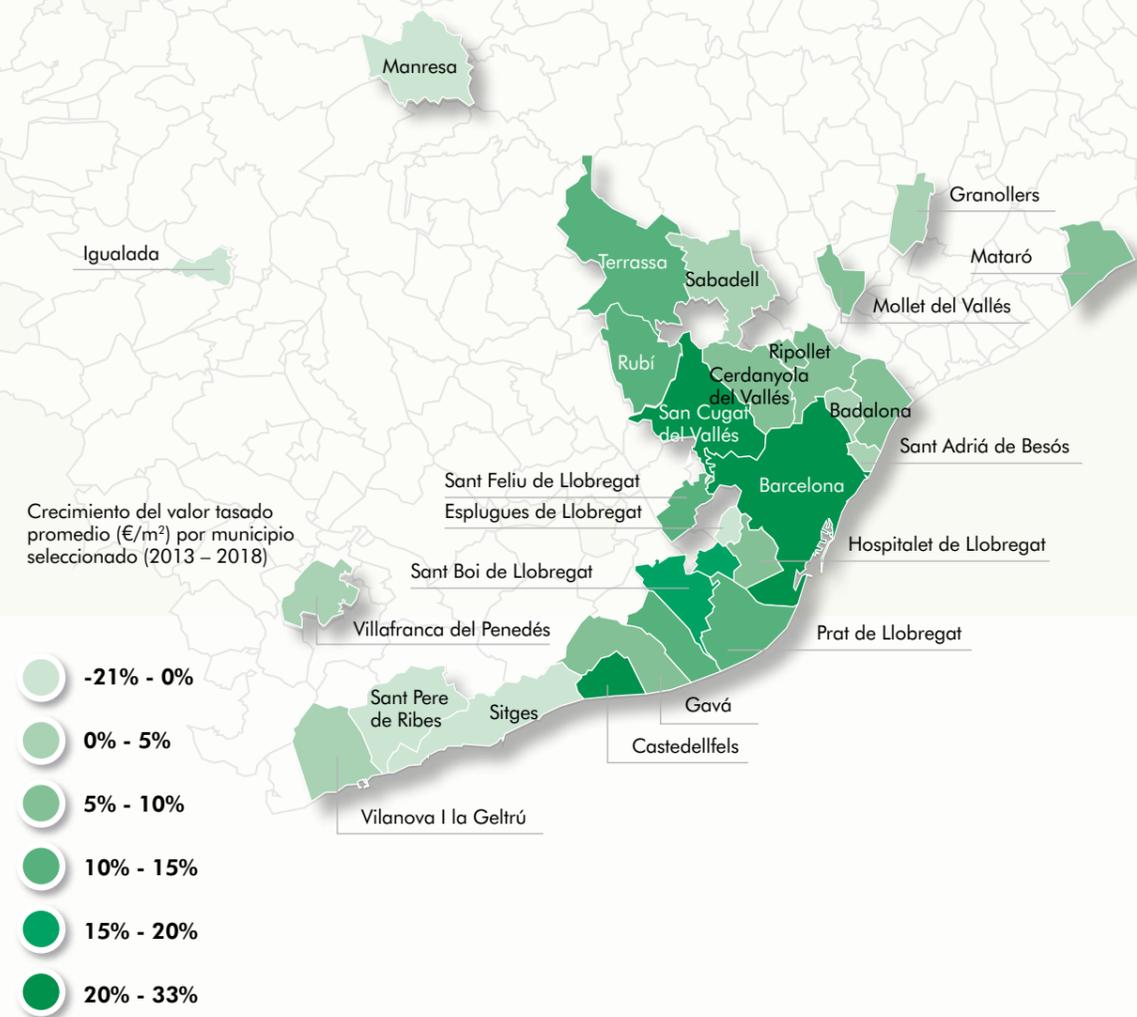
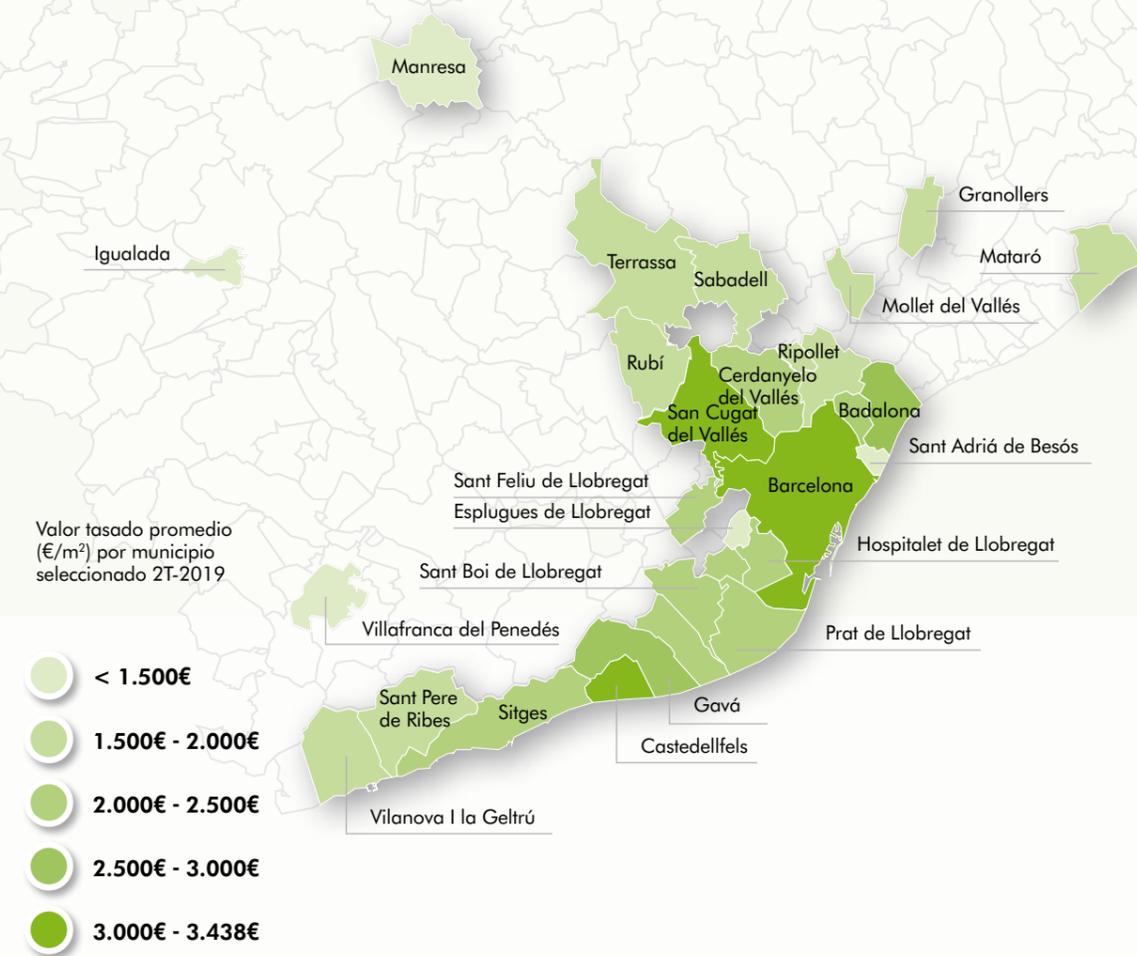


GRÁFICO 7.1.21

VALOR TASADO PROMEDIO
POR MUNICIPIO SELECCIONADO 2T-2019

€/m²



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento (valor tasado).

Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento (valor tasado).

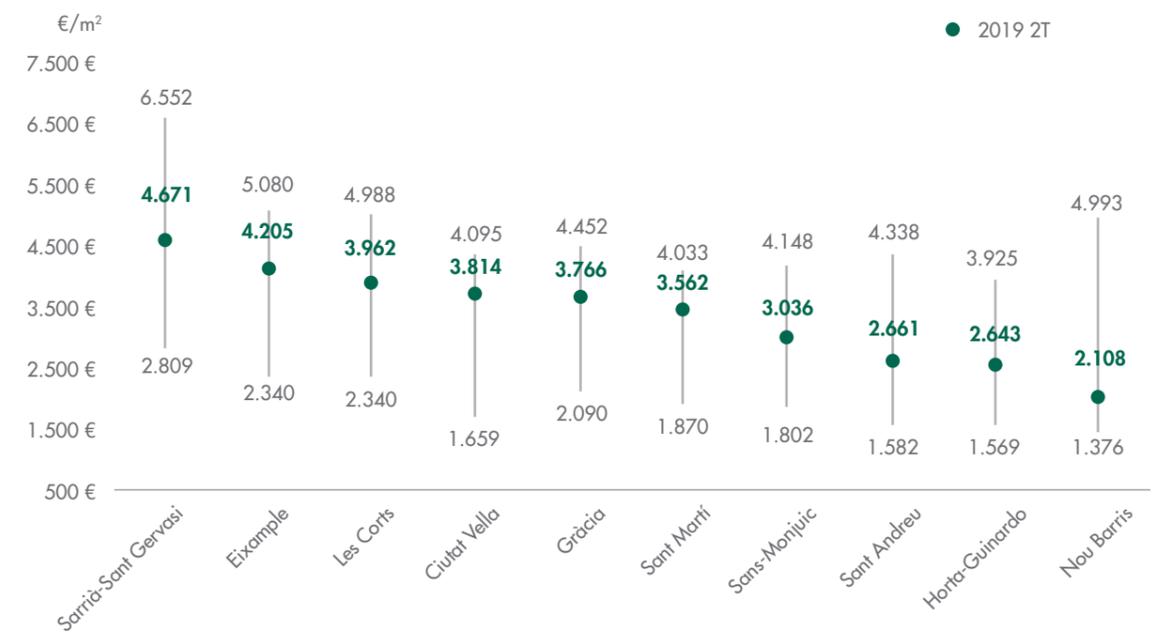


En el área metropolitana de Barcelona, entre 2013 y 2018, los **distritos** tradicionalmente **más turísticos** (Eixample y Ciutat Vella) así como los distritos de Gràcia, Sant Andreu y Horta Guinardó, experimentaron un **aumento de precios de más del 50%** (ver mapa 7.1.25).

Los distritos con mayores rentas (Sarrià-Sant Gervasi, Eixample, Ciutat Vella y Les Corts) ubicados en el centro, registran los precios **más altos cerca de los máximos** del último ciclo (por encima de los 3.800€/m²).

GRÁFICO 7.1.22

DISPERSIÓN DEL PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA POR MUNICIPIO SELECCIONADO (2006 - 2T 2019)

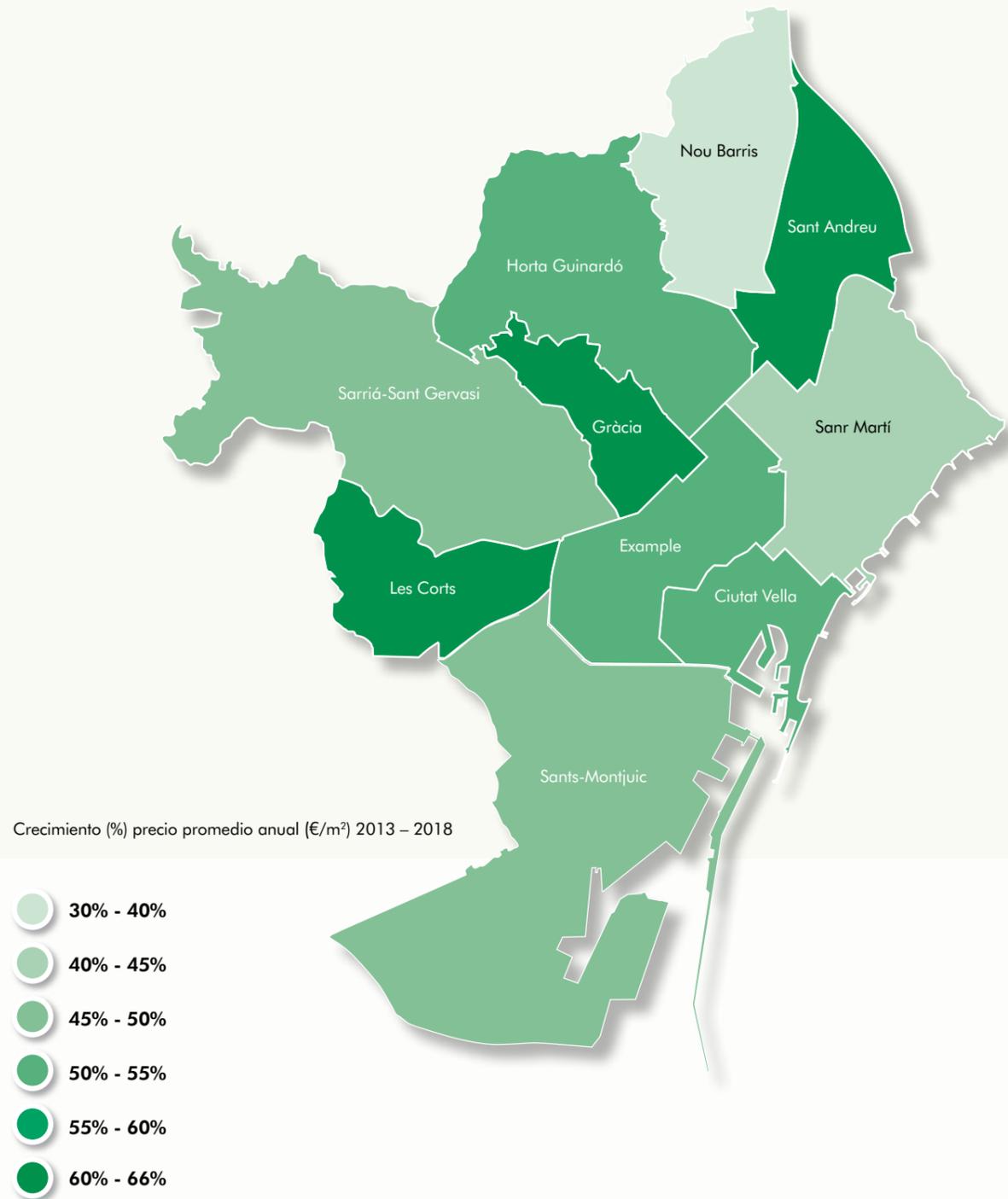


Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento (valor tasado).

GRÁFICO 7.1.23

CRECIMIENTO DEL PRECIO PROMEDIO ANUAL
POR DISTRITO (2013 - 2018)

€/m²

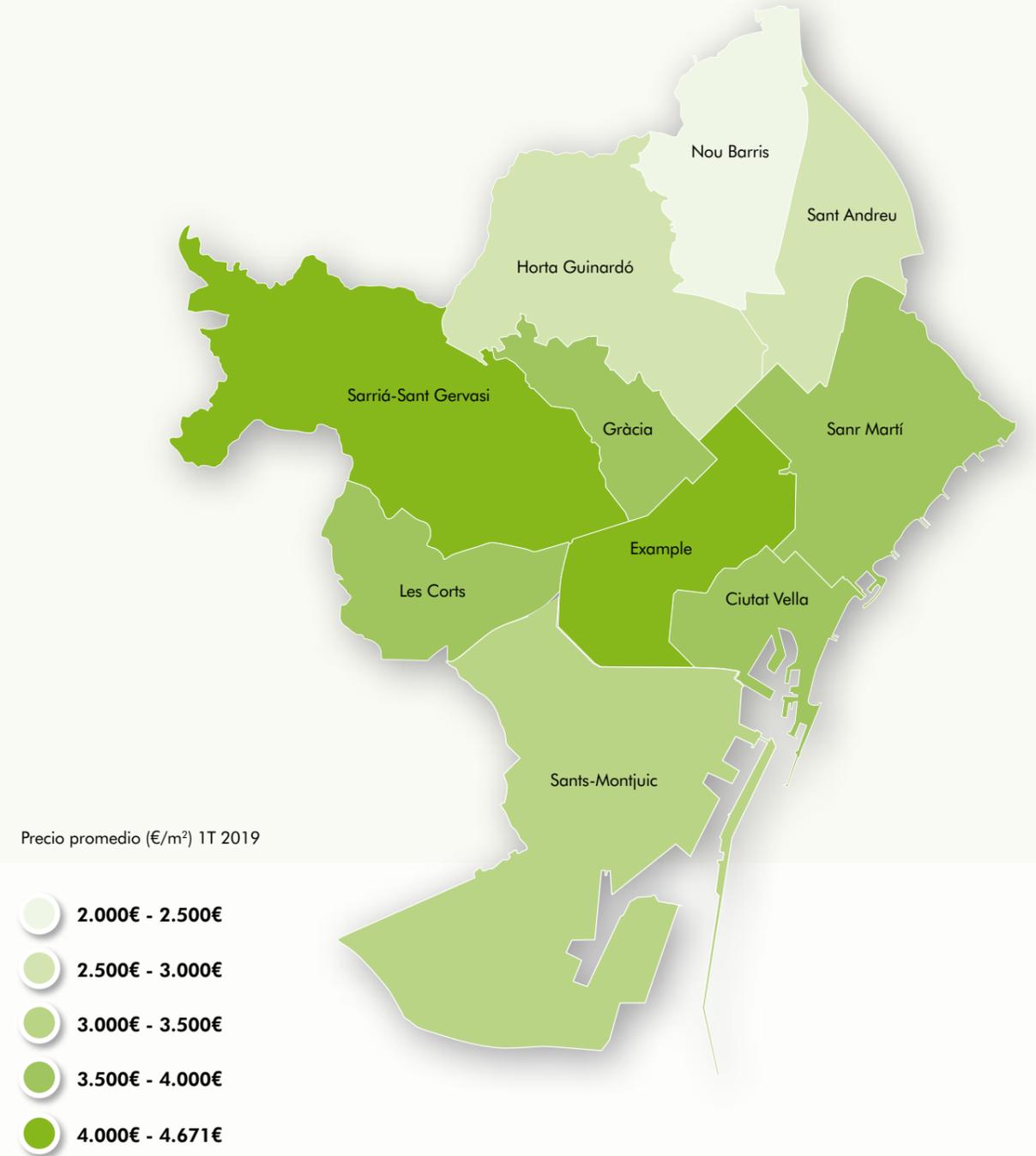


Fuente: CBRE a partir del Consejo General del Notariado.

GRÁFICO 7.1.24

PRECIO PROMEDIO
POR DISTRITO 1T 2019

€/m²



Fuente CBRE a partir del Consejo General del Notariado

49%

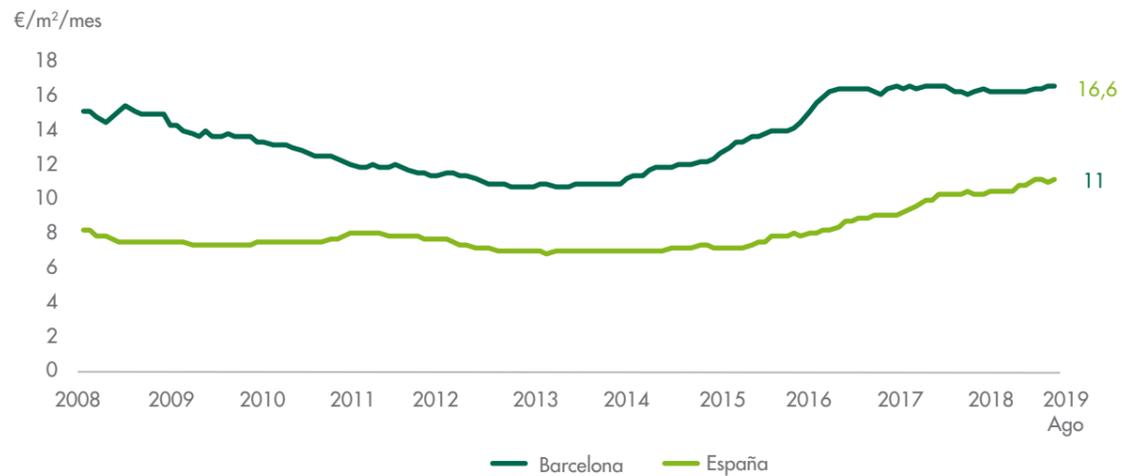
Crecimiento de más del 49% de los precios de alquiler en Barcelona capital entre 2013 y 2018

RENTAS DE ALQUILER

Barcelona lideró el repunte intenso de los precios de alquiler con una tasa de crecimiento entre 2013 y 2018 de un 49% (superior a la de Madrid (40%) y España (44%)). La **atracción turística, la proliferación del mercado del alquiler turístico de corta duración y la alta demanda de alquiler** (principalmente por un cambio de tendencia del mercado) han impulsado al alza las rentas en la ciudad condal. En 2019 las rentas en la ciudad de Barcelona experimentaron un crecimiento del 3%.

GRÁFICO 7.1.25

EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE ALQUILER BARCELONA



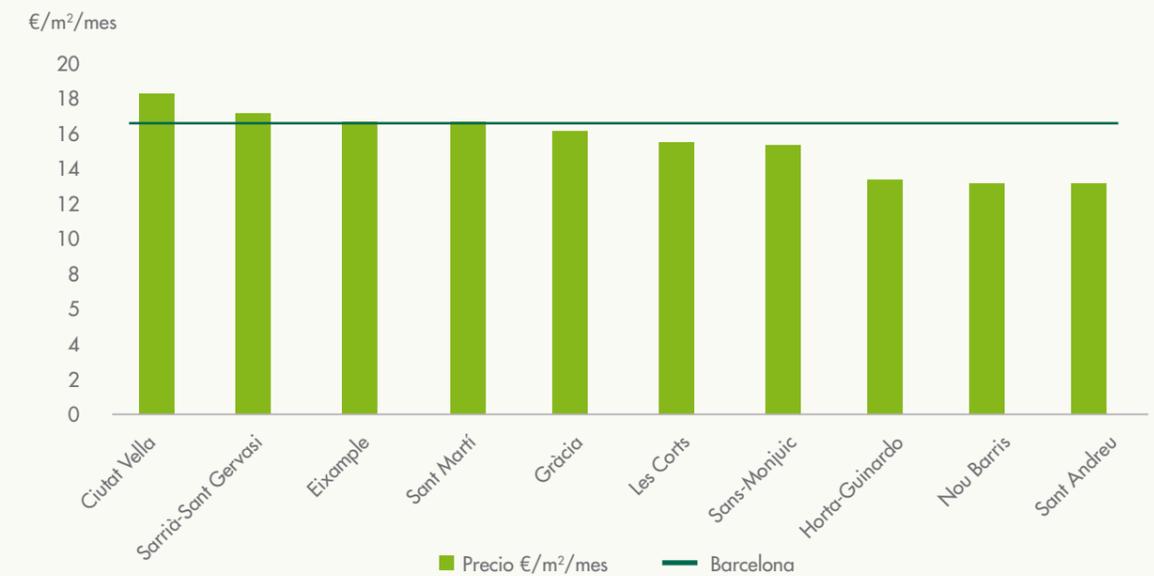
Fuente: CBRE a partir de Portal Web Idealista.

En la ciudad de Barcelona, las rentas oscilan entre 13€/m² y 18€/m² en función del distrito. **Ciutat Vella, Sarrià-Sant Gervasi, Eixample, y Sant Martí** han alcanzado niveles de renta máximos **por encima del promedio de Barcelona** (16,6€/m²) en agosto de 2019. Destaca el **crecimiento del distrito de Sant Martí**, cuyas rentas han aumentado más del 64% desde 2013, consecuencia en gran medida por el desarrollo de la zona como eje consolidado de oficinas en la ciudad, con muchas empresas internacionales.

Frente a este crecimiento exponencial de las rentas, el Ayuntamiento de Barcelona impulsó en marzo de 2017 el **Plan Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico (PEUAT)** con el objetivo de regular los alojamientos de uso turístico, “responder a la demanda ciudadana” y “garantizar el derecho a la vivienda”. Así mismo con la **ley de contención de rentas de los contratos de arrendamiento**, el parlamento de Cataluña instó a la Generalidad a impulsar la aprobación de medidas legislativas, para permitir que Cataluña cuente con una **regulación propia del contrato de arrendamientos urbanos** y, en particular, dote a las administraciones públicas de las herramientas necesarias para limitar los incrementos de precios del alquiler de viviendas en zonas de fuerte demanda acreditada. No obstante, el pasado mes de julio el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña declaró la **nulidad del PEUAT** por dos motivos como la no inclusión de un detalle adecuado de la evaluación económica y financiera de las actuaciones que van a desarrollarse; así como el hecho de que el régimen establecido para las obras de consolidación, reforma y rehabilitación en establecimientos hoteleros es contrario a lo dispuesto en la norma urbanística autonómica. Por tanto, en caso de que el Ayuntamiento de Barcelona decida interponer un recurso contra esta sentencia, ésta no sería firme hasta que se resolviese, lo que haría que el PEUAT continúe en vigor.

GRÁFICO 7.1.26

PRECIO MEDIO DE ALQUILER POR DISTRITO CIUDAD DE BARCELONA (AGOSTO 2019)



Fuente: CBRE a partir de Portal Web Idealista.

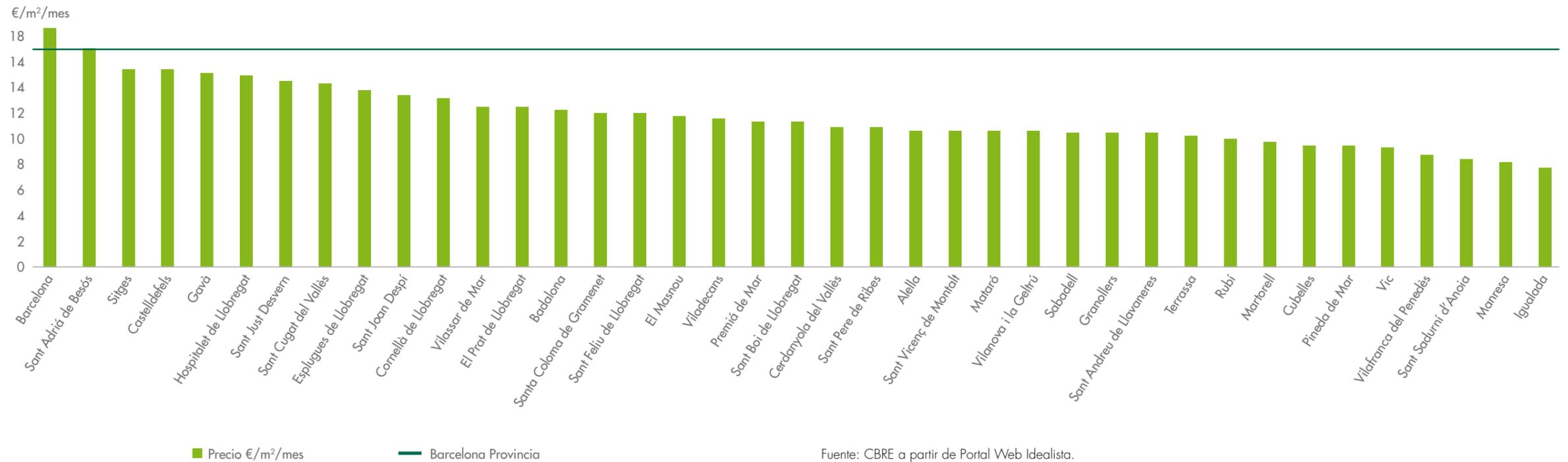


El incremento de la demanda de vivienda en alquiler tanto en la ciudad condal, como en los municipios colindantes, ha impulsado el **interés inversor** por este segmento lo que se ha materializado en un incremento de operaciones de **Multifamily (“PRS” y “Build to Rent”)** a lo largo de los últimos meses.

En lo que respecta a la provincia, los municipios de **Sant Adrià de Besós, Hospitalet de Llobregat, Sitges, y Gavà** cerca de Barcelona y de la costa Dorada, experimentaron los **mayores incrementos de rentas** con valores entorno al 53% respecto a 2013, debido a una alta demanda y a un notorio interés turístico.

GRÁFICO 7.1.27

PRECIO MEDIO DE ALQUILER POR MUNICIPIO
PROVINCIA DE BARCELONA (AGOSTO 2019)



Fuente: CBRE a partir de Portal Web Idealista.

8

VALENCIA

2%

En el primer semestre de 2019, se observa una estabilización del crecimiento, en el número de transacciones de vivienda, con una tasa media del 2% a junio de 2019

RESUMEN EJECUTIVO

La **demanda** de vivienda continúa su **recuperación tanto** en la capital Valenciana como en los municipios del área metropolitana, alcanzado en 2018 el punto más alto del último ciclo. En el **primer semestre de 2019**, se observa **una estabilización del crecimiento, con una tasa media de crecimiento del 2% a junio de 2019**. La demanda de **vivienda usada es la predominante** y las transacciones de obra nueva se

mantienen en niveles bajos debido a que aún no se han materializado los contratos de compraventa privados firmados en los últimos trimestres.

La **producción** de vivienda **continúa estancada** debido a la tardía reactivación del mercado de suelo finalista y la promoción residencial, así como a los retrasos en la concesión de licencias de obra nueva. Los **visados de obra nueva** apuntan hacia una **recuperación** de forma **moderada**.

Los proyectos de **obra nueva** se concentran en los **distritos del sur (Quatre Carreres, Malilla y Patraix) y en los del norte y centro**

(Benicalap y Arrancapi); así como en el municipio de **Torrent**.

La provincia de Valencia se encuentra marcada por una reserva de **suelo fuera del área urbana**, concentrando cerca del **75% del suelo urbano disponible** y una **escasez de suelo urbano en la capital**. Destacan las zonas de expansión del desarrollo del **PAI en Quart de Poblet, así como** la zona de **Les Moreres**, que se encuentra dentro de la ciudad de Valencia junto al cauce del río Turia y el puerto.

Los **precios medios de la vivienda en la provincia** se encuentran en niveles moderados, sin embargo,

la **capital registra un mayor incremento de precio con un repunte en el 2T 2019**, consecuencia de una **oferta limitada** tanto de **suelo urbano vacante** como de **vivienda nueva terminada**.

Los **precios de alquiler** experimentan **crecimientos significativos** en la capital, **debido en gran medida** a un **incremento** de la **demand de vivienda en alquiler**, tanto de **primera residencia (jóvenes con difícil acceso a la compra) como de segunda residencia (arrendatarios extranjeros y vivienda vacacional)**.

8.1 VALENCIA

I DEMANDA DE VIVIENDA EN PROPIEDAD

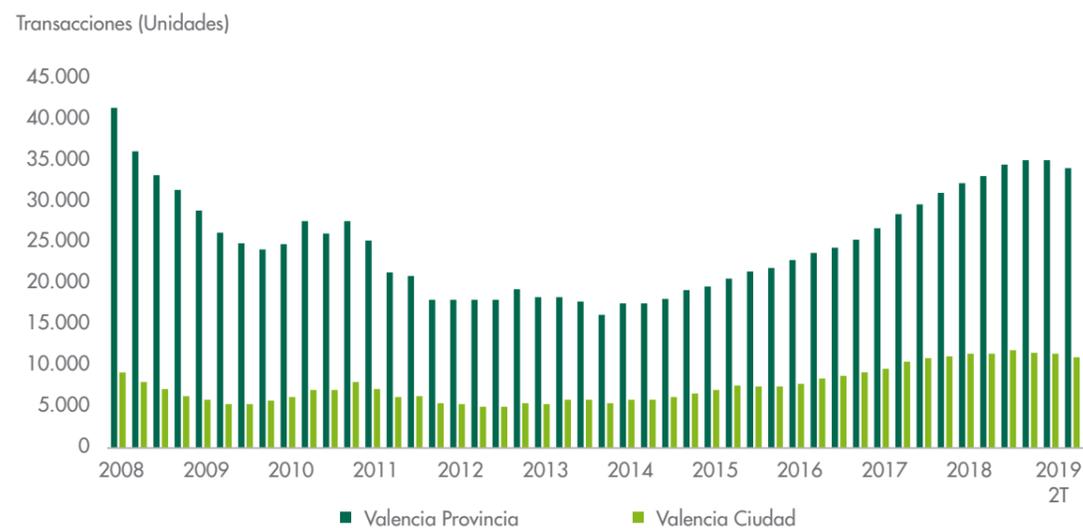
35.000

Casi 35 mil viviendas transaccionadas en la provincia de Valencia en 2018, cifra que se modera en el primer semestre de 2019

El mercado de **compraventa de vivienda** en la provincia de Valencia comenzó su firme **recuperación a finales de 2014**. La **sobreoferta generada en el ciclo anterior** sumado a un **crecimiento demográfico negativo** en los últimos años han podido ser los causantes de esta **tardía recuperación**. **Entre 2014 y 2018**, el ritmo de crecimiento promedio anual alcanzó un 17%, superando el 14% de crecimiento a nivel nacional. Al cierre del **año 2018**, se registraron más de **34.900 transacciones de compraventa**, un volumen superior al transaccionado en 2008. Sin embargo, en el **primer semestre de 2019**, se observa una **ligera ralentización del crecimiento, con una tasa media de crecimiento del 2% a junio de 2019**. El volumen de transacciones sufre un ligero ajuste hasta las 34.000 unidades vendidas hasta el segundo semestre de 2019 (volumen agregado últimos 4 trimestres).

GRÁFICO 8.1.1

EVOLUCIÓN TRANSACCIONES DE VIVIENDA VOLUMEN AGREGADO 4 TRIMESTRES HASTA 2T 2019 VALENCIA PROVINCIA VS VALENCIA CIUDAD



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

La **Comunidad de Valencia** representa la **tercera Comunidad Autónoma** (26% del total de viviendas vendidas en la Comunidad) de España con mayor número de transacciones de vivienda por parte de extranjeros, tras Baleares y Canarias. Sin embargo, la provincia de **Valencia** tan sólo registra un **10% del total** de la **demanda extranjera** según los datos de Registradores al cierre del año 2018 (la provincia de Alicante lidera el ranking de la C.Valenciana).

La vivienda de **segunda mano** lidera la tipología transaccionada en la provincia (un 95% de las compraventas cerradas en 2018). La actividad en el mercado de **compraventa de obra nueva** se encuentra todavía -y por el momento- **en mínimos**, con casi 1.800 viviendas nuevas transaccionadas en la provincia de Valencia al cierre del año 2018, por la **escasez de oferta de obra nueva**. Este volumen, que bajó un promedio anual de un 11% entre 2014 y 2018, representa solo un 5% de las compraventas de la provincia. A **junio de 2019** se observa un **incremento significativo** de las transacciones de obra nueva en un **54%** respecto al año anterior, alcanzando las 2.120 unidades a nivel de provincia (4 últimos trimestres acumulados).

GRÁFICO 8.1.2

EVOLUCIÓN TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA Y USADA VOLUMEN AGREGADO 4 TRIMESTRES VALENCIA PROVINCIA



Fuente CBRE a partir de Ministerio de Fomento.



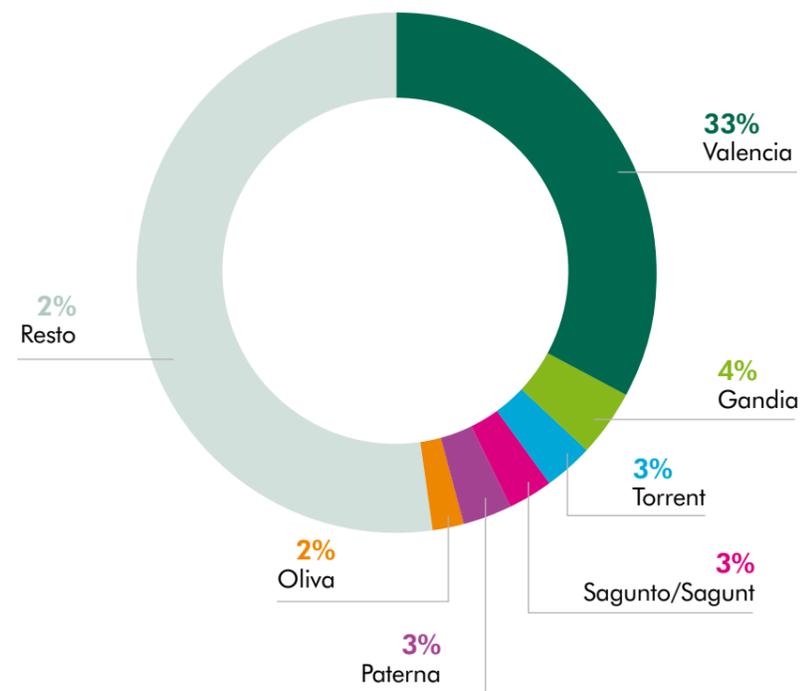
Las transacciones de viviendas en la provincia de Valencia se concentran principalmente entre la **Capital, Gandía, Torrent, Sagunto, Paterna y Oliva** que registran casi la mitad del número total de compraventas de la provincia (**48%**).

Entre 2014 y 2018, **las compraventas en la capital valenciana** crecieron un 20% de promedio anual, un ritmo que está siendo replicado o, incluso, superado por municipios **colindantes como Torrent (27%) y Paterna (33%)**.

Sin embargo, a lo largo de los **primeros seis meses de 2019** se observa una **caída del 6%** de las transacciones en la **Capital Valenciana** respecto al año pasado (4 últimos trimestres acumulados). Una tendencia que se observa también en los municipios de Gandía (-6%) y Paterna (-5%). Esta moderación del volumen de ventas se debe en gran medida a la **entrega de promociones en años anteriores** y que actualmente registran ritmos más lentos.

GRÁFICO 8.1.3

DISTRIBUCIÓN POR MUNICIPIO - TRANSACCIONES TOTALES DE VIVIENDA
 VOLUMEN ANUAL 2018 = 38.946 / VOLUMEN 4 TRIMESTRES ACUMULADOS 2T 2019 = 34.014



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

La **demanda de vivienda nueva** se encuentra muy repartida entre los municipios de la comunidad y la Capital.

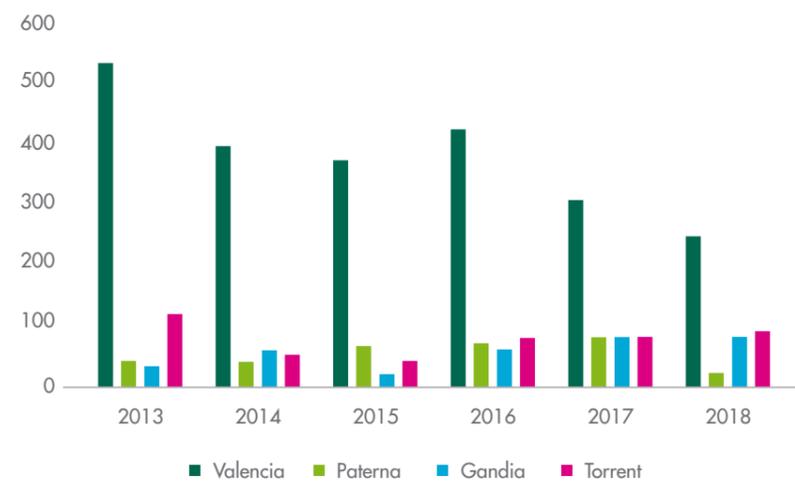
Desde 2014 **se observó un crecimiento intenso** en los municipios más alejados de Valencia (**Oliva, Poble de Vallbona (la), Benaguasil, Gandia y El Puig**) y también colindantes a Valencia como **Xirivella y Paiporta**; mientras que las transacciones de obra nueva en la **capital** cayeron un 9%. **En 2019**, este **crecimiento intenso continúa** para la mayoría de los municipios de la provincia de Valencia (especialmente en Oliva, Gandía y El Puig), e incluso la **capital** registra **tasas positivas** de crecimiento, principalmente en el segundo trimestre.

La **demanda de obra nueva** ha venido siendo **mayoritariamente de reposición**, donde familias de nivel adquisitivo medio buscan adquirir una vivienda que se adapte mejor a sus necesidades (viviendas de 3 y 4 dormitorios, con altos niveles de calidad y zonas comunes), si bien **esta demanda de reposición comienza a registrar síntomas de agotamiento** y se observan más operaciones de comprar para inversión.



GRÁFICO 8.1.4

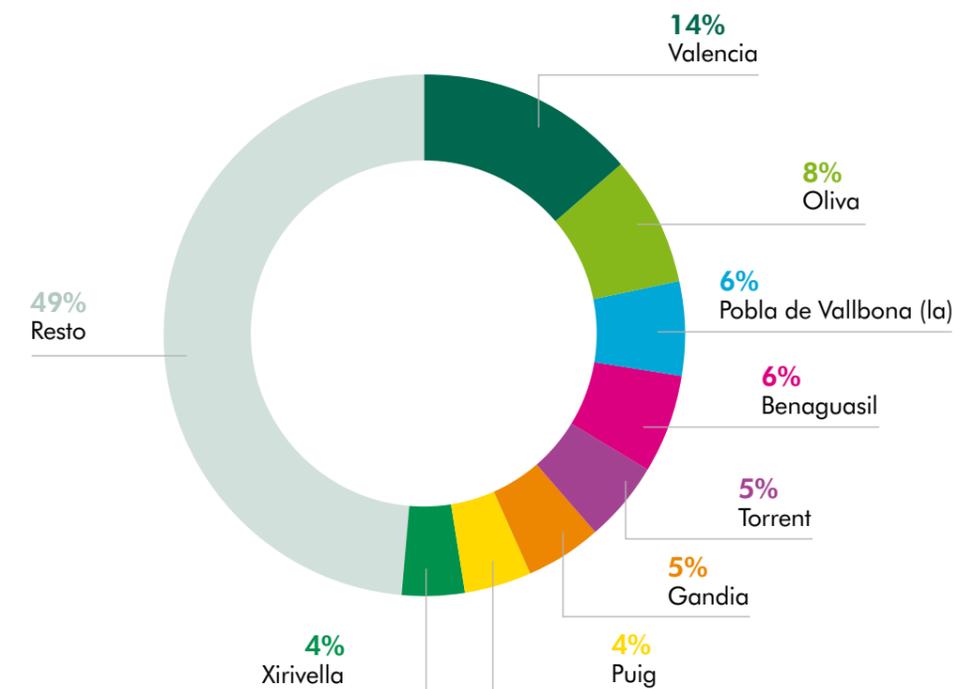
EVOLUCIÓN TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA POR MUNICIPIO SELECCIONADO (2013-2018)



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

GRÁFICO 8.1.5

DISTRIBUCIÓN PROVINCIAL TRANSACCIONES DE VIVIENDA OBRA NUEVA VOLUMEN ANUAL 2018 = 1.795 / VOLUMEN 4 TRIMESTRES ACUMULADOS 2T 2019 = 2.120



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

VALENCIA

II OFERTA DE VIVIENDA

La **producción de vivienda** en la provincia de Valencia permanece por el momento **en mínimos históricos, con apenas 245 viviendas terminadas en 2018** (de las cuales 190 son de vivienda libre y 55 de vivienda protegida). Los volúmenes se sitúan muy por debajo de los niveles de otras provincias como Alicante (6.256), Sevilla (2.214), o Málaga (2.966).

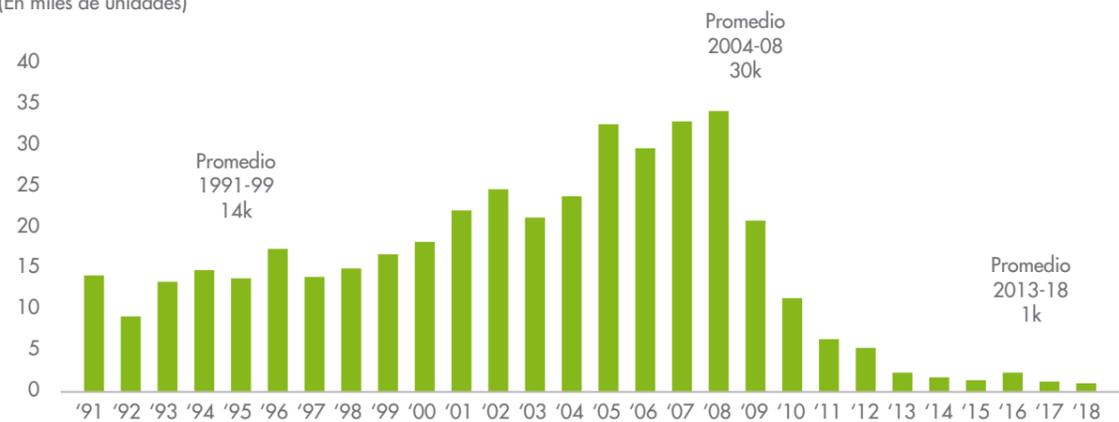
Algunos de los motivos causantes de esta situación tan dramática podrían ser la **tardía reactivación del mercado de suelo finalista** y la **promoción residencial**, que junto con los **retrasos en la concesión de licencias de obra frenaron** el volumen de **vivienda terminada en los últimos años**.



GRÁFICO 8.1.6

EVOLUCIÓN DEL VOLUMEN DE VIVIENDA CONSTRUIDA - PROVINCIA DE VALENCIA

Viviendas terminadas (Volumen anual)
(En miles de unidades)



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

GRÁFICO 8.1.7

OFERTA Y COMPRVENTAS DE VIVIENDAS LIBRES NUEVAS - PROVINCIA DE VALENCIA

Viviendas terminadas
(En miles de unidades)



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

6.000

El volumen de viviendas terminadas permanece en mínimos en 2018; 2019 muestra una continuidad en la recuperación de visados de obra nueva superando las 6.000 unidades a julio de 2019

Asimismo, los **visados de dirección de obra (nueva, reforma y ampliación)**, permanecen en **niveles bajos**. La presencia de un importante cuello de botella en la **concesión de licencias** explicaría esta situación respecto a la que medios locales ya han alertado en varias ocasiones de los problemas y el retraso a la hora de otorgar una licencia. En efecto, los recortes entre 2013 y 2017 afectaron la capacidad del Ayuntamiento para otorgar licencias.

No obstante, el mercado empezó a mostrar **signos de recuperación a corto plazo**, tanto a nivel provincial como a nivel de municipio. El **número de viviendas visadas en la provincia de Valencia** superó en **2018 las 5.000 unidades**, el triple del año 2014 (1.700 viviendas visadas). Asimismo, el número de visados de la **ciudad de Valencia** se **triplicó** entre 2014 y 2018, alcanzando el año pasado las **2.700 unidades**. Volúmenes que permanecen limitados e inferiores a otras provincias como Alicante (con más de 7.700 visados) o Málaga (con casi 10.000 visados de obras) en 2018 pero que presentan una evolución muy positiva.

El año 2019 muestra una continuidad en esta **recuperación**, tal y como lo indica el crecimiento del número de licencias de obra a **nivel de provincia** en un 32% (12 meses acumulados hasta julio 2019) respecto al año anterior, superando las 6.000 unidades.

El interés creciente de **los promotores nacionales** de estos últimos años ha permitido también la reactivación de las promociones de obra nueva.

La **ciudad de Valencia** está en pleno **desarrollo urbanístico en el centro** con **destacados proyectos en 2019** como la **transformación del centro histórico**, la **reurbanización del entorno del Mercado Central**, la **remodelación de la Plaza de la Reina** o la **creación del parque central**. De cara a **2021** se suma el proyecto de **conexión del barrio Nazaret con el puerto de Valencia** y para **2023** la conexión de la ciudad con el Mar a través del desarrollo del **PAI del Grao**. Por último, destaca la **construcción del nuevo complejo Espai Sanitari Campanar-Ernest Lluch** (antiguo hospital La Fe de Valencia), que seguramente revitalice la zona.

Los **proyectos de obra nueva residencial** se **concentran** principalmente en la **capital** ubicados en particular en los distritos del **norte y centro (Benicalap, Arrancapins, L'Eixample y L'Olivereta)** y del **Sur de la ciudad (Pobles del Sur, Quatre Carreres, Malilla, Patraix y Moreres)**. Éstas son las principales áreas de expansión con viviendas nuevas de calidad a precios más accesibles.

El resto del **área metropolitana** dispone de pocos proyectos, concentrados entre los municipios de **Torrent (en su gran mayoría), Carnet-d'En-Berenguer, Paiporta, Sagunto, Quart de Poblet, Mislata, L'Elia y Aldaia**.

Para **2025**, está prevista la entrega a través de una cooperativa de más de 470 viviendas en los terrenos del campo de **Mestalla (barrio el Pla del Real)**.

GRÁFICO 8.1.8

EVOLUCIÓN VISADOS DE OBRA EN LA PROVINCIA DE VALENCIA



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.



VALENCIA

III EL MERCADO DE SUELO

128

128 millones de m² de suelo bruto urbano vacante en la provincia de Valencia en 2018.

Entre 2016 y 2018, el mercado del suelo urbano vacante en la provincia de Valencia ha experimentado una caída de un 11%. La escasez de suelo urbano disponible se materializa principalmente en los municipios colindantes a Valencia capital con una reducción de un 15%, mientras que la ciudad de Valencia ha tenido una disminución menos intensa (-4%); Esto demuestra la clara expansión de la obra nueva fuera del área metropolitana de Valencia como consecuencia de la escasez de suelo disponible en la capital.

Actualmente, según datos de Catastro, la reserva de suelo mayoritaria de la Provincia se sitúa fuera del área urbana, concentrando cerca del 75% del suelo urbano disponible.

Una de las zonas de expansión es el desarrollo del PAI en Quart de Poblet donde se están produciendo transacciones de suelo recientes para el desarrollo de obra nueva residencial (tanto de vivienda libre como protegida). El PAI podrá albergar más de 2.300 viviendas de tipología libre y protegida, representando esta última casi el 50% del desarrollo.

La zona de Las Moreras, junto al cauce del río Turia y el puerto es uno de los ámbitos que mayor actividad comienza a registrar donde varias promotoras han comprado suelo para desarrollar viviendas tanto de tipología libre como protegida en los próximos años viendo como tanto los precios de suelo como de vivienda se han incrementado superando un 20% de subida en los últimos dos años. Es un ámbito urbanizado, que ha permanecido años paralizado como consecuencia de la crisis del sector y es ahora cuando reaviva su actividad.

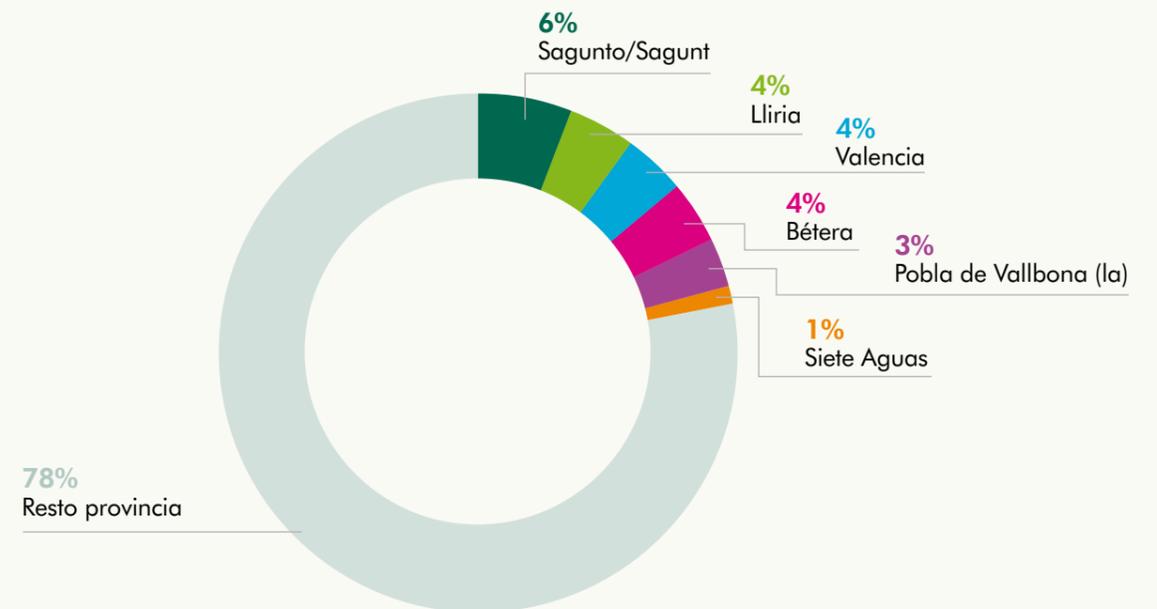
Otras zonas con elevado interés promotor y con existencia de disponibilidad son Benicalap y Patraix.

Por su parte, el Ayuntamiento del municipio de Torrent ha anunciado en el mes de septiembre el desbloqueo del PAI de Parc Central, la Marxadella y la calle Padre Méndez, única expansión urbanística prevista y no desarrollada en el actual Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). El plan se paralizó en 2006 tras el estallido de la crisis inmobiliaria y se estima la construcción de cerca de 2.000 viviendas.

El papel de las Administraciones Públicas a la hora de agilizar la gestión de los desarrollos urbanísticos en ubicaciones colindantes a la capital será determinante para la continuidad del crecimiento del mercado de obra nueva en la provincia de Valencia.

GRÁFICO 8.1.10

DISTRIBUCIÓN SUELO URBANO VACANTE - PROVINCIA DE VALENCIA (2018 = 12.825 HECTÁREAS DE SUPERFICIE DE SUELO BRUTO)

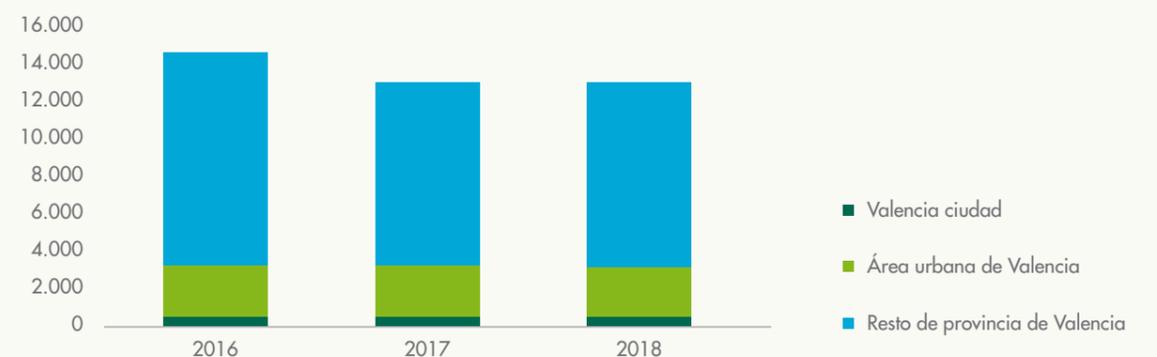


Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Catastro.

GRÁFICO 8.1.9

EVOLUCIÓN DEL SUELO URBANO VACANTE EN LA PROVINCIA DE VALENCIA

Superficie de suelo bruto (Hectáreas)



Fuente: CBRE a partir de Catastro.

VALENCIA

IV PRECIO DE LA VIVIENDA Y RENTAS DE ALQUILER

10%

Crecimiento interanual del 10% de los precios en la capital en 2018 y repunte hasta el 17% en 2019 (trimestre 2).

PRECIO DE LA VIVIENDA

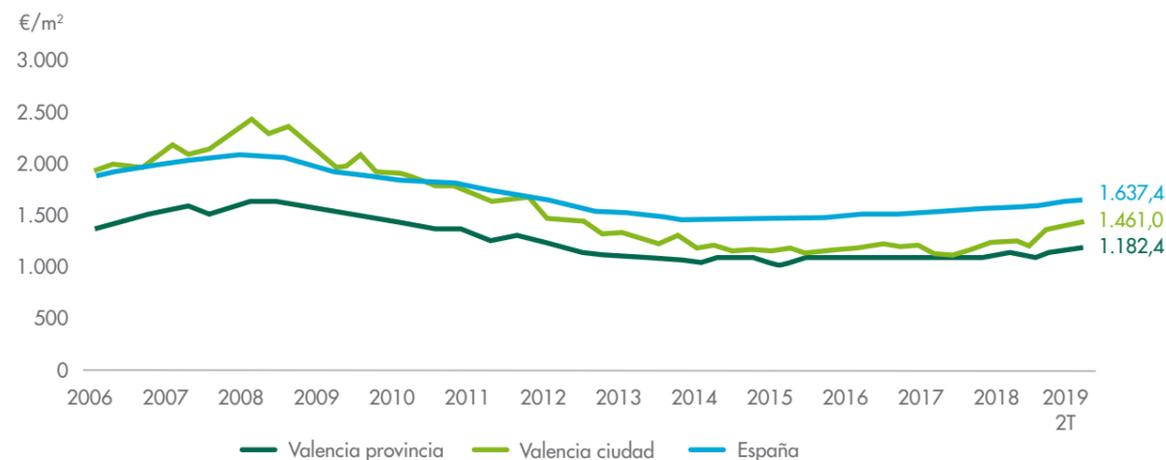
Los **precios de vivienda** (usada y nueva) en la **provincia de Valencia** siguen una tendencia moderada entre 2015 y 2019 (2T), **con una tasa promedio anual de un 2%**, similar al nivel nacional. La **ciudad de Valencia** es donde se registra un mayor incremento de precio, con una tasa promedia anual de un **4% entre 2015 y 2019 (2T)**; **Destaca el repunte observado en el segundo trimestre de 2019** con la tasa interanual de crecimiento de un **17%** respecto al año pasado.

Este aumento de los precios de venta en la capital es un signo de **reactivación del mercado residencial** en Valencia, pero también la consecuencia de una **oferta limitada** tanto de **suelo urbano vacante** como de **vivienda nueva terminada**.



GRÁFICO 8.1.11

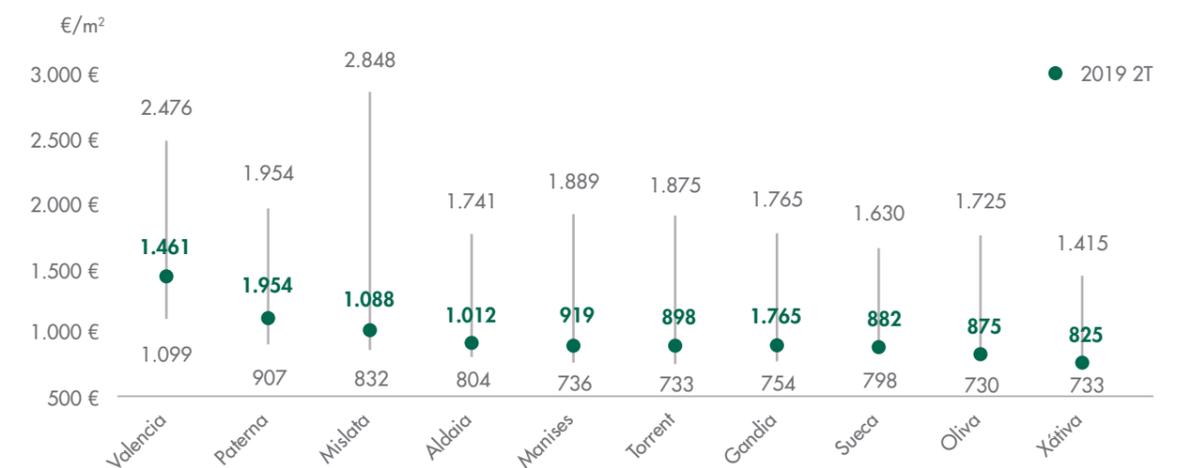
EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA POR PROVINCIA Y MUNICIPIO VALENCIA



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento (valor tasado).

GRÁFICO 8.1.12

DISPERSIÓN DEL PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA POR MUNICIPIO SELECCIONADO (2006 - 2019)



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento (valor tasado).



RENTAS DE ALQUILER

Los **precios de alquiler** en la ciudad de Valencia están experimentando tasas de **crecimiento significativas (49%)** entre el mínimo registrado tras la crisis en 2013 (agosto) y 2019 (agosto), pero menos intenso que el nivel nacional. La renta media se sitúa en **8,8 €/m²/mes**, cifra ligeramente inferior a la nacional (11 €/m²/mes) pero que crece a un **promedio anual de un 7% en 2019**.

Este **incremento tan importante de las rentas** se debe a un **incremento de la demanda de vivienda en alquiler**, tanto de **primera residencia** para una población con un menor poder adquisitivo y con difícil acceso al mercado de compra, como de **segunda residencia entre arrendatarios extranjeros temporales y vacacionales**. Así mismo, crece el interés tanto de **pequeños inversores particulares** como de **grandes fondos** (operaciones de Multifamily ("Private Rented Sector" (PRS) y Build To Rent (BTR)) por **operaciones de viviendas en alquiler**.

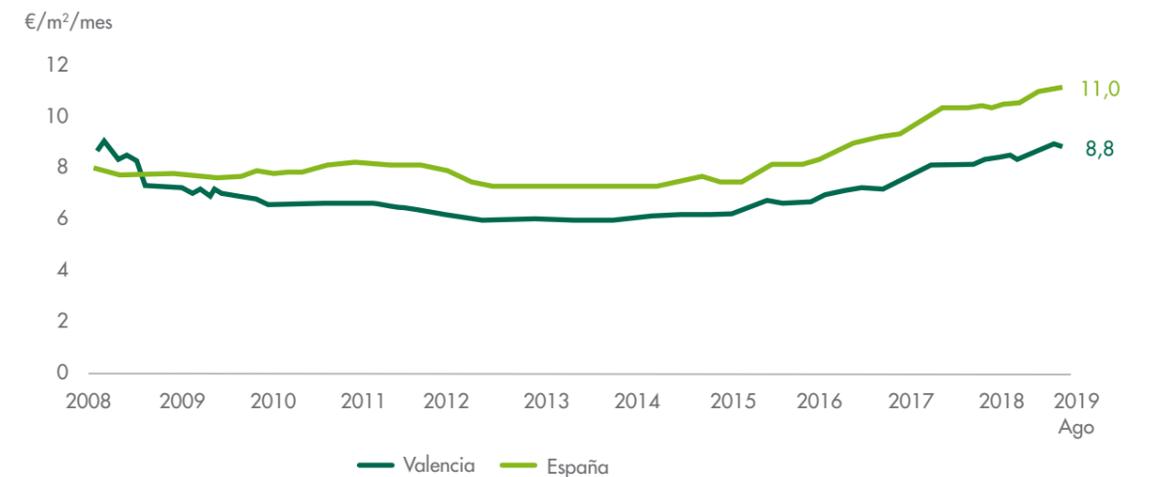
En este sentido, destaca el **acuerdo formalizado entre la Generalitat y el Ministerio de Fomento** para la construcción de **más de 1.000 viviendas en alquiler asequible** en Valencia y su área metropolitana.

49%

Crecimiento del 49% en los precios de alquiler en la capital desde el mínimo de 2013

GRÁFICO 8.1.13

EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE ALQUILER - VALENCIA



Fuente: CBRE a partir de Portal Web Idealista.



9

SEVILLA

50%

El crecimiento cercano al 50% en el precio de alquiler en Sevilla capital desde 2013 indica el incremento de la demanda

RESUMEN EJECUTIVO

La **demanda residencial** en la provincia de Sevilla ha crecido de forma intensa en 2018 e inicios de 2019, muy **por encima de la media nacional y de mercados de tamaño equiparable**. El repunte de la demanda está relacionado con el retraso en la recuperación en la provincia y en la capital andaluza respecto a ciudades como Madrid o Barcelona.

La **demanda de vivienda de obra nueva** se concentra principalmente en la **capital y Dos Hermanas** que representan más de la mitad de las transacciones de la Provincia. No obstante, los niveles se sitúan en mínimos históricos y muy por debajo de la media nacional.

Al igual que en otros mercados, la **construcción de vivienda nueva** es muy **limitada**. La vivienda terminada en los últimos 4 años continúa situándose en mínimos históricos. Sin embargo, el incremento en el **número de visados de obra nueva** indica una clara tendencia hacia la recuperación, principalmente en la capital y en los principales municipios del área metropolitana como **Dos Hermanas (municipio y zona de Montequinto) y Mairena del Aljarafe**.

La limitada ordenación de nuevos ámbitos está teniendo un impacto sobre la **oferta de suelo urbano**. Pese a la moderada evolución de la construcción de vivienda, la disponibilidad de suelo se ha ido reduciendo tanto en la ciudad como en área metropolitana. No obstante, cabe destacar algunos hitos urbanísticos tales como la aprobación provisional del plan parcial de Buen Aire y la **aprobación provisional del Regimiento de Artillería**.

La estabilidad del **precio de la vivienda** tanto en la ciudad como en la provincia entre 2013-2018 confirma el **retardo en la recuperación del mercado**. Pese al repunte de precio registrado en la Ciudad de Sevilla en 2019, la evolución de la demanda actual no está generando -por el momento- tensión entre los precios.

El **crecimiento cercano al 50% en el precio de alquiler** en Sevilla capital **desde 2013** indica el incremento de la demanda. El **Ayuntamiento de Sevilla** ha iniciado varios **planes** dentro del marco de la **vivienda en alquiler** cuyo objetivo es facilitar el **acceso a la vivienda** al segmento de la población más vulnerable.

9.1 SEVILLA

I DEMANDA DE VIVIENDA EN PROPIEDAD

10.000

Más de 10.000 viviendas transaccionadas en la provincia de Sevilla en el primer semestre de 2019 (20 mil en los 4 últimos trimestres acumulados)

El **mercado de compraventa de vivienda** en la **provincia de Sevilla** inició su recuperación ligeramente más tarde que en Madrid y Barcelona, a principios de 2015. Con una tasa de **crecimiento** promedio anual de un **12% entre 2015 y 2018** (similar al de las provincias de Málaga y Alicante), el volumen de transacciones superó al cierre del año 2018 las 19.500 unidades, cerca de niveles de 2009.

En el **segundo trimestre de 2019**, esta tendencia al alza continúa con el **crecimiento medio del 12%** registrado en los últimos años, alcanzando casi las **20.000 unidades vendidas (4 últimos trimestres acumulados)**.

Cerca de la mitad de la demanda de **vivienda usada**, se concentra en la **capital**, que junto a los municipios colindantes de **Dos Hermanas** y de la comarca del **Aljarafe**, concentran en su conjunto el **70% del total de compraventas de la provincia**.

GRÁFICO 9.1.1

EVOLUCIÓN TRANSACCIONES DE VIVIENDA VOLUMEN AGREGADO 4 TRIMESTRES HASTA 2T 2019 SEVILLA PROVINCIA VS SEVILLA CIUDAD



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

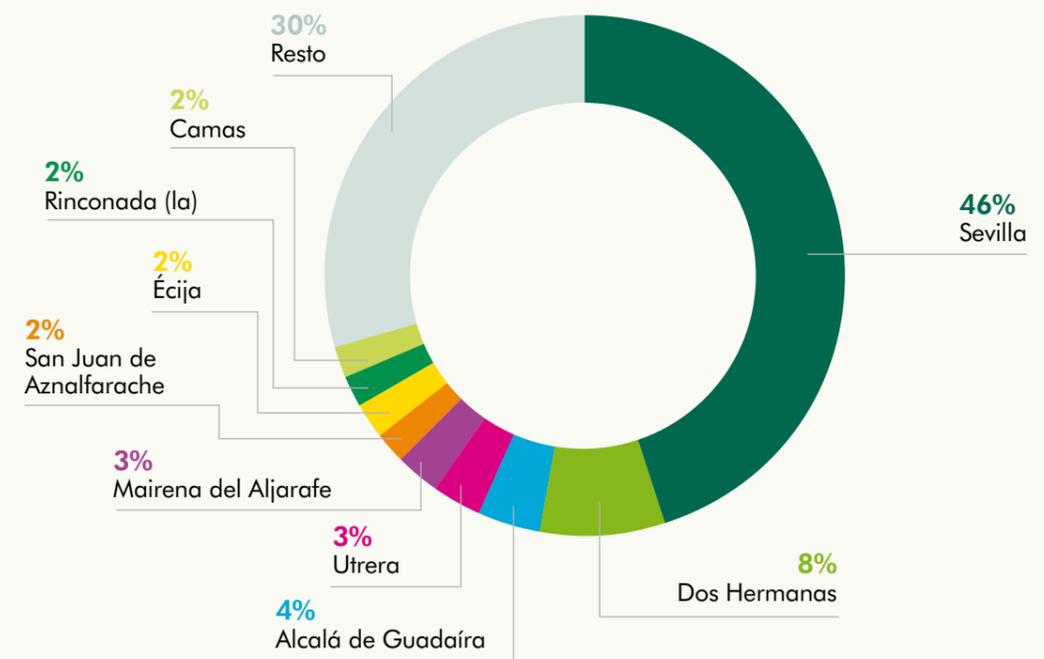


70%

El 70% de las viviendas vendidas se concentra entre Sevilla Capital, Dos Hermanas y Aljarafe

GRÁFICO 9.1.2

DISTRIBUCIÓN POR MUNICIPIO - TRANSACCIONES TOTALES DE VIVIENDA (%) VOLUMEN ANUAL 2018 = 19.546 / VOLUMEN 4 TRIMESTRES ACUMULADOS 2T 2019 = 19.918



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

La demanda de vivienda nueva a nivel de provincia se redujo un 19% entre el 4T 2015 y 4T 2018 (promedio anual acumulado de un 11%), pasando de niveles de 1.900 viviendas al año en 2015 a 1.300 unidades en 2018. No obstante, en los **primeros seis meses de 2019**, se observa un **repunte de un 30%** respecto al primer semestre de 2018 en la demanda de vivienda nueva, superando las 1.600 unidades (últimos cuatro trimestres acumulados).

GRÁFICO 9.1.3

EVOLUCIÓN TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA Y USADA VOLUMEN AGREGADO 4 TRIMESTRES SEVILLA PROVINCIA



Fuente CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

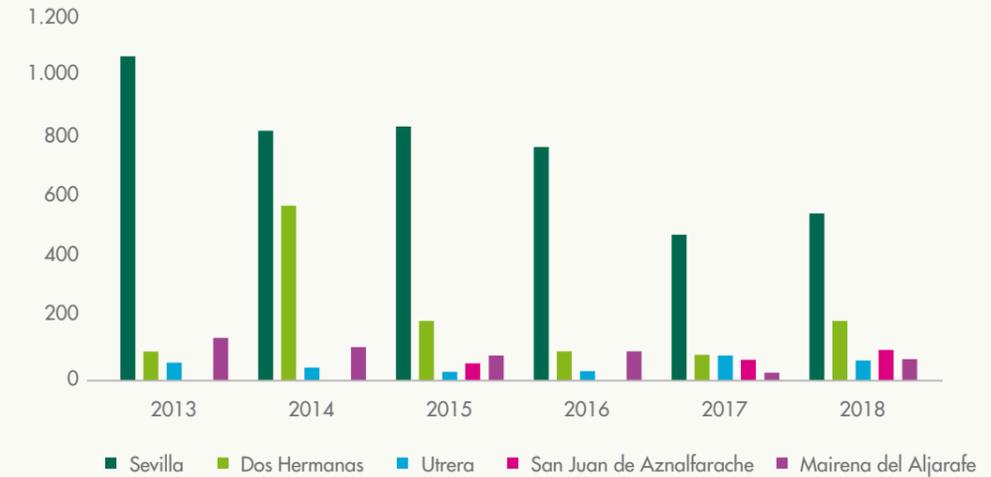
La **capital** y **Dos Hermanas** suman más de la mitad (54%) de las **transacciones nuevas de la provincia**.

Pese a que en el periodo **entre 2015 y 2018** las transacciones de **obra nueva** bajaron un promedio anual de un **6% en la ciudad de Sevilla**, en el primer semestre de 2019 se observa un crecimiento intenso de más del 50%.

A diferencia de la capital, los **municipios colindantes** como Mairena del Alcor, Alcalá del Río, San Juan de Aznalfarache y Utrera, registraron un **crecimiento intenso** de viviendas de obra nueva vendidas entre 2015 y 2018 aunque en términos de **volumen no fueron representativos**. Destaca la entrega de promociones en Dos Hermanas (Entrenúcleos) y en Mairena de Aljarafe.

GRÁFICO 9.1.4

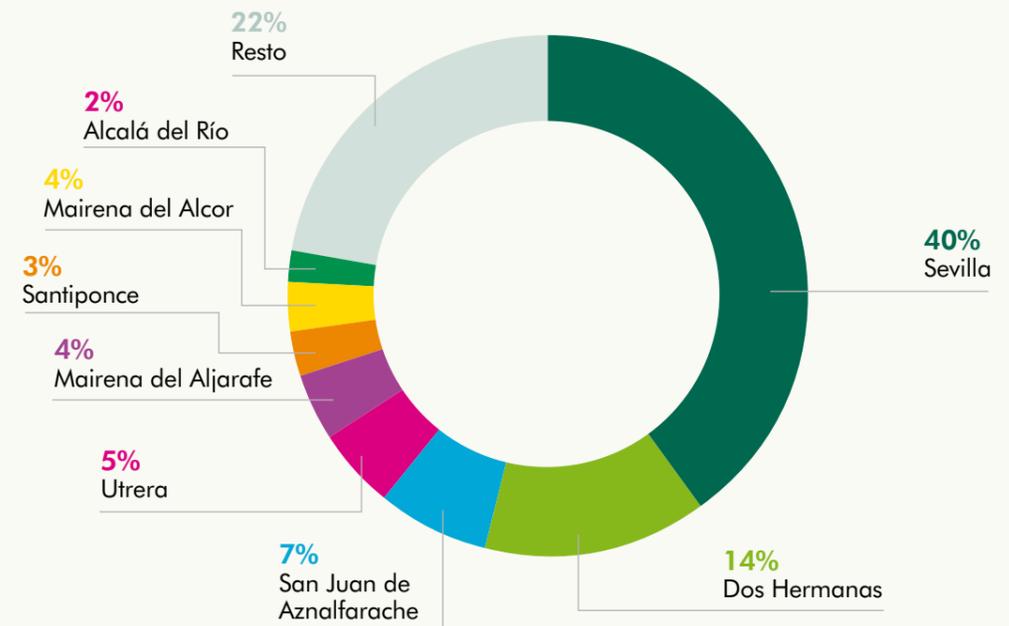
EVOLUCIÓN TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA POR MUNICIPIO SELECCIONADO (2013-2018)



Fuente CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

GRÁFICO 9.1.5

DISTRIBUCIÓN PROVINCIAL TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA VOLUMEN ANUAL 2018 = 1.421 / VOLUMEN 4 TRIMESTRES ACUMULADOS 2T 2019 = 1.676



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

SEVILLA

II OFERTA DE VIVIENDA

2.200

Más de 2.200 viviendas terminadas en 2018 en la provincia de Sevilla.

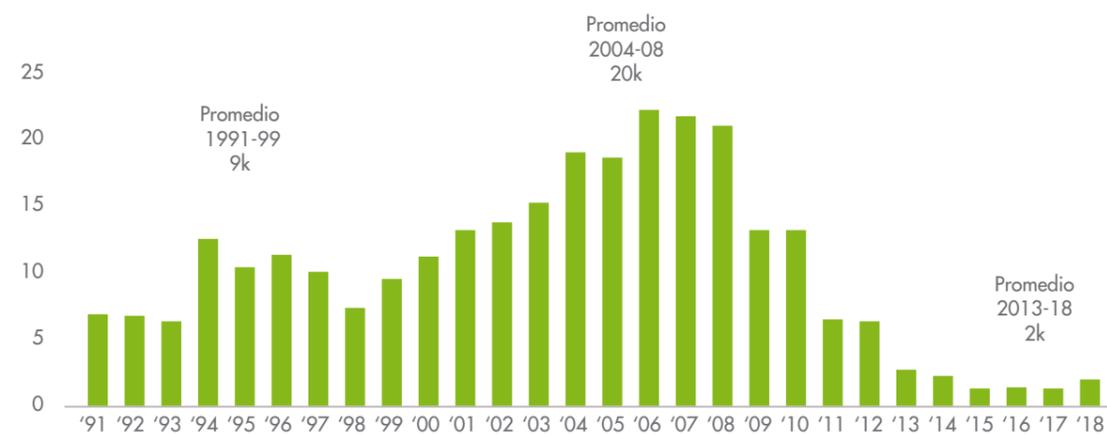
Tras la significativa contracción de la producción de vivienda sufrida en la crisis, el **número total de viviendas terminadas repuntó un 55% entre 2017 y 2018** en la provincia de Sevilla, superando las **2.200 unidades en 2018**. Sin embargo, los volúmenes se sitúan lejos de los registrados en el periodo 2004-2008 con una media de 20.000 unidades al año.



GRÁFICO 9.1.6

EVOLUCIÓN DEL VOLUMEN DE VIVIENDA CONSTRUIDA PROVINCIA DE SEVILLA

Viviendas terminadas (Volumen anual)
(En miles de unidades)



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

GRÁFICO 9.1.7

OFERTA Y COMPRAVENTAS DE VIVIENDAS LIBRES NUEVAS - PROVINCIA DE SEVILLA

Viviendas terminadas
(En miles de unidades)



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

Los **indicadores adelantados de la oferta de vivienda –los visados de dirección de obra–** indican que la **producción** de vivienda está **recuperándose** a lo largo de estos últimos años. Según datos del Ministerio de Fomento, **entre 2015 y 2018, el número de licencias de obra ha crecido un 20% de promedio anual en la provincia de Sevilla** y en un **36% en la capital** (que representa el 41% de los visados de la provincia). Al cierre del año 2018, el volumen de visados en la provincia de Sevilla alcanza las 3.500 unidades. **El año 2019** (12 meses acumulados hasta julio) empieza con un **incremento de un 37%** en el número de visados de obra respecto al año anterior, superando las 2.600 viviendas en el primer semestre de 2019. Estos datos vaticinan una tendencia positiva en la provincia de Sevilla de cara a los próximos meses, donde la construcción de obra nueva en los municipios colindantes a la capital impulsará el dinamismo de la provincia.

La reactivación del mercado de obra nueva permite a partir de 2017 un ajuste entre los volúmenes de transacciones de viviendas nuevas y de viviendas terminadas (gráfico 9.1.8) que durante el periodo de 2013 y 2017 se mantuvieron en mínimos.



GRÁFICO 9.1.8

EVOLUCIÓN VISADOS DE OBRA EN LA PROVINCIA DE SEVILLA



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

Los **proyectos de obra nueva** se concentran principalmente en la **capital** andaluza en la zona centro, **zona Este y el barrio de Triana**.

Los **proyectos urbanísticos más importantes** de la capital se encuentran en **Sevilla-Este**, donde destaca el proyecto de los **Jardines Hacienda El Rosario**, considerado como una de las promociones más grandes de España con un total de 1.046 viviendas y 33.000 m² de zonas comunes.

En la **zona Sur**, junto al nuevo centro comercial y de ocio Lagoh en Palmas Altas, está previsto para 2021 un **proyecto de 2.870 viviendas** (de las cuales 1.232 serán de tipología protegida).

La zona de Triana ha ganado atractivo en los últimos años, principalmente por su proximidad al centro y sus precios más asequibles. Es uno de los distritos de la capital donde mayor volumen de visados de obra nueva se han concedido en los últimos años, pero principalmente de rehabilitación. La oferta es mayoritariamente de segunda mano.

En el **área metropolitana**, las zonas de **Dos Hermanas (municipio y zona de Entrenúcleos) y Mairena del Aljarafe** son las más dinámicas con varias promociones y proyectos en curso.

SEVILLA

III MERCADO DE SUELO

11%

El 11% del suelo bruto urbano vacante en la provincia de Sevilla en 2018 se encuentra en la capital.

Entre 2016 y 2018, la **superficie del suelo bruto disponible** en la provincia de **Sevilla** ha disminuido en un -8%, principalmente en la **ciudad de Sevilla** donde esta reducción ha sido mayor (-13%), consecuencia de la reactivación de la producción de viviendas. También, **el área metropolitana** ha sido afectada por la disminución de sus suelos urbanos finalistas, mostrando el dinamismo de las construcciones de viviendas fuera de la capital. Los municipios de **Dos Hermanas, Mairena del Aljarafe, Alcalá de Guadaíra, Utrera, y Lebrija**, que disponen de un 31% del suelo disponible, destacan como mercados emergentes frente al crecimiento urbano y a la escasez de suelo en la capital sevillana. Ubicaciones más alejadas del centro pero que presentan precios más asequibles y zonas comunes más completas.

La limitada ordenación de nuevos ámbitos está teniendo un impacto sobre la **oferta de suelo urbano**. Pese a la moderada evolución de la construcción de vivienda, la disponibilidad de suelo se ha ido reduciendo tanto en la ciudad como en área metropolitana.

Sin embargo, entre los escasos hitos urbanísticos, destaca la **aprobación provisional el pasado mes de septiembre del plan parcial de Buen Aire**, situado sobre uno de los ejes de acceso más significativos de Sevilla, el que relaciona el Aeropuerto de la capital con la Estación Central de Santa Justa donde están **previstas cerca de 2.200 viviendas** (de las cuales el 32% serán protegidas). Este ámbito concentra una de las mayores bolsas de suelo de Sevilla y permitirá la expansión de la ciudad hacia la zona norte.

En el mes de **octubre de 2019** la junta de gobierno del Ayuntamiento **aprobó** de forma **provisional el plan de reforma interior** del Antiguo Regimiento de Artillería de Daóiz y Velarde ("**Regimiento de Artillería**") en Bellavista, donde se proyecta la integración urbana de los suelos de las antiguas instalaciones militares con la conservación del antiguo cuartel militar y el patio de armas. El antiguo cuartel se destinará a uso residencial, donde está previsto el desarrollo de cerca de 450 viviendas protegidas.

Otros desarrollos urbanísticos destacados son los ubicados en el **barrio de Nervión, Palmas Altas, y San Pablo**.

GRÁFICO 9.1.9

EVOLUCIÓN DEL SUELO URBANO VACANTE EN LA PROVINCIA DE SEVILLA

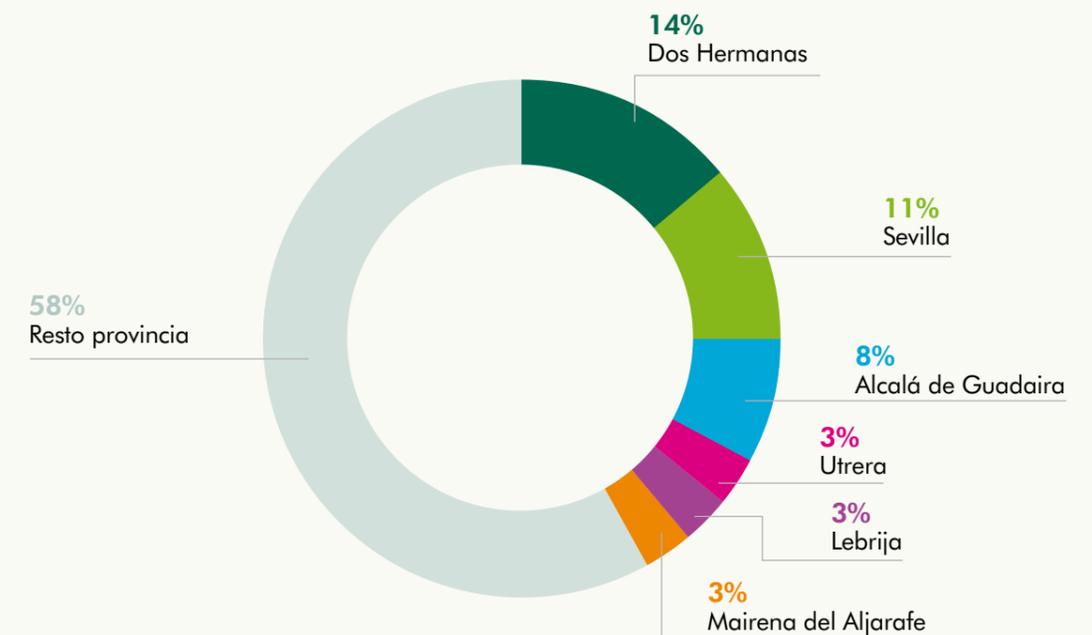
Superficie de suelo bruto (Hectáreas)



Fuente: CBRE a partir de Catastro.

GRÁFICO 9.1.10

DISTRIBUCIÓN SUELO URBANO VACANTE - PROVINCIA DE SEVILLA (2018 = 8.486 HECTÁREAS DE SUPERFICIE DE SUELO BRUTO)



Fuente: CBRE a partir de Catastro.

SEVILLA

IV PRECIO DE LA VIVIENDA Y RENTAS DE ALQUILER

18%

El precio de la vivienda en Sevilla permanece estable desde 2013, con un repunte del 18% en la capital en el primer trimestre de 2019

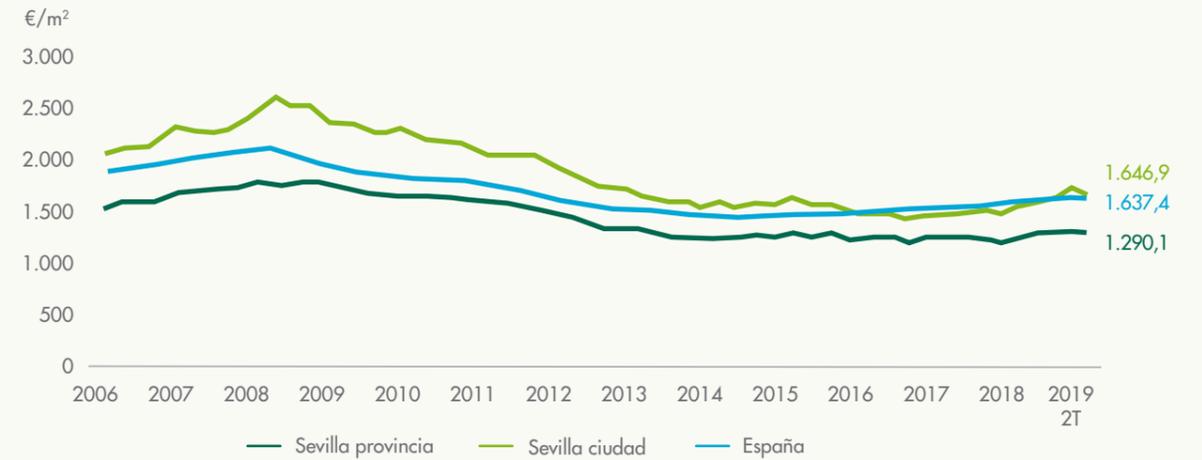
PRECIO DE LA VIVIENDA

Desde 2013, los **precios** en la **provincia de Sevilla** parecen estar **contenidos**, sin mostrar variaciones significativas. El retraso en la recuperación del mercado, el crecimiento moderado de la demanda y un exceso de stock de viviendas disponibles podrían explicar esta estabilidad en los precios. Entre 2013 y 2019 (2T), los precios bajaron un 1% en promedio anual tanto a nivel de la provincia a nivel de la capital. No obstante, destaca un **repunte de un 18% en el primer trimestre de 2019 en Sevilla capital** respecto al mismo periodo del año anterior (ajuste hasta un crecimiento del 5% en el segundo trimestre).



GRÁFICO 9.1.11

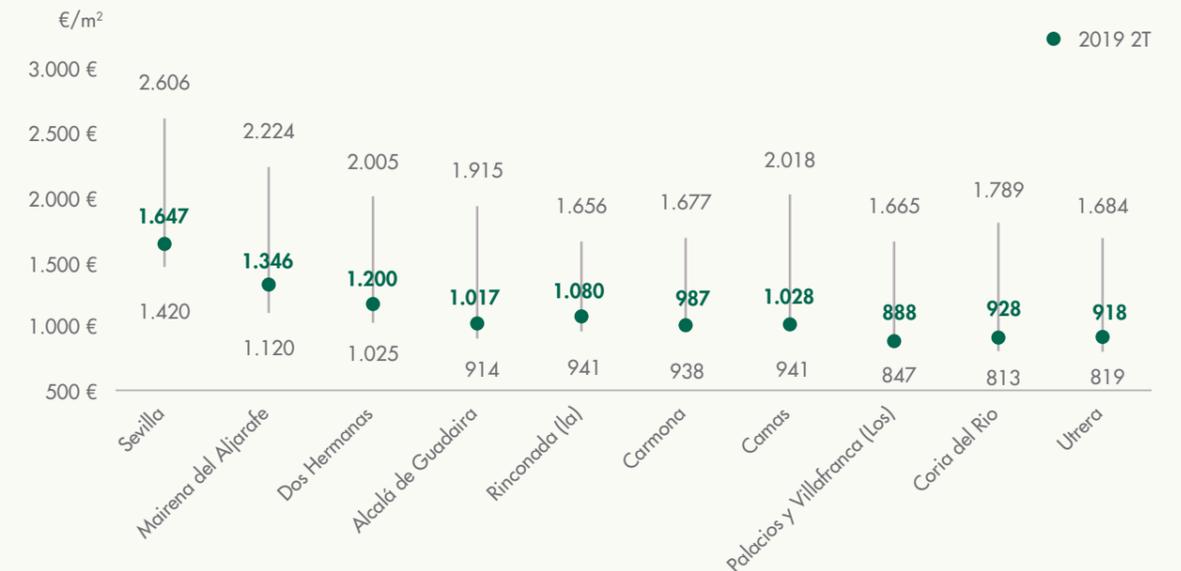
EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA POR PROVINCIA Y MUNICIPIO SEVILLA



Fuente CBRE a partir de Ministerio de Fomento. (valor tasado).

GRÁFICO 9.1.12

DISPERSIÓN DEL PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA POR MUNICIPIO SELECCIONADO (2006 - 2019)



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento (valor tasado).



50%

Crecimiento cercano al 50% en el precio de alquiler en Sevilla capital desde 2013

RENTAS DE ALQUILER

Los **precios medios de alquiler** en la **ciudad de Sevilla** están experimentando **crecimientos significativos**, como consecuencia de la tensión generada por la mayor demanda de vivienda en alquiler (principalmente en el Centro), y una oferta limitada. De acuerdo a datos de Idealista, **la renta media ha experimentado un crecimiento del 33% desde el mínimo registrado tras la crisis (2014)**, alcanzando en 2018 niveles superiores a los de 2010.

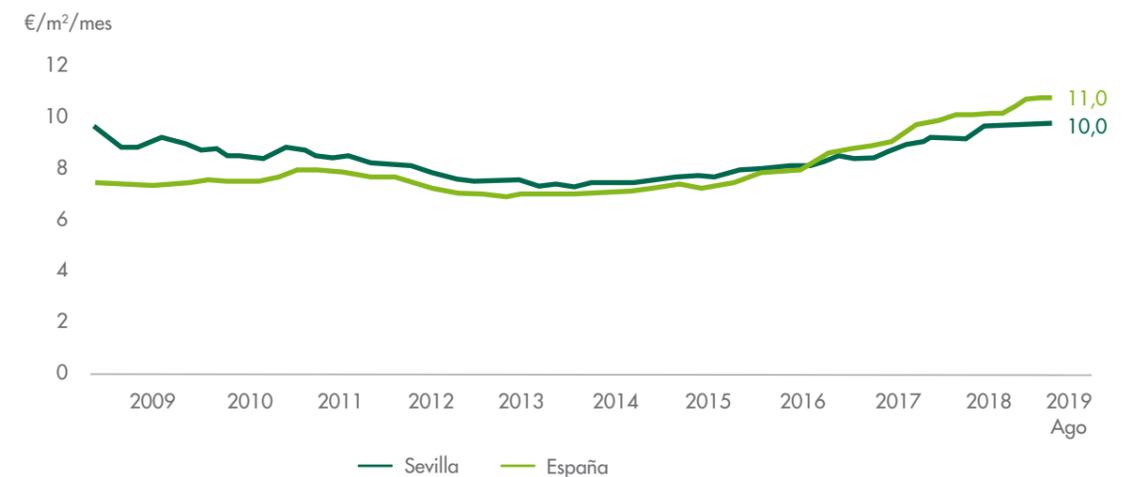
La **zona en desarrollo de Sevilla Este** presenta rentas **más asequibles** (8€/m²/mes) frente a las **zonas de Triana y Centro** que se posicionan con los precios medios más altos de la ciudad (11€/m²/mes y 12€/m²/mes respectivamente).

También, **Dos Hermanas, Mairena del Aljarafe y Montequinto** compuesto de **viviendas nuevas** con zonas comunes (piscinas, zonas verdes, zonas de juegos infantiles, etc) presentan **precios medios de oferta de alquiler más accesibles** (entre 6€/m² y 7,4€/m²) para familias que buscan viviendas con mayor espacio y a un precio asequible.

El **Ayuntamiento de Sevilla** ha iniciado varios **planes** dentro del marco de la **vivienda en alquiler** cuyo objetivo es facilitar el **acceso a la vivienda** al segmento de la población más vulnerable. Cabe destacar el **“Programa de Alquiler Asequible”** iniciado por el Ayuntamiento de Sevilla a finales del mes de abril. El programa quiere llevar a cabo la construcción de 1.000 viviendas nuevas destinadas al alquiler asequible cuya renta mensual no supere el 25% de los ingresos de la unidad familiar inquilina. Dicho plan está dirigido a jóvenes y nuevas unidades familiares (los adjudicatarios serán seleccionados a través del Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegida). A este plan se unen otras iniciativas como el **“Plan de Emvisesa”** que contempla la construcción de **560 viviendas públicas destinadas al alquiler** dentro del Plan Municipal de la Vivienda de la ciudad y cuya licitación está prevista para 2020; o el **“Programa de Viviendas Vacías”** para alquilar, mediante el cual ya se han adquirido más de **50 viviendas** por la ciudad fruto de acuerdos con propietarios o entidades bancarias.

GRÁFICO 9.1.13

EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE ALQUILER - SEVILLA



Fuente: CBRE a partir de Portal Web Idealista.

10

MÁLAGA

3.400

Destaca el desarrollo del sector Sánchez Blanca donde está prevista la construcción de más de 3.400 viviendas.

RESUMEN EJECUTIVO

La **demanda de vivienda en Málaga** ha alcanzado en 2018 el punto más alto de la última década, tanto en la Provincia como en la Capital Malagueña, con un suave **ajuste en 2019**. La compraventa de vivienda usada se reparte entre la **Capital y la Costa del Sol** donde destaca el peso relativo de la **demanda extranjera. Málaga, Manilva, Mijas y Estepona** registran la mitad de las transacciones de vivienda nueva de la provincia.

Los indicadores de **visados de obra** nueva muestran una evolución positiva y apuntan hacia una **expansión de la oferta de vivienda nueva**. Sin embargo, la **producción de vivienda** actual apenas representa el 30% de los niveles de la década de los 90.

Los nuevos desarrollos en los distritos más alejados del centro están marcando el **ritmo en el segmento de vivienda nueva**.

Los proyectos de **Obra Nueva** se concentran en la zona de **Teatinos, Colinas del Limonar, La Térmica** y la zona de **Puerto de la Torre**. Los municipios de **Estepona, Mijas, Fuengirola y Marbella** concentran el mayor **número de viviendas en construcción**.

El **mercado del suelo** se ha **reactivado** en la provincia de **Málaga** con una **ligera reducción en la disponibilidad de suelo en el primer semestre del año**. El **suelo urbano vacante** se encuentra **repartido** entre la capital y los municipios de **Benahavís y Mijas**. Destaca el **desarrollo del sector Sánchez Blanca** donde está prevista la construcción de más de **3.400 viviendas**. El **volumen de suelo finalista** en algunos municipios y la **fuerte competencia**, están empujando a los promotores a establecer **precios de forma conservadora y a fasear los proyectos**.

El **precio medio** de la vivienda **a nivel provincial** se sitúa **por encima del precio registrado en la Ciudad de Málaga**, lo que es indicativo del **dinamismo de los municipios de la costa** que impulsan al alza el precio medio de la provincia. No obstante, en **Málaga capital** destaca el **incremento de precio en la zona centro**, así como en las **promociones de obra nueva de lujo**, que han impulsado significativamente al alza el precio unitario en estas zonas.

La fuerte demanda de alquiler y una oferta muy limitada presiona **al alza los precios de alquiler** en la capital, principalmente en **Málaga capital** y en la zona de **Colinas del Limonar**.

10.1 MÁLAGA

I DEMANDA DE VIVIENDA EN PROPIEDAD

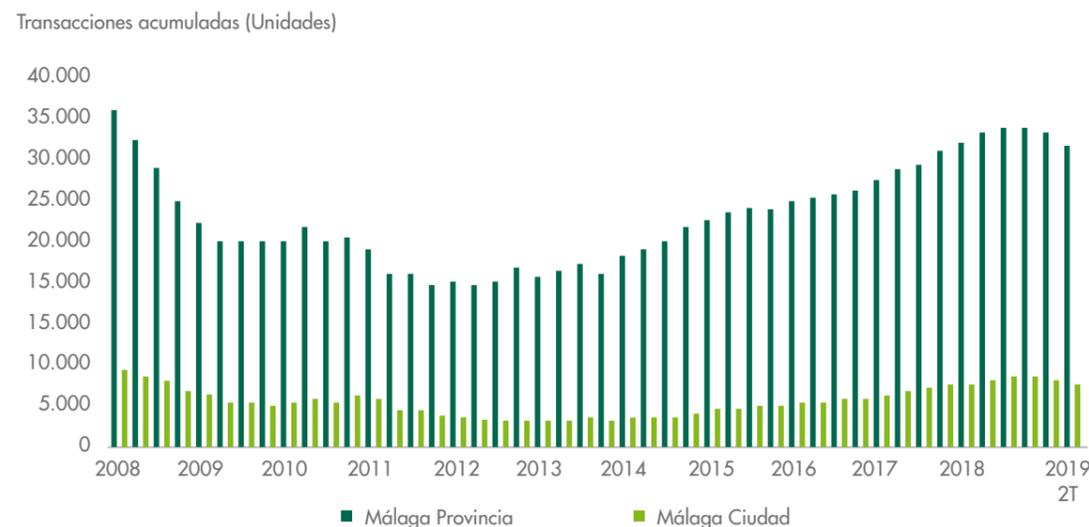
34.000

Más de 34 mil viviendas transaccionadas en la provincia de Málaga en 2018, cifra que se modera ligeramente en el primer semestre de 2019

El mercado de las **transacciones de viviendas** de la **provincia de Málaga** empezó su recuperación en 2014 con una tasa de crecimiento promedio anual de un 12% (similar a la de las provincias de Sevilla o Alicante). **En 2018**, las transacciones superaron las **34.000 unidades**, el **volumen más alto de la última década**. Sin embargo, durante el primer semestre de 2019 se registra una moderación del crecimiento tanto a nivel provincial como a nivel de la capital, a niveles de crecimiento nulo respecto al primer semestre de 2018.

GRÁFICO 10.1.1

EVOLUCIÓN TRANSACCIONES DE VIVIENDA VOLUMEN AGREGADO 4 TRIMESTRES HASTA 2T 2019 MÁLAGA PROVINCIA VS MÁLAGA CIUDAD



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

Las compraventas se realizan principalmente en el segmento **de segunda mano**, representando cerca del **90% de las transacciones en 2018**.

La demanda de **vivienda nueva en la provincia** se sitúa a niveles moderados, no obstante, hasta junio de 2019, se ha registrado un **crecimiento de más de un 25%** respecto al 2018, alcanzando cerca de **3.900 viviendas nuevas** vendidas (4 trimestres agregados), valores que no se observaban desde el año 2013.

GRÁFICO 10.1.2

EVOLUCIÓN TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA Y USADA VOLUMEN AGREGADO 4 TRIMESTRES - MÁLAGA PROVINCIA



Fuente CBRE a partir de Ministerio de Fomento.



28%

Un 28% de las compraventas de la provincia son realizadas por extranjeros

Cabe destacar el peso tan significativo de la **demanda extranjera en las transacciones que se realizan en Málaga**, representando un **28%** del total de las transacciones realizadas en la provincia en 2018.

Málaga es la **segunda provincia** (después de Alicante) que concentra el mayor peso (14%) de las transacciones realizadas por extranjeros en España de acuerdo a datos de Registradores. La demanda extranjera, que creció cerca de un 15% en Málaga en el último año, se compone de compradores provenientes de **Reino Unido, Francia y Alemania**.

Málaga Capital y la Costa del Sol, (Mijas, Manilva y Estepona) concentran **la mitad del total de viviendas transaccionadas en la provincia en el último año**, lo que muestra un **dinamismo relevante** atrayendo promotores gracias a su ubicación en la costa.

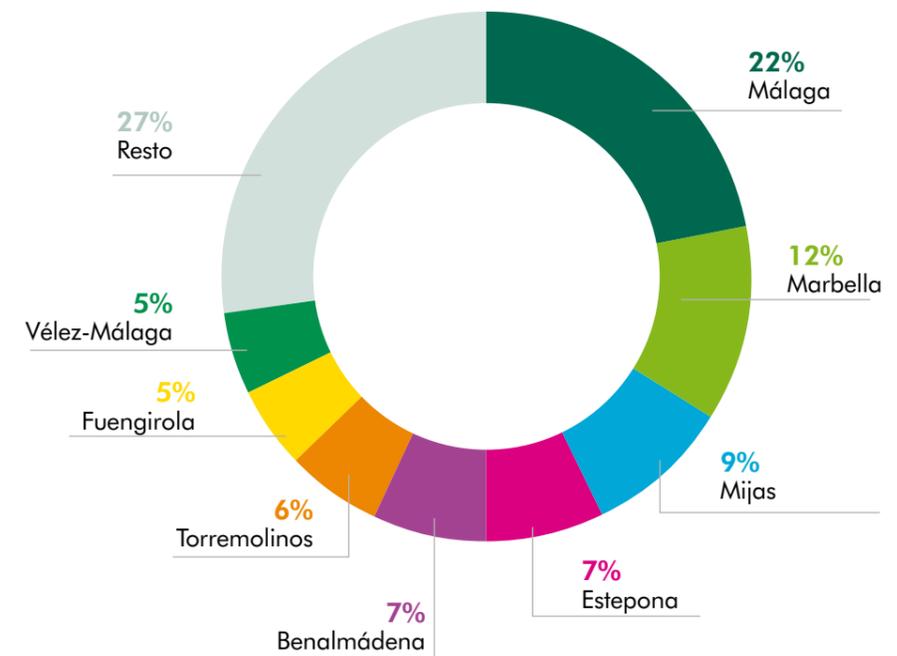
Entre el periodo 2014-2018, la **ciudad de Málaga** registró un crecimiento promedio anual intenso de un 15%. Sin embargo, al igual que a nivel provincial, a lo largo de **2019** se observa un ajuste a la baja en el número de transacciones con una **caída del 8%** respecto al año anterior.

Los tres principales municipios del área metropolitana de la Costa del Sol (Marbella, Mijas y Estepona)

registraron un crecimiento promedio anual en torno a un 7% entre 2014 y 2018 (11% en obra nueva). Sin embargo, en **2019, estos tres municipios registran caídas del 11% respecto al año pasado** (4 trimestres acumulados a 2T 2019), principalmente por la **segunda mano**, ya que la obra nueva que experimenta un crecimiento más moderado del 5%. En este sentido, cabe destacar el **crecimiento demográfico previsto para Málaga** para los próximos años (según el estudio realizado por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía) que vendrá impulsado, entre otros motivos, por el **crecimiento empresarial de la región**, en especial por las **empresas tecnológicas** que ven en Málaga una de las ciudades de referencia en España en el **desarrollo del sector tecnológico**.

GRÁFICO 10.1.3

DISTRIBUCIÓN POR MUNICIPIO - TRANSACCIONES TOTALES DE VIVIENDA
VOLUMEN ANUAL 2018 = 34.441 / VOLUMEN 4 TRIMESTRES ACUMULADOS 2T 2019 = 32.177



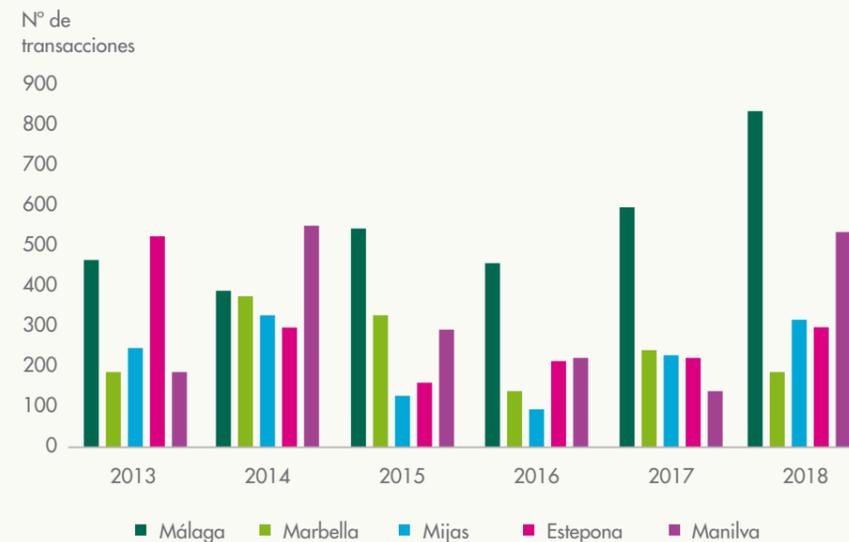
Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.



Málaga, Manilva, Mijas y Estepona registran la mitad de las transacciones de vivienda nueva de la provincia. A lo largo de los últimos 4 años hasta 2018, **Manilva, Marbella y Mijas** mantienen un crecimiento medio anual del **22%**. Destaca el repunte del municipio costero de **Nerja** con un crecimiento muy intenso especialmente en 2018 aunque con un peso menor sobre la provincia. En el primer semestre de 2019, **Manilva experimenta un incremento de venta de obra nueva en Manilva consecuencia de la entrega de una promoción nueva (239 viviendas)**. Durante la crisis inmobiliaria sufrida, Manilva vio paralizadas muchas de sus promociones en distintos estados de ejecución. En los últimos años, cuando se ha reactivado el mercado residencial, muchas de estas obras se han reanudado y finalizado, procediendo a su comercialización y venta. Mientras **Málaga capital** experimenta una ligera caída de un 5% en el número de viviendas de obra nueva vendidas respecto al primer semestre de 2018, Marbella experimenta un incremento, principalmente en el segundo trimestre. Mijas y Estepona sufren caídas más significativas por encima del 25%.

GRÁFICO 10.1.4

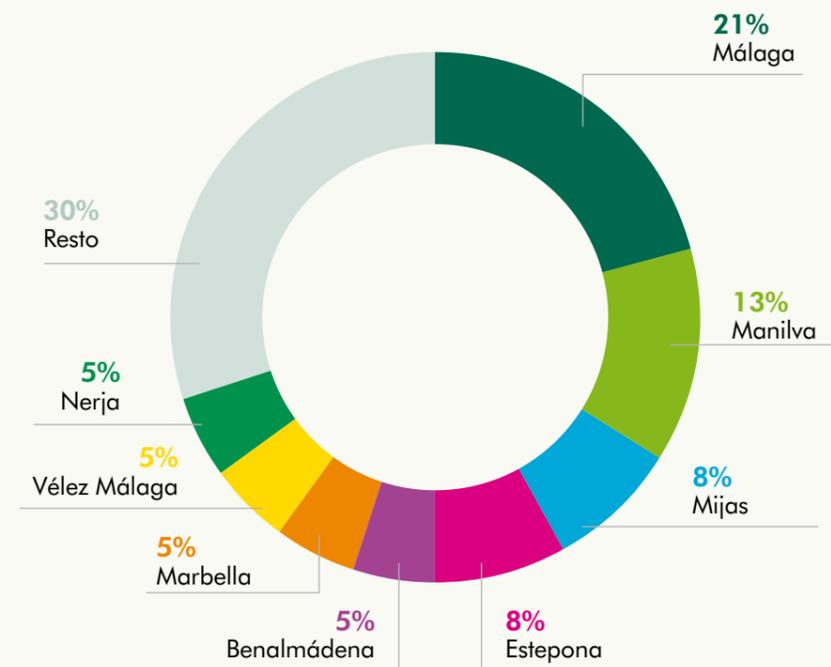
EVOLUCIÓN TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA POR MUNICIPIO SELECCIONADO (2013-2018)



Fuente CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

GRÁFICO 10.1.5

DISTRIBUCIÓN POR MUNICIPIO - TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA
VOLUMEN ANUAL 2018 = 3.938 / VOLUMEN 4 TRIMESTRES ACUMULADOS 2T 2019 = 3.870



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

MÁLAGA

II OFERTA DE VIVIENDA

3.000

Casi 3.000 viviendas terminadas en 2018 en la provincia de Málaga.

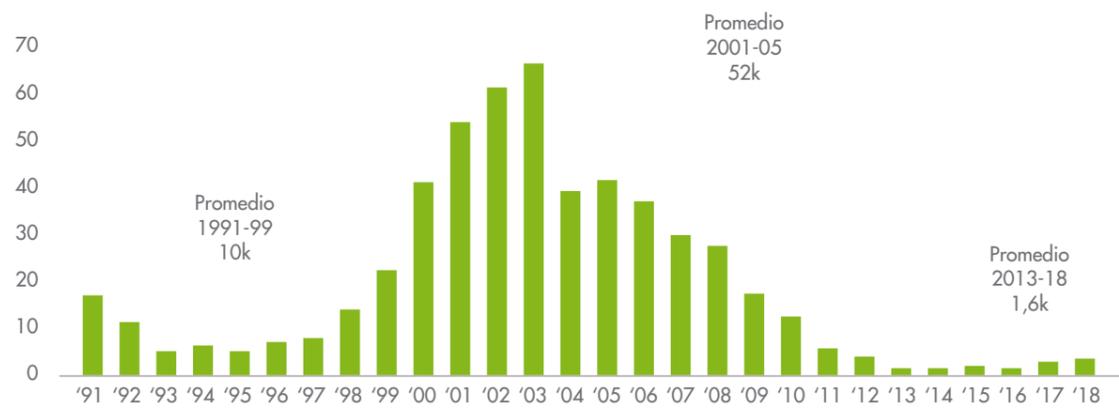
La **producción de vivienda en Málaga** cayó drásticamente tras la crisis. Es a partir de 2014 cuando el **mercado de construcción** de vivienda en la provincia de Málaga inicia su **recuperación, con un crecimiento** anual medio de un **40%** y siendo **2017 el año que mayor crecimiento experimenta**. Los volúmenes se triplicaron entre 2016 y 2018, alcanzando casi las **3.000 unidades al cierre del año 2018**. Sin embargo, la **producción de vivienda** actual representa apenas el 30% de los niveles de los años 90.



GRÁFICO 10.1.6

EVOLUCIÓN DEL VOLUMEN DE VIVIENDA CONSTRUIDA - PROVINCIA DE MÁLAGA

Viviendas terminadas (Volumen anual)
(En miles de unidades)



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

GRÁFICO 10.1.7

OFERTA Y COMPRAVENTA DE VIVIENDAS LIBRES NUEVAS - PROVINCIA DE MÁLAGA

Volumen acumulado



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

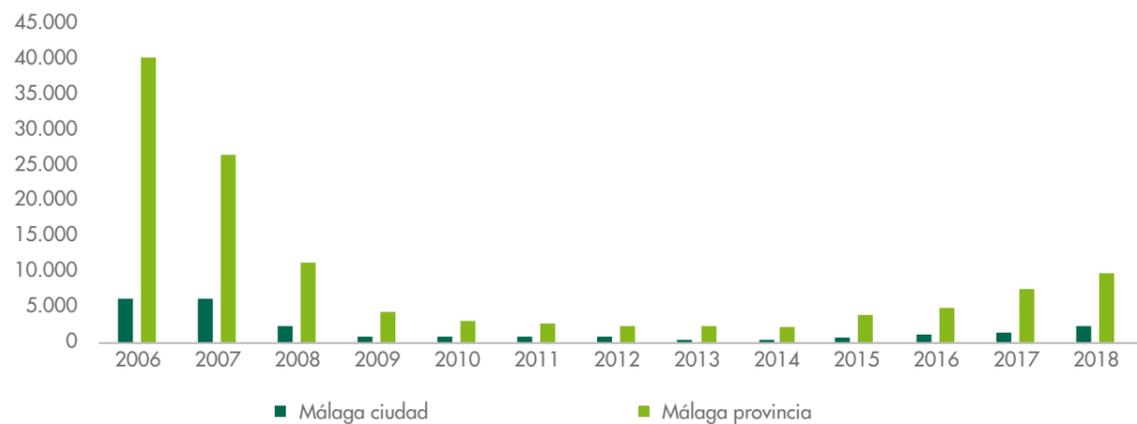


Los visados de dirección de obra nueva muestran asimismo cifras muy positivas de cara a la producción futura de vivienda. Desde 2015, los visados de obra crecen a un ritmo promedio anual de un 54%, alcanzando en 2018 casi 10.000 licencias de obra nueva en toda la provincia, de las que una cuarta parte se concentra en la capital. A lo largo del primer semestre de 2019 continúa esta tendencia pero con una tasa de crecimiento más moderada del 25% en comparación con el primer semestre de 2018, alcanzando más de 11.250 licencias a julio de 2019.

GRÁFICO 10.1.8

EVOLUCIÓN VISADOS DE OBRA

Visados de obra (Volumen anual)



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

Málaga Capital y la Costa del Sol siguen siendo muy dinámicos atrayendo promotores e inversores. La zona de **Teatinos (Oeste de Málaga)**, está experimentando un **auge inmobiliario**, convirtiéndose en una de las zonas más atractivas para vivir, especialmente para familias. Se trata de una expansión natural de la ciudad hacia la zona de universidades con buenas conexiones de transporte público. La zona de **Colinas del Limonar (Este de Málaga)**, donde predominan urbanizaciones de lujo, representa una de las zonas en expansión más importantes prevista al este de Málaga. Estas dos zonas junto a **Avenida del Pacífico, La Térmica** y la zona de **Puerto de la Torre** se presentan como las más dinámicas en proyectos de obra nueva. Esto apoya la tendencia de que **los nuevos desarrollos en los distritos más alejados del centro están marcando el ritmo en el segmento de vivienda nueva**. De cara al futuro de Málaga, el desarrollo de **La Térmica** tendrá un gran impacto dentro del segmento de **vivienda de lujo**, en una ubicación próxima al aeropuerto y con muy buenas conexiones. Esta zona se presenta como una **alternativa de vivienda de lujo** que podría atraer al **comprador extranjero** que tradicionalmente ha invertido en Marbella y que ya se ha bautizado como “la milla de oro” de Málaga. Destacan las promociones situadas en el **paseo marítimo Antonio Banderas (en Torre del Río)** que cuentan con una excelente ubicación en primera línea de playa (un ejemplo es el proyecto de Picasso Towers compuesto por tres torres de 213 viviendas) cuyo perfil comprador es principalmente extranjero.

Por su parte, los **municipios de la Costa del Sol confirman su atraktividad, y Estepona, Mijas, Fuengirola y Marbella** concentran el mayor **número de viviendas en construcción**.

Adicionalmente, cabe destacar el desarrollo de más de **2.300 viviendas por parte de La Sociedad de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb) a través de su Socimi Árqura Homes**. Las ubicaciones elegidas son Málaga capital y los municipios de **Estepona, Casares, Manilva, Mijas y Benalmádena**, cuya entrega de viviendas está prevista para 2023 y 2024.

MÁLAGA

III MERCADO DE SUELO

133

133 millones de m² de suelo bruto urbano vacante en la provincia de Málaga en 2018.

La recuperación del mercado de la vivienda ha ocasionado la **reactivación del mercado de suelo** para el desarrollo de obra nueva. Como consecuencia de este incremento de la demanda de suelo, entre **2016 y 2018, la provincia de Málaga ha sufrido una ligera reducción de un 4% en su disponibilidad de suelo urbano consolidado.**

De acuerdo a datos del Catastro, la superficie disponible para el desarrollo de vivienda nueva se concentra principalmente en los municipios de **Benahavís, Mijas y Málaga**, cuya superficie representa el 35% del área vacante de la provincia. En este sentido, destaca **Benahavís**, como uno de los municipios más ricos y extensos de la provincia, que tras años **15 años de tramitación**, a finales de 2018 consiguió la **aprobación del PGOU** donde está previsto construir más de 2.200 viviendas. **Marbella y el Rincón de la Victoria** han sido los municipios que han experimentado mayor reducción de suelo urbano disponible (-21% y -11% respectivamente) mientras que la ciudad de **Málaga ha incrementado en un 7% su superficie de suelo disponible en los dos últimos años.**

Respecto a la situación urbanística del territorio de Málaga, destaca el levantamiento de las **suspensiones del documento de Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos** acontecido en el pasado mes de julio para su aprobación definitiva. Este hito impulsará el desarrollo urbanístico de **Torremolinos** para los próximos diez años, donde se pretende hacer **crecer la demanda de primera residencia** y que el municipio no dependa exclusivamente del turismo.

En cuanto a Málaga capital, mencionar el **desarrollo del sector Sánchez Blanca** donde está prevista la construcción de **3.443 viviendas** en unos terrenos de 66 hectáreas situados entre la Avenida de Ortega y Gasset y las vías del AVE. El inicio de las obras de urbanización están previstas para 2020 y un porcentaje de las viviendas se destinará al alquiler.

El **volumen de suelo finalista** en algunos municipios y la **fuerte competencia**, están empujando a los promotores a establecer **precios de forma conservadora y a fasear los proyectos.**

GRÁFICO 10.1.9

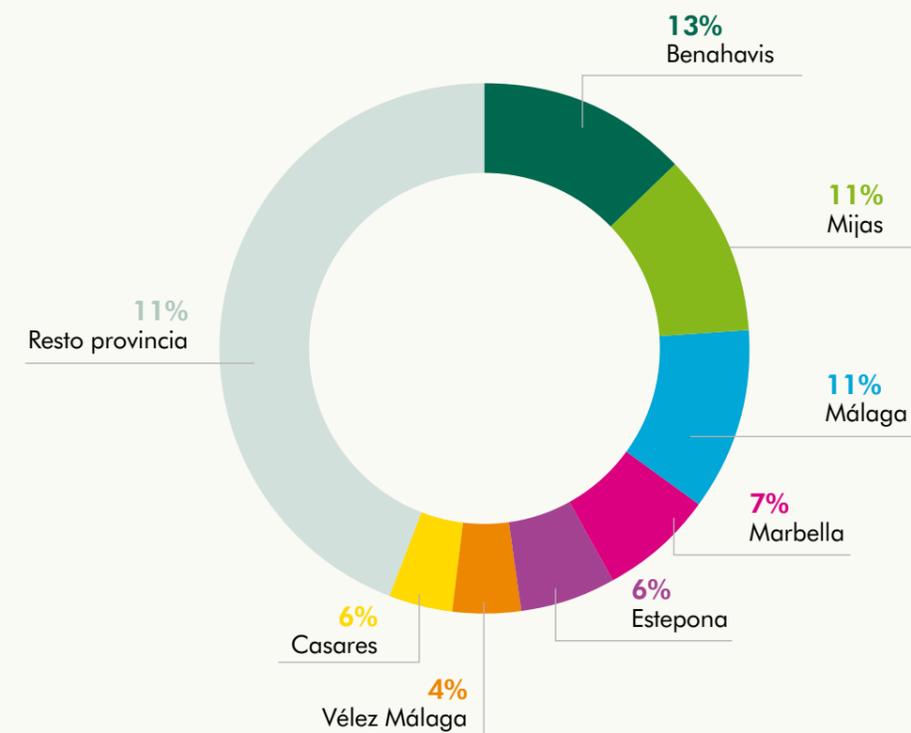
EVOLUCIÓN DEL SUELO URBANO VACANTE EN LA PROVINCIA DE MÁLAGA



Fuente: CBRE a partir de Catastro.

GRÁFICO 10.1.10

DISTRIBUCIÓN SUELO URBANO VACANTE - PROVINCIA DE MÁLAGA (2018 = 13.341 HECTÁREAS DE SUPERFICIE DE SUELO BRUTO)



Fuente: CBRE a partir de Catastro.

MÁLAGA

IV PRECIO DE LA VIVIENDA Y RENTAS DE ALQUILER

4%

Crecimiento del 4% anual de los precios en la capital desde 2015.

PRECIO DE LA VIVIENDA

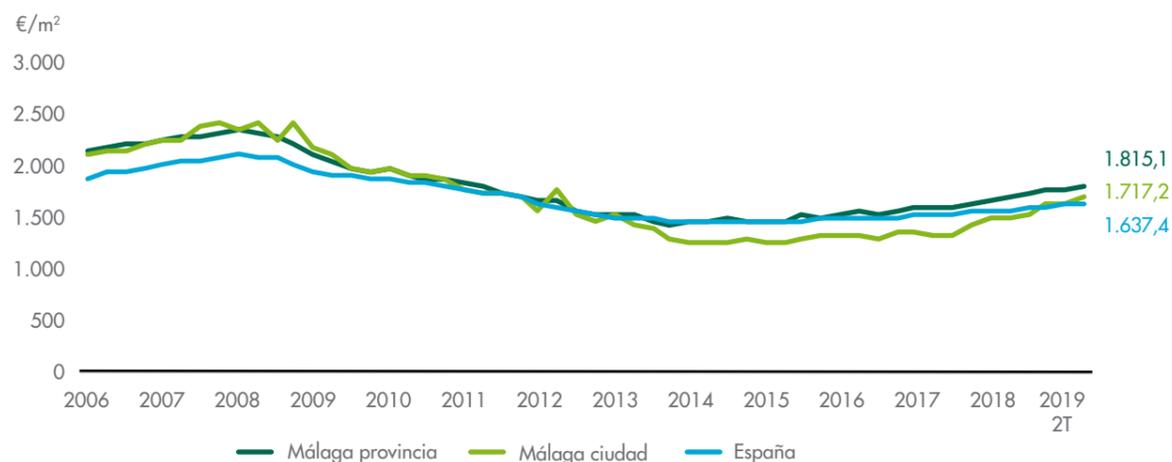
En el periodo de los últimos cuatro años, el **precio** de la vivienda en la provincia y la ciudad de Málaga crece a una tasa promedio anual de un **4% y un 6%**, respectivamente.

Según últimas cifras publicadas por el Min.Fomento, en el **primer semestre de 2019** se observa un ligero incremento de los precios tanto en la provincia (crecimiento de 2pp), como en **Málaga ciudad** que experimenta un repunte del **11%**. No obstante, estos valores se sitúan lejos de los niveles máximos registrados en 2007, aunque próximos a niveles de la década pasada.

El **precio medio** de la vivienda a nivel provincial se sitúa por encima del precio registrado en la Ciudad de Málaga, lo que es indicativo del **dinamismo de los municipios de la costa** que impulsan al alza el precio medio de la provincia. No obstante, en **Málaga capital** destaca el **incremento de precio en la zona centro**, así como en las **promociones de obra nueva de lujo**, que han impulsado significativamente al alza el precio unitario en estas zonas.

GRÁFICO 10.1.11

EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA POR PROVINCIA Y MUNICIPIO MÁLAGA



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento (valor tasado).

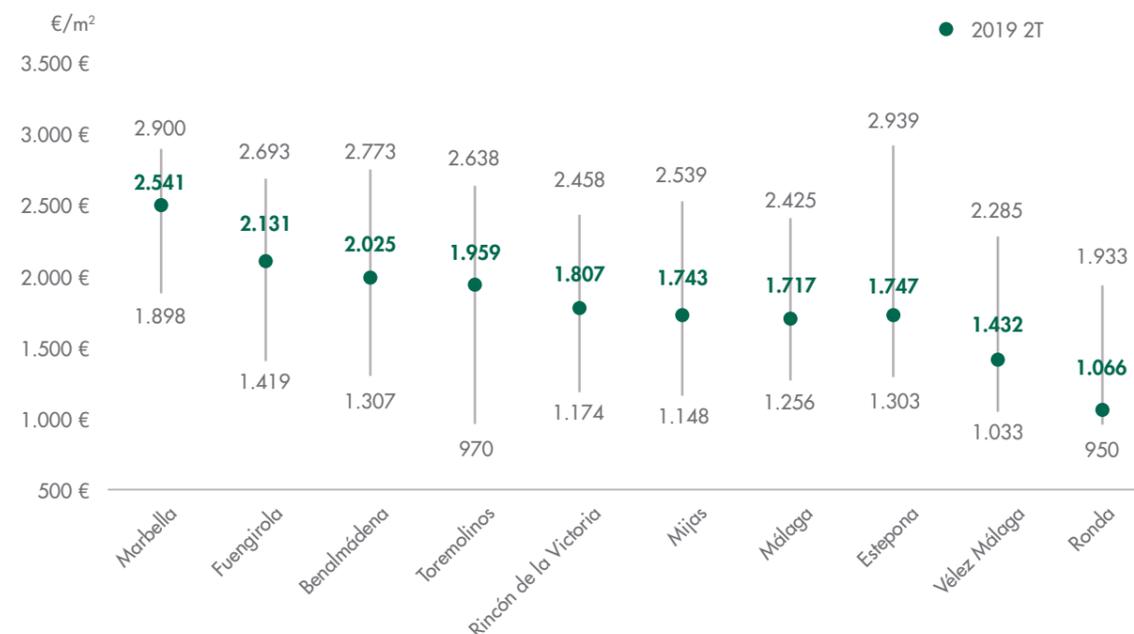
En su conjunto, los precios medios de la mayoría de **municipios** despegaron hasta **alcanzar en muchos casos los niveles de la década pasada**; a excepción del municipio de Ronda que todavía tiene margen de recorrido pese a registrar un crecimiento medio anual de un 2%.

El precio promedio registrado en **Marbella** destaca del resto de municipios de la provincia superando los 2.500 €/m². Los **municipios** de Fuengirola, Benalmádena, Rincón de la Victoria y Mijas, **ubicados en la Costa del Sol** experimentan los **mayores incrementos de precio de la provincia** con valores medios del **8,5% respecto a 2015 y de un 12% en 2019**.

En cuanto al impacto del Turismo, destaca la reciente elección por parte de la **UE de Málaga como Capital Europea de Turismo Inteligente en 2020 (European Smart Tourism Awards)**, donde destaca el trabajo realizado en el turismo accesible. El objetivo es la promoción del turismo inteligente en la UE, el desarrollo de una oferta innovadora, sostenible e inclusiva. El pasado mes de octubre de 2018 se constituyó la Red de Destinos Turísticos Inteligentes cuyo objetivo es poner los cimientos de un nuevo modelo para el sector que convierta a los destinos en el eje central de la política turística. Este galardón favorecerá la continuidad e incluso el crecimiento del turismo en la provincia malagueña.

GRÁFICO 10.1.12

DISPERSIÓN DEL PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA POR MUNICIPIO SELECCIONADO (2006 - 2019)



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento (valor tasado).



RENTAS DE ALQUILER

Los **precios de alquiler** en la **ciudad de Málaga** presentan **crecimientos significativos**, como consecuencia de la tensión generada entre el incremento de la demanda de vivienda en alquiler y una oferta muy limitada. La **renta media en la provincia de Málaga** ha experimentado un crecimiento de un **50%** desde el mínimo (septiembre 2013) registrado tras la crisis. En **2019** el crecimiento en la capital malagueña se ha mantenido constante en el **5%** interanual. Este crecimiento puede deberse en gran medida al auge de la vivienda turística que en muchas zonas se han sustituido contratos de arrendamiento de larga temporada (más habituales en la época de crisis) por alquileres vacacionales de menos duración en temporada alta.

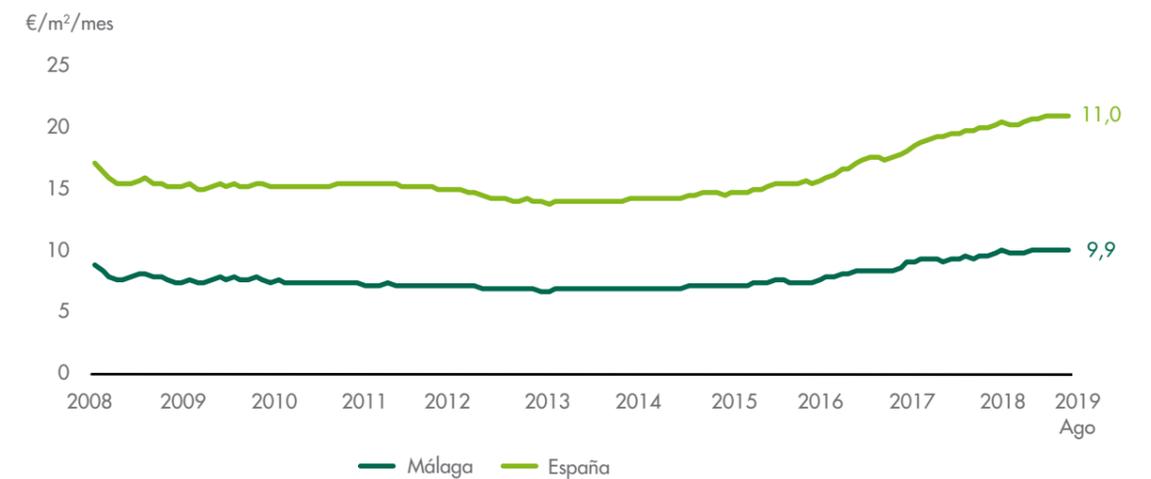
Los precios medios de renta **más elevados** se recogen en la zona **Este (Colinas del Limonar)**, donde se sitúan la mayor parte de las viviendas de lujo con precios medios de alquiler en torno de 1.150€/mes, así como en **Málaga centro** (con 900€/mes) y en **Carretera de Cádiz** (con 960€/mes).

50%

Crecimiento del 50% en los precios de alquiler en la capital desde el mínimo de 2013.

GRÁFICO 10.1.13

EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE ALQUILER - MÁLAGA



Fuente: CBRE a partir de Portal Web Idealista.

11

ZARAGOZA

80%

Casi el 80% de los visados de obra en la provincia en 2018 se localizan en la capital

RESUMEN EJECUTIVO

La provincia de Zaragoza concentra el 70% de su población en la **capital**, que es el **motor impulsor** de la provincia, concentrando el 75% del total de transacciones de vivienda.

La **demanda de vivienda** en la provincia de Zaragoza (compuesta principalmente de **vivienda usada**) alcanzó en 2018 el punto más alto de la **expansión de su mercado**, alcanzando los niveles del fin de la década pasada. En el **segundo trimestre de 2019** registró un **ajuste a la baja**.

Pese a que la **demanda de obra nueva** permanece a niveles todavía moderados, la capital de Zaragoza representa el **segundo municipio** con el mayor número de compraventas de vivienda nueva.

La producción de vivienda y los indicadores adelantados – **visados de obra** – apuntan hacia una **recuperación moderada**. La reactivación del mercado de construcción en la provincia ha generado una disminución del **mercado de suelo urbano vacante** (concentrado principalmente en la capital). Casi el **80% de los visados de obra** en la provincia en 2018 se localizan en la capital. Los desarrollos más activos son **Camino del Vado, La zona de Arcosur, Miralbueno, Parque Venecia y el barrio del AVE**.

Los **precios de la vivienda (usada y nueva) crecen** en Zaragoza capital en el segundo trimestre de 2019. La **elevada demanda** de vivienda, junto con la **limitada oferta** tanto de suelo finalista -en zonas céntricas de la ciudad- como de vivienda nueva, son las razones que han podido **impulsar al alza los precios**.

Las **rentas de alquiler** han experimentado una tasa de **crecimiento** significativa desde 2014 -*presionadas al alza por la intensa demanda y la escasez de viviendas disponibles*- aunque inferior a la de las ciudades de Madrid o Barcelona.

11.1 ZARAGOZA

I DEMANDA DE VIVIENDA EN PROPIEDAD

Al igual que muchas otras provincias, el mercado de **compraventas de vivienda** en la **provincia de Zaragoza** comenzó su recuperación a finales del año 2014, con un crecimiento promedio de un 16% anual, alcanzando casi **11.000 transacciones en 2018** y más de 10.600 al segundo trimestre de 2019 (4 últimos trimestres acumulados).

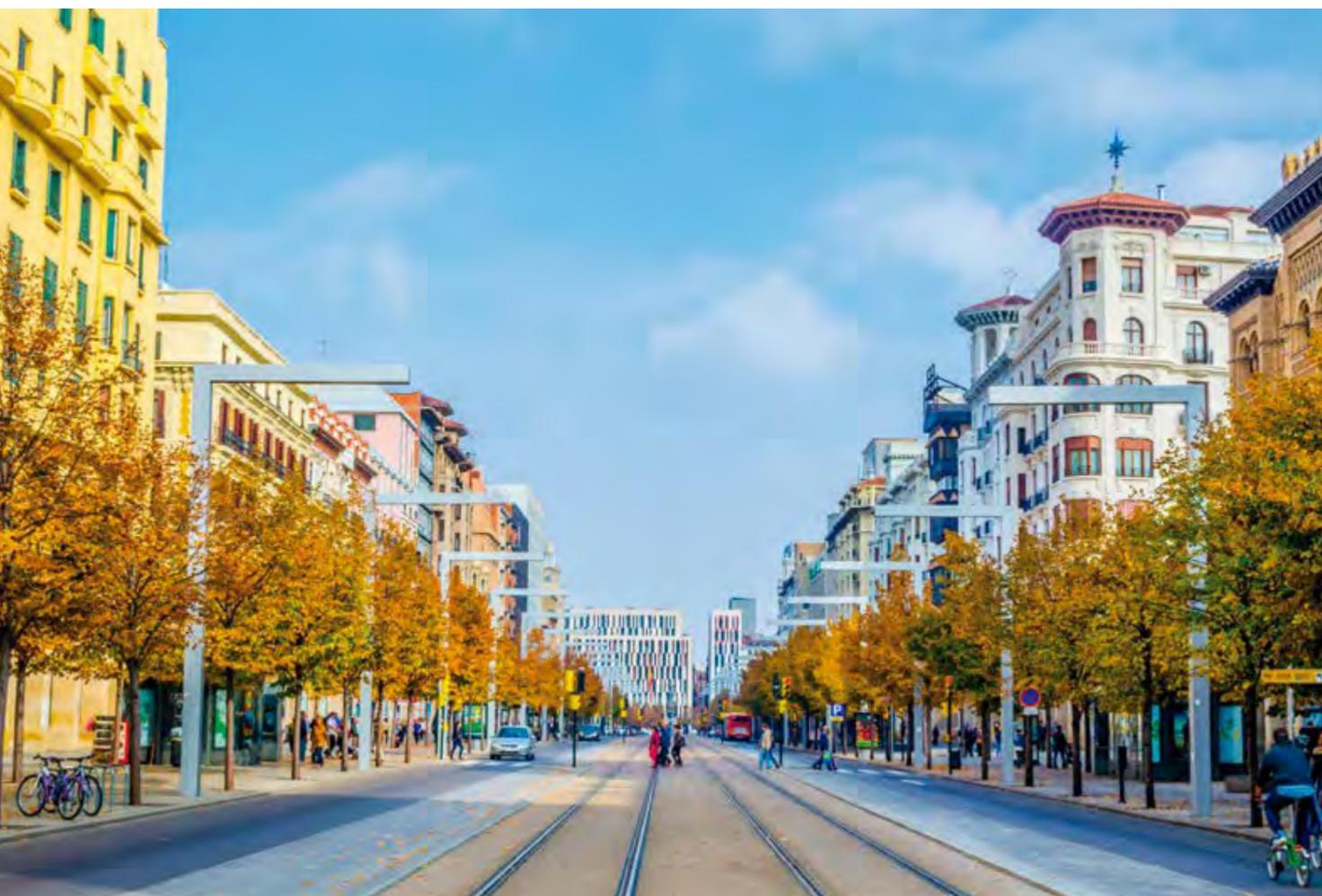
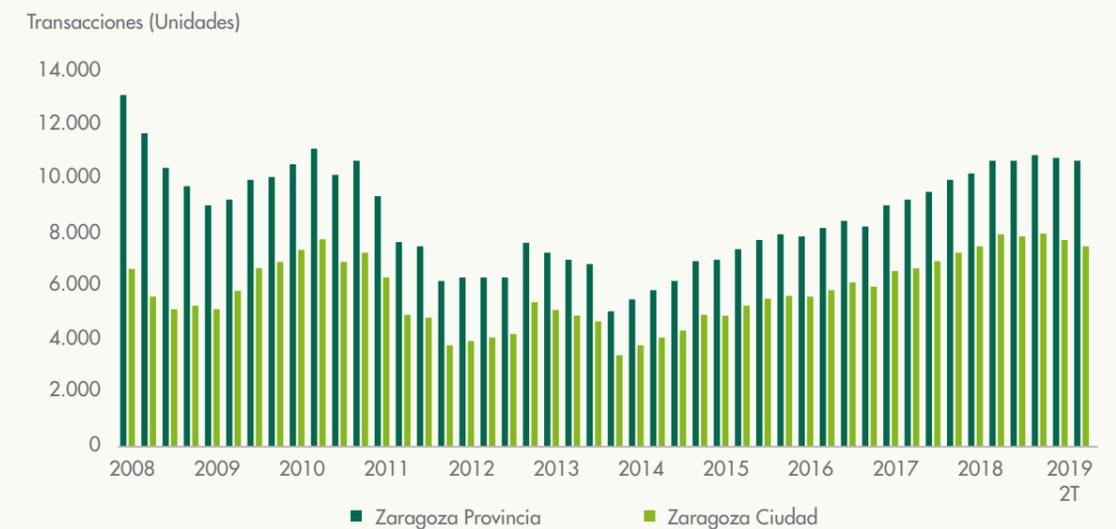


GRÁFICO 11.1.1

EVOLUCIÓN TRANSACCIONES DE VIVIENDA
VOLUMEN AGREGADO 4 TRIMESTRES HASTA 2T 2019
ZARAGOZA PROVINCIA VS ZARAGOZA CIUDAD



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

GRÁFICO 11.1.2

EVOLUCIÓN TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA Y USADA
VOLUMEN AGREGADO 4 TRIMESTRES ZARAGOZA PROVINCIA



Fuente CBRE a partir de Ministerio de Fomento.



La provincia de Zaragoza cuenta con una población de 968 mil habitantes en 2019 y sólo el municipio de Zaragoza concentra el **70% del total de la provincia** (más de 666 mil habitantes).

El mercado de la provincia está **impulsado** por la **capital de Zaragoza**, que concentra en 2018 casi el 75% de las transacciones de vivienda de la provincia (en torno a 8.000 unidades), **fundamentalmente de segunda mano**. Entre **2014 y 2018**, el mercado de compraventas de viviendas de la capital creció a buen ritmo con **una tasa media anual de un 18%**. Sin embargo, se observa un ajuste a la baja con una **caída de un 5%** de la demanda al segundo trimestre de 2019, respecto al año pasado, alcanzando más de 7.500 transacciones.

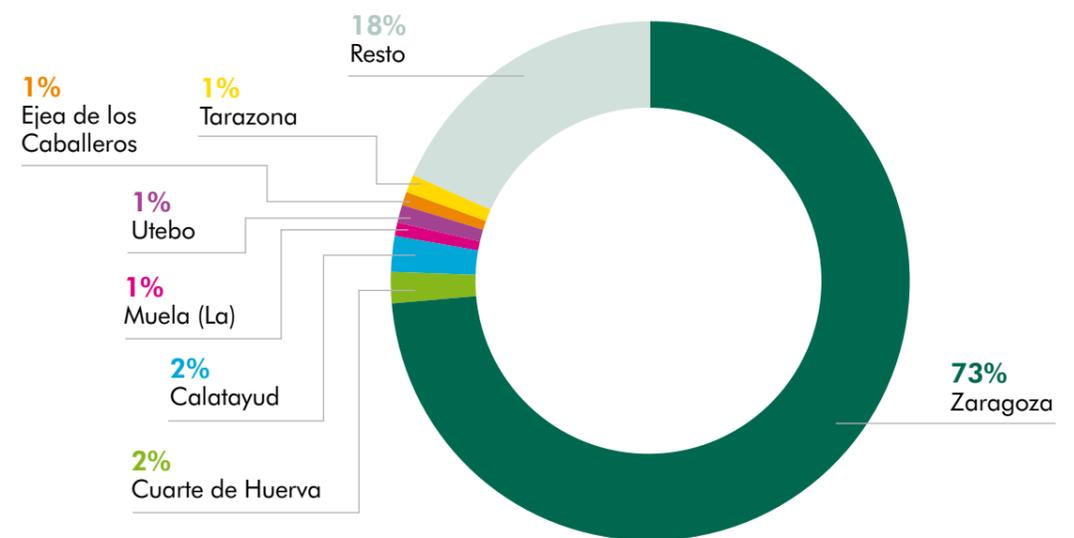
Municipios como **Cuarte de Huerva, Calatayud, Tarazona, o Utebo** (con volúmenes poco significativos en la provincia), han mostrado también un mercado de compraventa dinámico entre **2014 y 2019, con tasas de crecimiento promedio anual alrededor de un 17%**.

8.000

Casi 8 mil viviendas transaccionadas en la ciudad de Zaragoza en 2018, cifra muy similar al segundo trimestre de 2019.

GRÁFICO 11.1.3

DISTRIBUCIÓN POR MUNICIPIO - TRANSACCIONES TOTALES DE VIVIENDA
 VOLUMEN ANUAL 2018 = 10.929 / VOLUMEN 4 TRIMESTRES ACUMULADOS 2T 2019 = 10.657



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.



La **demanda de obra nueva en la provincia** permanece a niveles todavía moderados (condicionada por la limitada producción de obra nueva), representando el 13% de las transacciones totales de la provincia y concentrándose principalmente en **la capital zaragozana que registra el 80% de las obras nuevas de la provincia.**

La **demanda de vivienda nueva en la ciudad de Zaragoza** es muy dinámica en comparación con otras ciudades de España y creció un 15% entre 2014 y 2018, alcanzando más de 1.100 unidades al cierre del año 2018. Así mismo, Zaragoza capital representa el segundo municipio **con el mayor número de compraventas de vivienda de obra nueva** a nivel nacional, después de Madrid. No obstante, se observa una ralentización de este dinamismo en 2019 y una disminución de un 4% al segundo trimestre de 2019 (4 últimos trimestres acumulados) respecto al año pasado.

El resto de municipios de la provincia registran un volumen de ventas de vivienda nueva muy poco significativo.

GRÁFICO 11.1.4

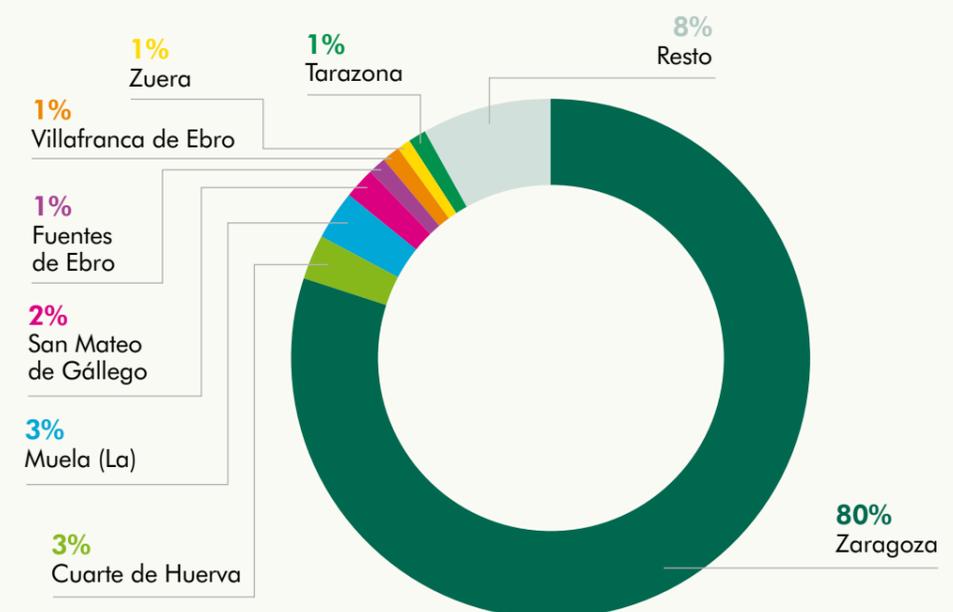
EVOLUCIÓN TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA Y USADA VOLUMEN AGREGADO 4 TRIMESTRES ZARAGOZA CIUDAD



Fuente CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

GRÁFICO 11.1.5

DISTRIBUCIÓN POR MUNICIPIO TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA VOLUMEN ANUAL 2018 = 1.390 / VOLUMEN 4 TRIMESTRES ACUMULADOS 2T 2019 = 1.268



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

ZARAGOZA

II OFERTA DE VIVIENDA

2.500

Más de 2.500 viviendas terminadas en 2018 en la provincia de Zaragoza

Entre 2016 y 2018, la **construcción de vivienda** mostró signos de reactivación en **la provincia de Zaragoza**, con un crecimiento promedio de un 33% anual, alcanzando más de 2.500 viviendas al final de 2018. No obstante, **los volúmenes de viviendas terminadas permanecen** todavía en **niveles moderados** con respecto a los de los años 90 (con una producción anual media de 7.000 unidades).

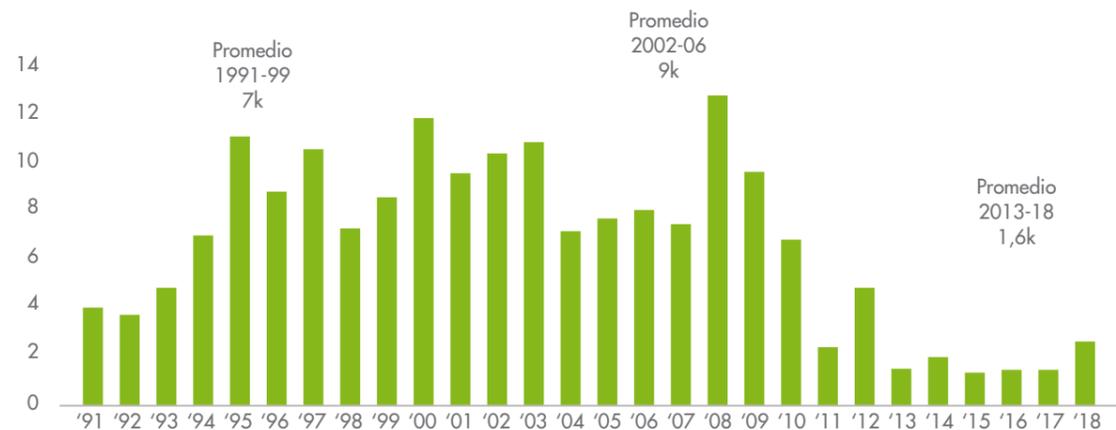


Tras la crisis, la **provincia de Zaragoza** tuvo una **sobreferta** de vivienda terminada no consumida por la falta de demanda. La **reactivación del mercado** de la demanda ha permitido estos últimos años **una mejor absorción de la obra nueva existente así como el inicio de un stock nuevo, principalmente en Zaragoza capital**, donde se ha visto la **reactivación** incluso de **zonas más estancadas** en los últimos años.

GRÁFICO 11.1.6

EVOLUCIÓN DEL VOLUMEN DE VIVIENDA CONSTRUIDA PROVINCIA DE ZARAGOZA

Viviendas terminadas (Volumen anual)
(En miles de unidades)

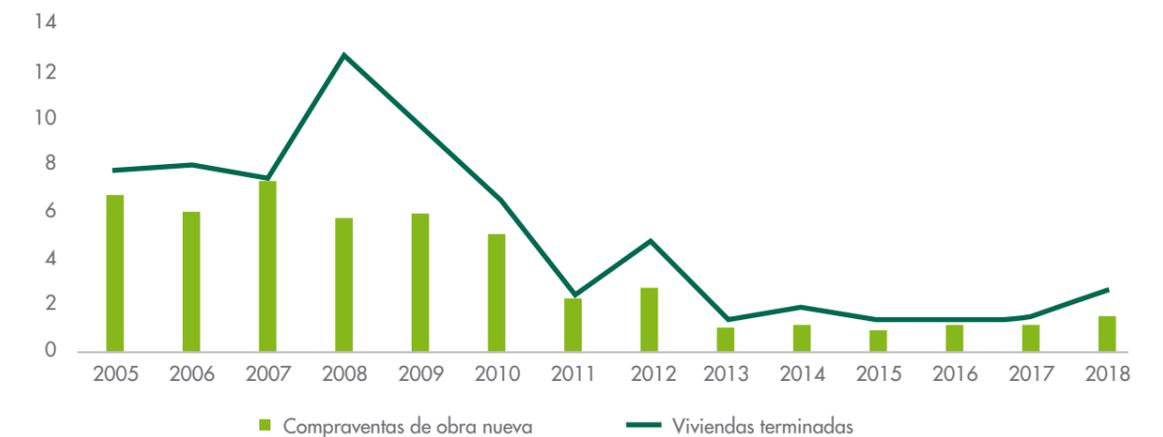


Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

GRÁFICO 11.1.7

OFERTA Y COMPRAVENTA DE VIVIENDA LIBRE NUEVA - PROVINCIA DE ZARAGOZA

Viviendas terminadas
(En miles de unidades)

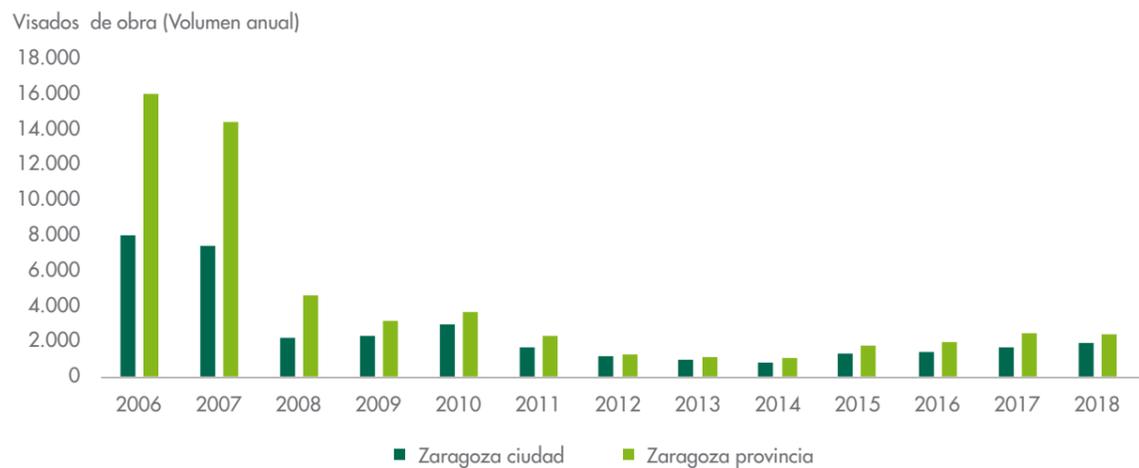


Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

Los **indicadores adelantados** de la oferta de vivienda –los visados de dirección de obra– **apuntan** hacia la **recuperación** de forma **moderada** de la construcción de vivienda en el corto plazo. El número de visados ha crecido en la provincia de Zaragoza desde 2015 a un ritmo promedio de un **26% anual**, superando las 2.500 licencias en 2018. En julio 2019 (12 meses acumulados) los volúmenes se mantienen similares, alcanzando casi las 2.300 licencias en la provincia, lo que representa una disminución de un 7% con respecto al año pasado.

GRÁFICO 11.1.8

EVOLUCIÓN VISADOS DE OBRA EN LA PROVINCIA DE ZARAGOZA



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.



Casi el **80%** de los visados de obra en la provincia en 2018 se **localizan** en la **capital**, donde se encuentran la mayoría de proyectos de obra nueva.

Uno de los sectores de nuevo desarrollo que afianza su crecimiento en los últimos años es **Camino del Vado** donde numerosas promociones de obra han sido ya comercializadas.

La zona de Arcosur está teniendo una actividad significativa y destaca el desarrollo de varios suelos próximos a **Rosales del Canal y Valdespartera**. Esta es la tercera fase, tras las dos primeras ya finalizadas. La proximidad a Valdespartera y Rosales de Canal, zonas ya consolidadas, garantiza a esta tercera fase de suelos una mayor salida comercial. En esta zona de Arcosur, Zaragoza innova a nivel nacional con el desarrollo del **primer edificio VPO de promoción privada con certificación Passivhaus** en España. Se trata de la cuarta fase de un total de 307 viviendas de protección oficial ubicada en este distrito.

Miralbueno, es otro de los distritos más dinámicos de Zaragoza, donde predomina vivienda colectiva para un segmento medio-alto con zonas comunes de calidad así como alguna urbanización de viviendas adosadas. La ubicación de este distrito, entre Vía Hispanidad, la carretera de Logroño, aeropuerto y Valdefierro, favorece el interés de la demanda, principalmente de familias.

El desarrollo del **Parque Venecia**, tras doce años, ha entregado más de 3.300 viviendas, lo que ha multiplicado por seis la población en tan sólo cinco años. Es tal el desarrollo de esta zona que ha provocado el agotamiento de suelo disponible. Esta zona comenzó en sus inicios de desarrollo como una zona donde predominaba la vivienda protegida y ha evolucionado hasta ser prácticamente de vivienda libre con un segmento de precio medio.

En **el barrio del AVE**, destaca la última venta de un suelo (por parte de Zaragoza Alta Velocidad (ZAV)) para el desarrollo de 198 viviendas, que servirá como palanca para el relanzamiento de la comercialización y desarrollo del barrio del AVE, donde ya se han vendido un total de cuatro parcelas de los antiguos suelos ferroviarios de Delicias. **La Torre Zaragoza**, es uno de los desarrollos de obra nueva destacados en el barrio del AVE. Se trata de una de las torres más altas de la capital y albergará 285 viviendas, cuya entrega está prevista para 2021.

Varios **proyectos urbanos de reestructuración y rehabilitación** están en marcha en la ciudad de Zaragoza, en particular en los **distritos céntricos (Actur, Casco Histórico, Centro y Delicias)** de la capital donde hay una **escasa disponibilidad de suelo finalista**. Destaca la **remodelación del hotel Meliá**, que redujo el número de habitaciones a cambio de reconvertir siete plantas en 68 viviendas de lujo. Con la reducción de habitaciones a cambio de viviendas, aumentaría la ocupación media del hotel.

ZARAGOZA

III MERCADO DE SUELO

29%

El 29% del suelo urbano vacante de la provincia de Zaragoza se localiza en la capital en 2018

Entre 2016 y 2018, la reactivación del mercado de construcción en la provincia ha generado una **disminución de un 16% del suelo urbano libre de construcción**. Éste, se localiza principalmente en **la capital** y en su zona periférica (Muela (La) y Villanueva de Gállego) que suman el 40% de la reserva del suelo urbano disponible en Zaragoza en 2018.

Los escasos suelos disponibles de **volumen significativo en ubicaciones excepcionales en un radio cercano al centro** presentan una **gran atracción para inversores y fondos**. Este interés ha llegado a materializarse en algunas operaciones en el centro de la ciudad y es posible que veamos **acuerdos entre fondos y promotores locales** para llevar a cabo **transacciones de compraventa de suelo y desarrollo de promoción**.

La **escasez de suelo disponible en Zaragoza** es un problema que comienza a agravarse por lo que una **adecuada gestión de los cambios de uso del suelo** ayudaría a dinamizar el mercado residencial en el centro de la capital. Así mismo, **otra de las posibles acciones** de cara a aumentar la disponibilidad de suelo sería **vía nuevos desarrollos de suelo en otros sectores menos consolidados**.

GRÁFICO 11.1.9

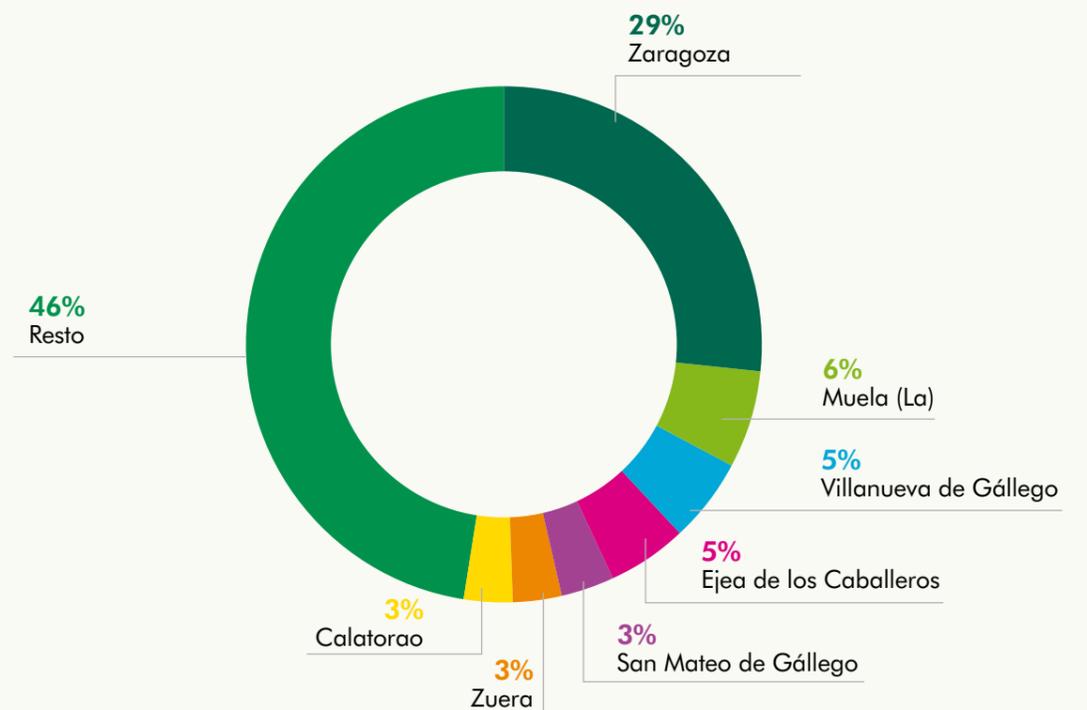
EVOLUCIÓN DEL SUELO URBANO VACANTE EN LA PROVINCIA DE ZARAGOZA



Fuente: CBRE a partir de Catastro.

GRÁFICO 11.1.10

DISTRIBUCIÓN SUELO URBANO VACANTE - PROVINCIA DE ZARAGOZA (2018 = 7.739 HECTÁREAS DE SUPERFICIE DE SUELO BRUTO)



Fuente: CBRE a partir de Catastro.

ZARAGOZA

IV PRECIOS DE LA VIVIENDA Y RENTAS DE ALQUILER

9%

Crecimiento de un 9% del precio de la vivienda en Zaragoza capital en el segundo trimestre de 2019

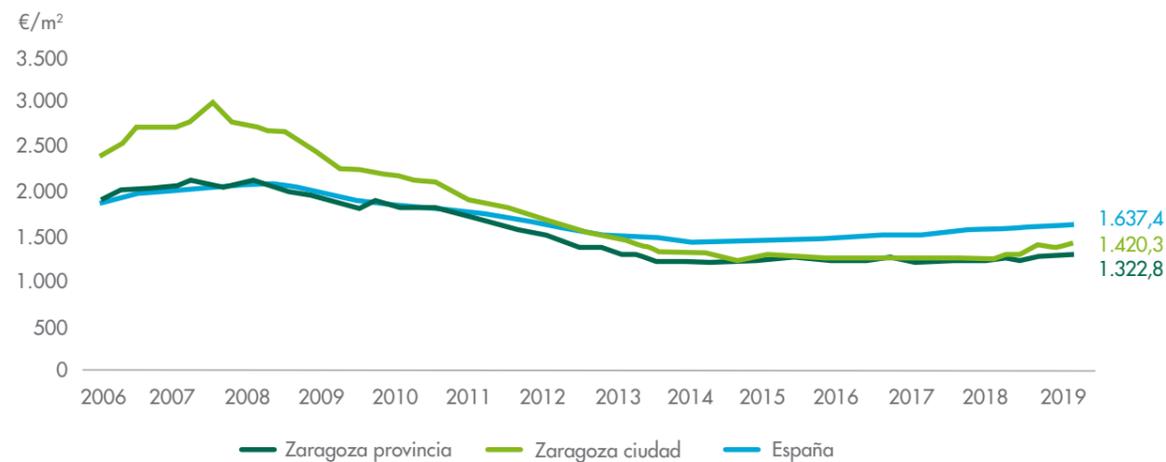
PRECIO DE LA VIVIENDA

Tras la caída de los **precios de la vivienda** sufrida durante la crisis en la **provincia de Zaragoza**, los precios se mantienen **estables entre 2014 y 2018** con unas tasas promedio anuales alrededor de un 1%. No obstante, en el segundo trimestre de 2019, se observa un **repunte de los precios** de un **4% a nivel de provincia** y de un **9% en la capital** con respecto al año pasado. El **precio unitario medio de Zaragoza ciudad**, de acuerdo a últimos datos de Min. Fomento (1.420 €/m²), se sitúa un **7% por encima** del precio registrado en la provincia (1.322 €/m²).

La **elevada demanda** de vivienda, junto con la **limitada oferta** tanto de **suelo finalista** -en zonas céntricas de la ciudad- como de **vivienda nueva**, son las **razones** que han podido impulsar al alza los precios.

GRÁFICO 11.1.11

EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA POR PROVINCIA Y MUNICIPIO ZARAGOZA



Fuente CBRE a partir de Ministerio de Fomento (valor tasado).

RENTAS DE ALQUILER

La **renta** de alquiler en la **ciudad de Zaragoza** ha experimentado un **crecimiento del 30% desde el mínimo registrado después del periodo de la crisis (2014)**, alcanzando los niveles de precio **más altos desde el principio de la década**. El **incremento** de la **demanda de vivienda en alquiler** y la **escasez de viviendas disponibles** explicarían este aumento de rentas de los últimos años.

La **renta media en 2019** en Zaragoza capital se sitúa en **8€/m²/mes**, un **70% por debajo de la media nacional**. El **crecimiento** de las rentas experimentado en Zaragoza es **más moderado** en comparación con **Madrid o Barcelona**, donde el auge del alquiler turístico ha sido más intenso.

30%

Crecimiento promedio anual de un 30% de las rentas de alquiler en la capital desde el mínimo de 2014.

GRÁFICO 11.1.12

EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE ALQUILER - ZARAGOZA



Fuente: CBRE a partir de Portal Web Idealista.

12

VIZCAYA

7%

Destaca el crecimiento del precio medio de la vivienda del 7% en Bilbao en el primer semestre de 2019

RESUMEN EJECUTIVO

El mercado residencial en Vizcaya y Bilbao ha experimentado una **menor exposición al ciclo** que otras regiones de España. Pese a que el ajuste de los precios, la contracción de la demanda y el retroceso de la construcción han sido importantes entre 2007-2013, la dinámica del mercado muestra **menor volatilidad que regiones con una capacidad económica equivalente. Bilbao, Barakaldo y Getxo** concentran **la mitad** de las **ventas** de la **provincia**.

Entre 2014 y 2019 (trimestre 2), la **demanda de vivienda ha crecido -tanto en Vizcaya como en la capital-** a un buen ritmo. Si en la provincia la demanda ha crecido por encima de la media nacional, en la **capital** el **volumen de transacciones ha superado los niveles alcanzados antes de la crisis**.

La demanda es mayoritariamente de vivienda de segunda mano. No obstante, tanto en la provincia como en la ciudad de Bilbao la **venta de vivienda nueva** está teniendo un peso superior al de otras regiones, lo que indica la existencia de una oferta de obra nueva relativamente amplia y unos **niveles óptimos de absorción**.

El volumen de **vivienda terminada** se sitúa en 2018 en niveles equivalentes a los registrados en los años 90, indicativo de que el sector ha mantenido una **capacidad de producción similar** al registrado antes de la crisis y que esta **oferta ha sido absorbida por la demanda de manera equilibrada**.

Vizcaya es un mercado muy estable, fuertemente condicionado por la **iniciativa de vivienda pública**. En **Bilbao municipio** destaca el área de **Basurto, Bolueta y Zorrotzaurre**.

Los **precios de compraventa** en Vizcaya y Bilbao permanecen **estables**. Destaca el crecimiento del precio medio de la vivienda del **7% en Bilbao en el primer semestre de 2019**. El limitado stock de vivienda y la escasez de suelo disponible a largo plazo podrían incrementar los precios al alza en los próximos años.

Crecimiento del **13% en los precios de alquiler** en Bilbao capital desde el mínimo de 2014, lo que sugiere que el repunte de la demanda no está teniendo un impacto muy considerable en el mercado.

12.1 VIZCAYA

I DEMANDA DE VIVIENDA EN PROPIEDAD

12.300

Más de 12.300 viviendas transaccionadas en la provincia de Vizcaya en 2018, cifra similar al primer semestre de 2019.

El **mercado de la vivienda en Vizcaya** es uno de los **más estables y consolidados a nivel nacional**. Pese a que el ajuste de los precios, la contracción de la demanda y el retroceso de la construcción han sido importantes entre 2007-2013, la dinámica del mercado muestra **menor volatilidad que regiones con una capacidad económica equivalente**.

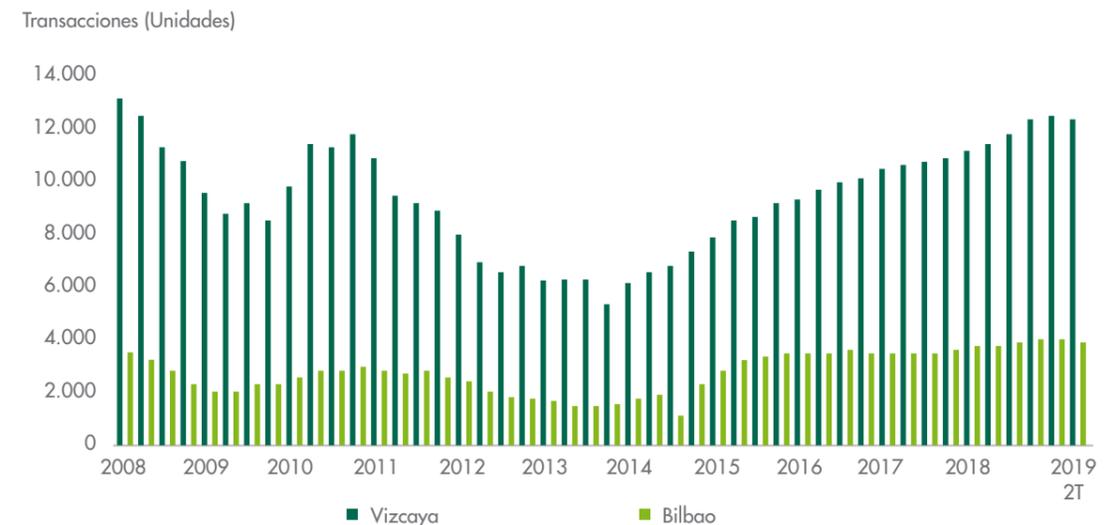
Entre 2014 y 2019 (trimestre 2), el mercado de **compraventa de vivienda en Vizcaya** ha mantenido una **tendencia alcista**, creciendo a un ritmo promedio al **15% anual**, superior al nivel nacional (12%), y similar al de las provincias de Valencia o Madrid.

Al cierre de 2018, **la provincia de Vizcaya** superó las **12.300 transacciones, cifras que se mantienen en el primer semestre de 2019** y que son niveles **similares a los de la década pasada**, lo que muestra la **estabilidad de este mercado**. No obstante, en **a cierre del segundo trimestre, la demanda en la provincia creció de manera menos intensa** (8% de acuerdo a últimos 4 trimestres acumulados) **que a finales del año 2018** (13%). En la capital, **esta divergencia fue mayor**, mientras en el 2018 se observó un incremento interanual también del 13% en el 2019 este crecimiento se modera hasta el **3% en el segundo trimestre de 2019** (últimos 4 trimestres acumulados). La desaceleración de la demanda de este último trimestre de 2019 **no debería suponer ajustes significativos ni de precios ni de construcción**.



GRÁFICO 12.1.1

EVOLUCIÓN TRANSACCIONES DE VIVIENDA
VOLUMEN AGREGADO 4 TRIMESTRES HASTA 2T 2019 - VIZCAYA PROVINCIA VS BILBAO



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

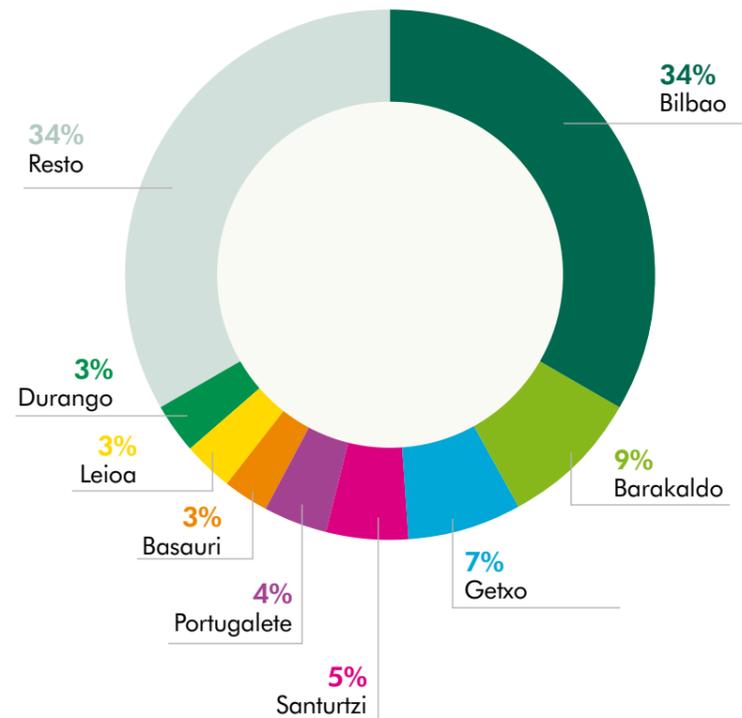
La demanda de vivienda se concentra principalmente en **Bilbao, Barakaldo y Getxo**, que registran la **mitad** (46%) de las compraventas de la **provincia de Vizcaya**. El volumen de ventas **Barakaldo y Getxo** está principalmente impulsado por las **buenas comunicaciones al centro de Bilbao** así como por la venta de obra nueva.

Las transacciones en Bilbao han crecido de forma intensa con un ritmo promedio anual de un **20%** entre **2014 y 2019 (trimestre 2)**. Al cierre de 2018, el mercado de vivienda de Bilbao recuperó los niveles de la década pasada, superando las **4.100 transacciones**; un **volumen** que se mantiene estable en el primer semestre de 2019.

Los municipios ubicados **a lo largo de la ría del Nervión como Getxo, Santurtzi, Portugalete, o Leioa, junto con el municipio de Basauri** (colindante a Bilbao), han contribuido a la dinamización del mercado de compraventas de la provincia entre **2014 y 2019 (trimestre 2)**, registrando crecimientos promedios anuales alrededor de un **23%**. La ría fue el eje **principal del proceso industrializador de Bilbao** y desde donde se impulsó el **mayor crecimiento** de la ciudad, actualmente es la **espina dorsal de la capital vizcaína**.

GRÁFICO 12.1.2

DISTRIBUCIÓN POR MUNICIPIO - TRANSACCIONES TOTALES DE VIVIENDA
VOLUMEN ANUAL 2018 = 12.342 / VOLUMEN 4 TRIMESTRES ACUMULADOS 2T 2019 = 12.343



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

A diferencia de otras provincias, el mercado de la **provincia de Vizcaya** se caracteriza por un peso importante de la **demanda de obra nueva**, representando cerca del **14% del total de las transacciones en 2018**. Un peso superior al del nivel nacional (13%) y al de la provincia de Madrid (10%), lo que indica el **gran dinamismo** de la obra nueva en esta región y unos **niveles óptimos de absorción**.

En el periodo **2015-2018**, la **demanda de vivienda nueva** en la **provincia de Vizcaya** experimentó un **decrecimiento promedio anual de un 8%**, alcanzando un volumen superior a las 1.700 compraventas de obra nueva en 2018. Sin embargo, en el **primer semestre de 2019**, se observa un **repunte de un 52%** (4 últimos trimestres acumulados hasta 2T 2019), lo que sugiere una **mejora de la tendencia en los próximos trimestres**, no obstante, estará condicionada por la escasez de oferta existente.

GRÁFICO 12.1.3

EVOLUCIÓN TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA Y USADA
VOLUMEN AGREGADO 4 TRIMESTRES VIZCAYA PROVINCIA

Transacciones acumuladas (Unidades)



Fuente CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

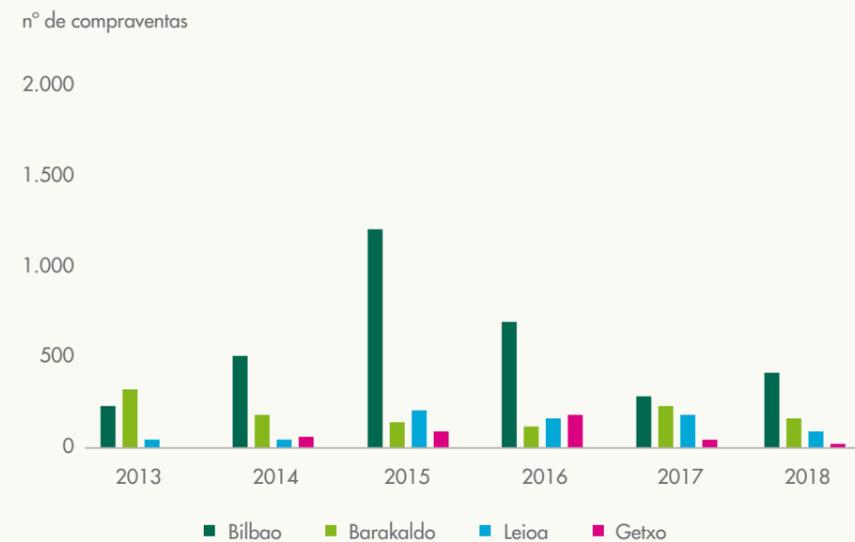


Entre 2015 y 2019 (trimestre 2), la **demanda de obra nueva** ha mostrado un buen dinamismo en los municipios de **Barakaldo, Santurtzi, y Portugalete**, con tasas de crecimiento del 22%. Destaca el número de ventas en **Etxebarri**, en 2018 y 2019 por la entrega de nuevas promociones.

Bilbao y Barakaldo que suman **un tercio** de las **transacciones de obra nueva de la provincia**, han experimentado tasas promedio anuales más suaves (8%).

GRÁFICO 12.1.4

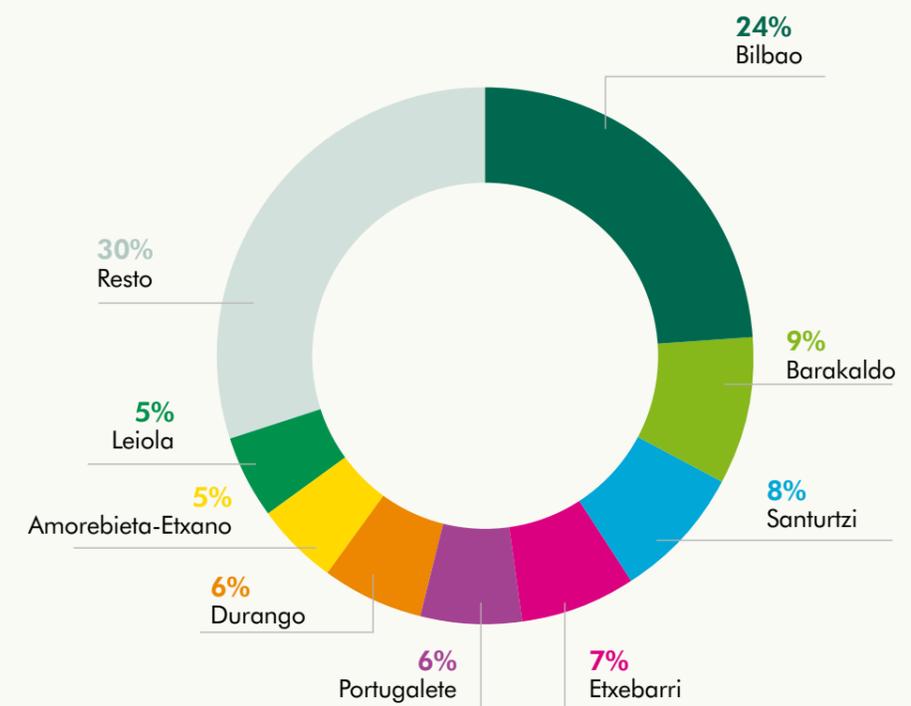
EVOLUCIÓN TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA POR MUNICIPIO SELECCIONADO (2013-2018)



Fuente CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

GRÁFICO 12.1.5

5 DISTRIBUCIÓN POR MUNICIPIO - TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA
VOLUMEN ANUAL 2018 = 1.724 / VOLUMEN 4 TRIMESTRES ACUMULADOS 2T 2019 = 1.871



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

VIZCAYA

II OFERTA DE VIVIENDA

10%

Recuperación de los niveles de viviendas terminadas de los años 90 en Vizcaya con un crecimiento promedio anual de un 10%

Desde 2014, la **construcción de vivienda (libre y protegida)** en **Vizcaya** permanece a niveles similares a los alcanzados en los años 90, no obstante, a un ritmo de edificación **más constante** que se traduce en un crecimiento promedio anual de un 10%. Esto es un indicativo de que el sector ha mantenido una **capacidad de producción similar** al registrado antes de la crisis y que esta **oferta ha sido absorbida por la demanda de manera equilibrada**. Así en 2018, la producción de vivienda ha superado las 2.280 unidades, de las cuales, **el 29% son viviendas de protección oficial (VPO)**. El peso de la vivienda de protección oficial en Vizcaya es **muy superior** al de otras regiones de España.

Históricamente el mercado de producción de vivienda de Vizcaya tuvo **menos desequilibrios en el ciclo expansivo anterior** que otras provincias. Lo que permite una producción de vivienda superior a la demanda de obra nueva y por lo tanto la presencia de un stock regular explicando la estabilización de los precios de vivienda.



GRÁFICO 12.1.6

EVOLUCIÓN DEL VOLUMEN DE VIVIENDA CONSTRUIDA - PROVINCIA DE VIZCAYA

Viviendas terminadas (Volumen anual)
(En miles de unidades)



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

GRÁFICO 12.1.7

OFERTA Y COMPRAVENTAS DE VIVIENDAS LIBRES NUEVAS - PROVINCIA DE VIZCAYA

Viviendas terminadas
(En miles de unidades)

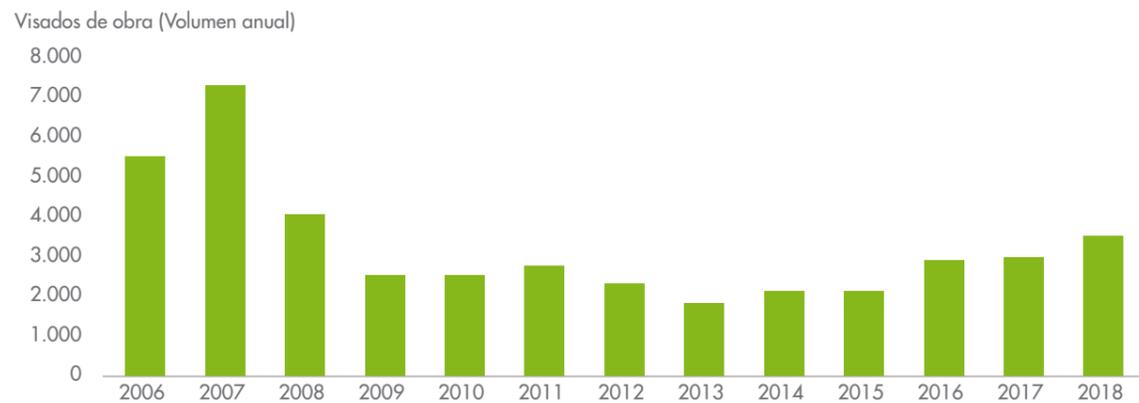


Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

Los **indicadores adelantados de la oferta de vivienda –los visados de dirección de obra nueva, ampliación y reforma–** apuntan hacia una recuperación de la producción a niveles de la década pasada, con un crecimiento promedio anual de un 15% desde 2014, alcanzando casi 3.500 viviendas visadas en 2018 en la provincia (valores que no se observaban desde 2008). No obstante, a **julio de 2019** (12 meses acumulados), se observa una **caída de un 7% del volumen de licencias respecto al año pasado**.

GRÁFICO 12.1.8

EVOLUCIÓN VISADOS DE OBRA - PROVINCIA DE VIZCAYA



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

Los **proyectos de vivienda nueva** se concentran principalmente en **Bilbao y Barakaldo**. En **Bilbao municipio** destaca el área de **Basurto**, donde se han desarrollado cinco torres de vivienda libre y protegida, de las cuales ya han sido entregadas tres. Así mismo, **Boluet** es otro de los desarrollos más sonados, principalmente por la entrega de la primera torre residencial de VPO más alta del mundo construida bajo el método *passivhaus*, un modelo de eficiencia energética. Cabe destacar el proyecto de **Zorrotzaurre**, colindante a **Deusto**, como la última gran operación de regeneración urbana puesta en marcha en Bilbao, donde a finales de 2018 se llevó a cabo el acto de apertura del canal de Deusto que supuso la conversión en isla de la península de Zorrotzaurre y donde se están acometiendo numerosas obras.

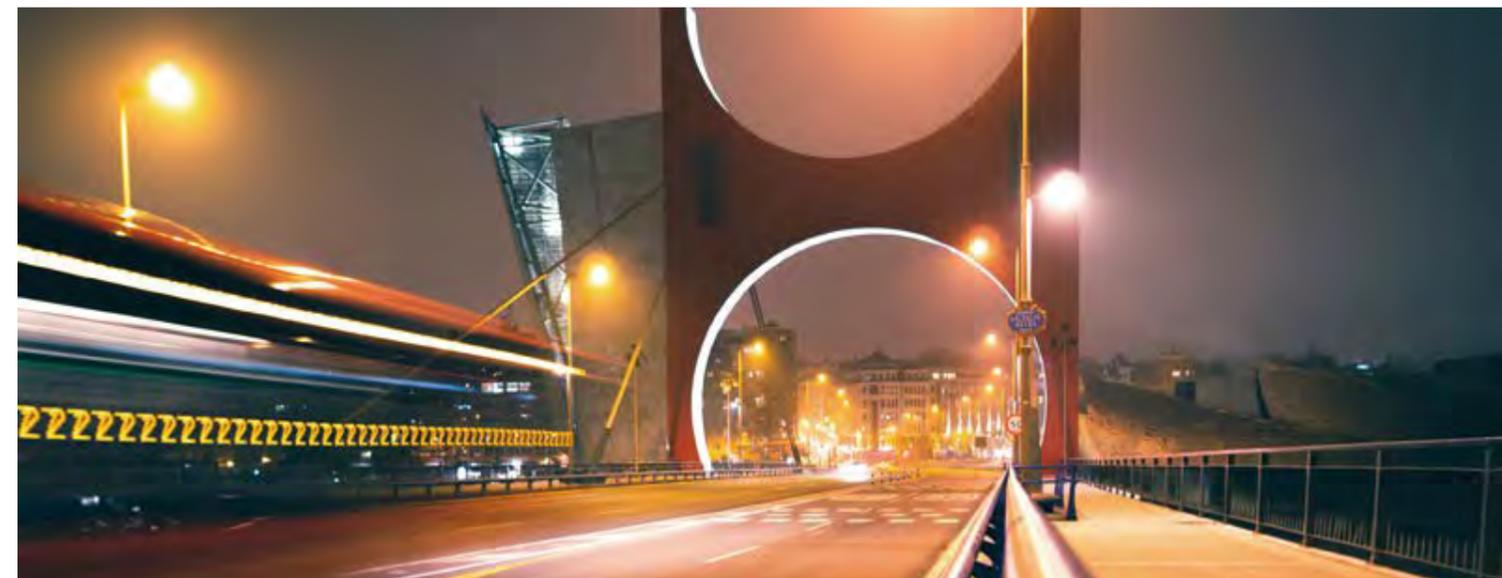
Así mismo, el **proceso de renovación de la ría**, está impulsando el desarrollo residencial en muchas de las antiguas zonas industriales, no sólo del centro de Bilbao si no del área metropolitana.

Por su parte, los distritos de **Begoña y Rekalde**, ya más consolidados, registran alguna obra nueva puntual pero de promociones de menor volumen de unidades.

En cuanto al área metropolitana de Vizcaya, **Barakaldo** es uno de los municipios donde pese a disponer de poca oferta de vivienda nueva, ya hay algunas promotoras que han adquirido suelo y que están desarrollando o tienen previsto desarrollar, promociones de obra nueva. **Santurtzi y Portugalete** son municipios activos donde muchos suelos han experimentado cambio de uso industrial a residencial y sobre los que se están llevando a cabo el desarrollo de nuevas promociones.

No obstante, **los nuevos proyectos urbanísticos de Bilbao** dependerán del nuevo **Plan General de Ordenación Urbana** (PGOU de 2019) para las dos próximas décadas, que prevé la construcción de más de 14.600 viviendas nuevas. Gran parte de estas viviendas se desarrollarán en Zorrotzaurre. **Bilbao y la provincia de Vizcaya son mercados muy estables, fuertemente condicionados por la iniciativa de vivienda pública.**

Uno de las restricciones de la capital Vizcaína es que se encuentra **limitada entre el mar y la montaña** lo que dificulta su expansión y **la escasez de suelo disponible** para el desarrollo de obra nueva que satisfaga la demanda.



VIZCAYA

III PRECIOS DE VENTA Y RENTAS DE ALQUILER

Los precios de compraventa en Vizcaya y Bilbao permanecen estables.

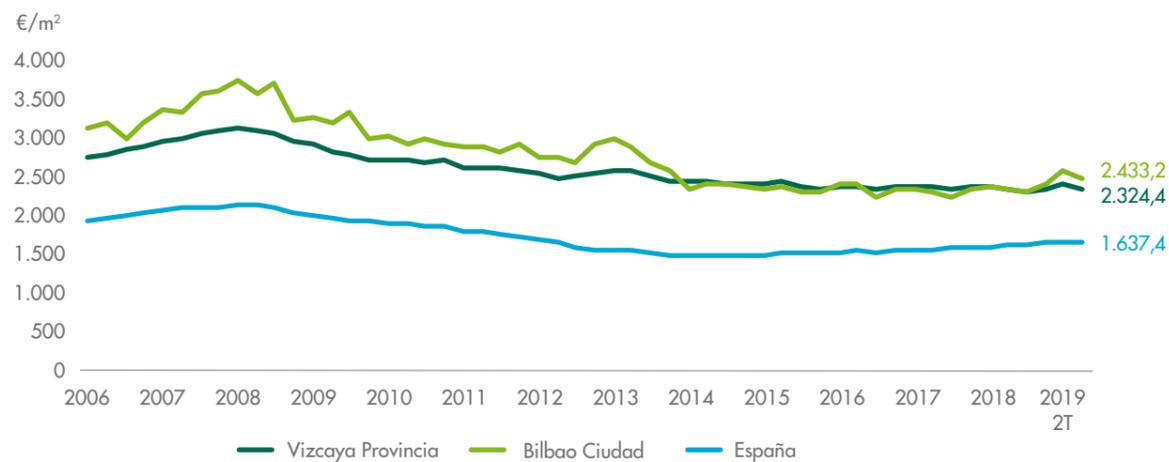
PRECIO DE LA VIVIENDA

Los **precios de la vivienda (usada y nueva) en Vizcaya y en Bilbao** permanecen estables entre 2015 y 2019 (trimestre 2). Los precios crecieron en promedio anual un -1% en la provincia de Vizcaya y un 0,5% Bilbao capital, ambos, por encima del nacional. Destaca el **crecimiento** medio del **7%** experimentado por Bilbao en el **primer semestre de 2019, por encima del nivel nacional (3%)**.

La **escasez de oferta nueva**, la **mayor presencia de la vivienda de protegida** en el mercado de compraventa y la **estabilidad de la demanda**, son algunos de los factores que impactan sobre la evolución de los precios.

GRÁFICO 12.1.9

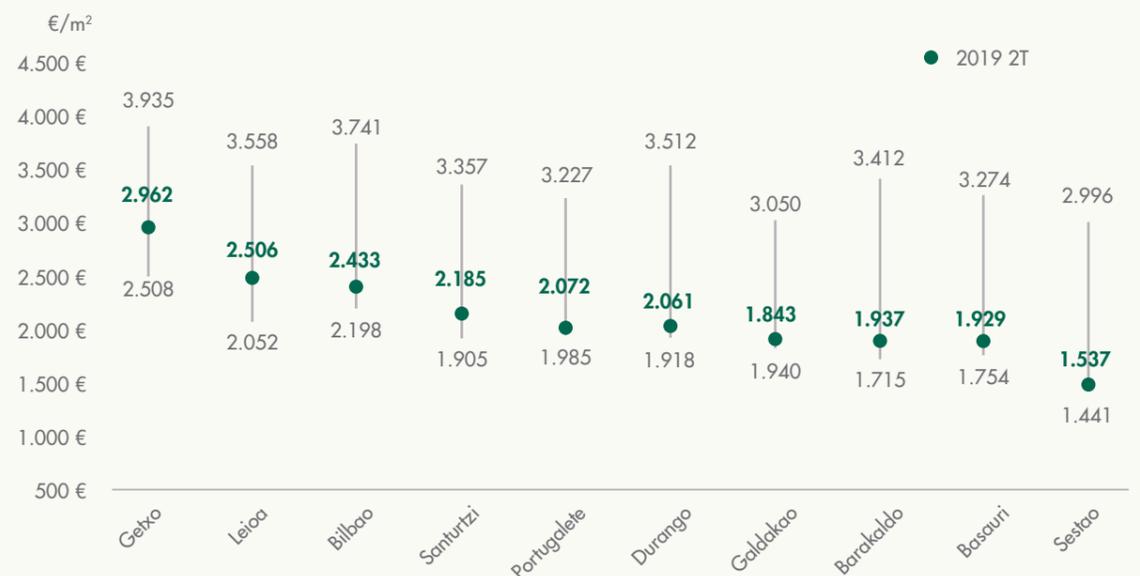
EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA POR PROVINCIA Y MUNICIPIO VIZCAYA/BILBAO



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento (valor tasado).

GRÁFICO 12.1.10

DISPERSIÓN DEL PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA POR MUNICIPIO SELECCIONADO (2006 - 2019)



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento (valor tasado).

En el conjunto de los municipios, los precios de vivienda se mantienen contenidos en sus mínimos desde el año 2006, a excepción de los municipios **Getxo, Leioa, Bilbao, Santurtzi y Barakaldo** en los que los precios han experimentado un crecimiento con tasas alrededor de un **16% respecto a los mínimos registrados en 2016**. De hecho, el municipio de **Getxo** ocupa el **décimo puesto** en el ranking de municipios con mayor valor unitario según datos facilitados por el Min. Fomento (**2.962 €/m² a 2T 2019**).

En los próximos meses, se espera una continuación de esta tendencia estable de los precios de la vivienda en la provincia.

7%

Destaca el crecimiento del precio medio de la vivienda del 7% en Bilbao en el primer semestre de 2019



RENTAS DE ALQUILER

Las **rentas de alquiler** en **Bilbao** han crecido un **13%** desde el mínimo registrado tras la crisis en marzo de 2014. Un crecimiento significativamente inferior al experimentado en las ciudades de Madrid o Barcelona. Sin embargo, la renta media (según últimas cifras analizadas de Idealista (agosto 2019)) de Bilbao se sitúa en 11,9 €/m², ligeramente por encima de la renta a nivel nacional (11 €/m²).

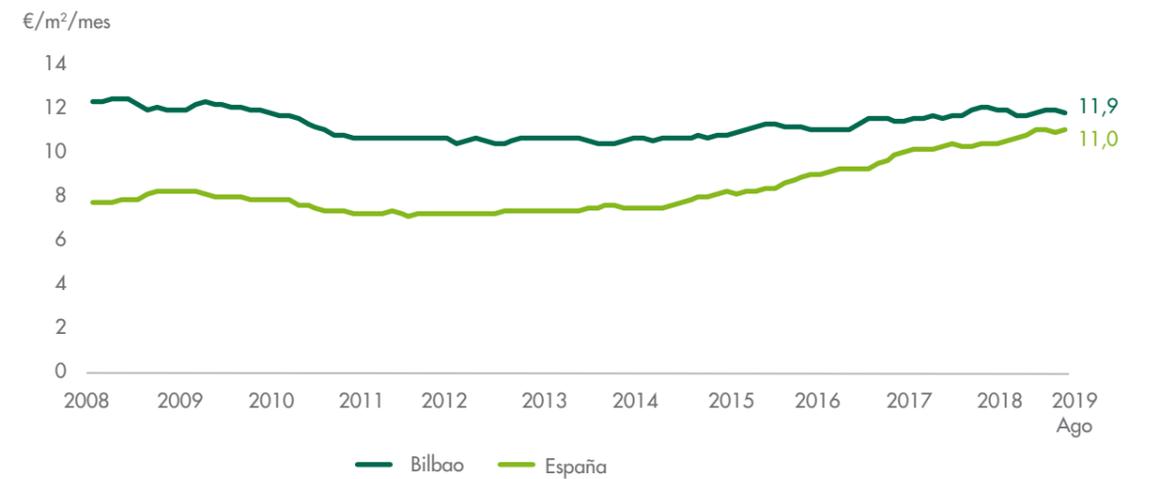
Los precios medios del alquiler se acercan lentamente de los niveles alcanzados durante la década pasada, lo que sugiere que el repunte de la demanda no está teniendo un impacto muy considerable en el mercado.

13%

Crecimiento del 13% en los precios de alquiler en la capital desde el mínimo de 2014.

GRÁFICO 12.1.11

EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE ALQUILER BILBAO



Fuente: CBRE a partir de Portal Web Idealista.



13

ISLAS BALEARES

4%

El precio de la vivienda en Baleares ha crecido un 4% de promedio anual

RESUMEN EJECUTIVO

La demanda de vivienda en Islas Baleares continúa en senda alcista desde 2014 con un **crecimiento promedio anual de un 17%** en el número de viviendas vendidas **hasta 2018**. Sin embargo, en el **segundo trimestre de 2019** las transacciones experimentan un **ajuste a la baja del -12%**. La demanda de vivienda es mayoritariamente **vivienda usada** y tiene un **fuerte componente extranjero** que genera un **tercio** de las **transacciones**.

El volumen de **compraventa de vivienda nueva en Las Islas Baleares** permanece en **niveles moderados**. Se concentra en la **capital (Palma de Mallorca), Andratx, Lluçmajor, Sant Llorenç des Cardassar, Manacor y Calvià** que suman casi **la mitad (46%)** de las ventas del archipiélago.

Los **visados de obra nueva** han crecido un 45% entre 2015 y 2018 en las Islas Baleares y **en 2019, los volúmenes** muestran una **continuidad** con una tasa de crecimiento de un **14%**. Esta tendencia anticipa que en los **próximos años se podría entregar un volumen de vivienda casi tres veces** el número de viviendas

terminadas actuales (1.700). Los proyectos de vivienda nueva **se concentran** principalmente en **Palma de Mallorca (distritos de Poniente y Norte) e Ibiza**.

La mayor parte de suelo urbano vacante se concentra en **la Isla de Mallorca, en Palma de Mallorca y Calvià**, que disponen de un **23%** de la superficie de suelo urbano sin edificar. **Ibiza** por el contrario es la que menor disponibilidad presenta. Frente a esta escasez de suelo urbano disponible, es fundamental **la agilidad de la Administración Autonómica en la Ordenación y Planificación del suelo**.

Entre 2014 y 2019 (trimestre 2), **el precio de la vivienda en Baleares** ha crecido un **4% de promedio anual**. La **intensa demanda** de vivienda y **una oferta limitada** ha impulsado **este incremento de precios**.

Las **rentas de alquiler** en la Ciudad de **Palma de Mallorca** registran un **crecimiento significativo (59%** desde el mínimo de 2013), consecuencia de la **tensión entre el alquiler de la primera residencia y el alquiler turístico**. Las perspectivas apuntan a que el mercado de inversión residencial podría expandirse en la región fruto de una demanda cada vez más amplia.

13.1 ISLAS BALEARES

I DEMANDA DE VIVIENDA EN PROPIEDAD

17.000

Más de 17 mil viviendas transaccionadas en las Islas Baleares en 2018, con un ajuste a la baja en el segundo trimestre de 2019 (-12%).

La demanda de vivienda en Islas Baleares continúa en senda alcista desde 2014 con un crecimiento promedio anual de un 17% en el número de viviendas vendidas hasta 2018. La segunda mano lidera la demanda con el 93% del total de compraventas en 2018.

El 2017 fue el año en el que se registró el mayor número de viviendas vendidas del último ciclo (más de 18.300 transacciones), momento a partir del cual comenzaron a registrarse crecimientos más contenidos. El volumen de viviendas vendidas en las Islas Baleares aminoró su ritmo en el 2T 2019 con un volumen de 16.000 viviendas vendidas (últimos 4 trimestres acumulados), lo que representa una disminución de un 9% del volumen de compraventas respecto a 2017 (caída del 12% respecto al 2018).

GRÁFICO 13.1.1

EVOLUCIÓN TRANSACCIONES DE VIVIENDA
VOLUMEN AGREGADO 4 TRIMESTRES HASTA 2T 2019
ISLAS BALEARES VS PALMA DE MALLORCA



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.



La demanda se caracteriza por un fuerte componente extranjero que genera el 31% del total de las compraventas realizadas en 2018 (según datos de Registradores). Las Islas Baleares ocupan el tercer puesto (detrás de Alicante y Málaga) dentro del ranking de provincias elegidas por compradores extranjeros en España en el último año (el 7% de las compraventas extranjeras totales en España se produce en Baleares). La mayoría de estos compradores extranjeros son residentes en España.

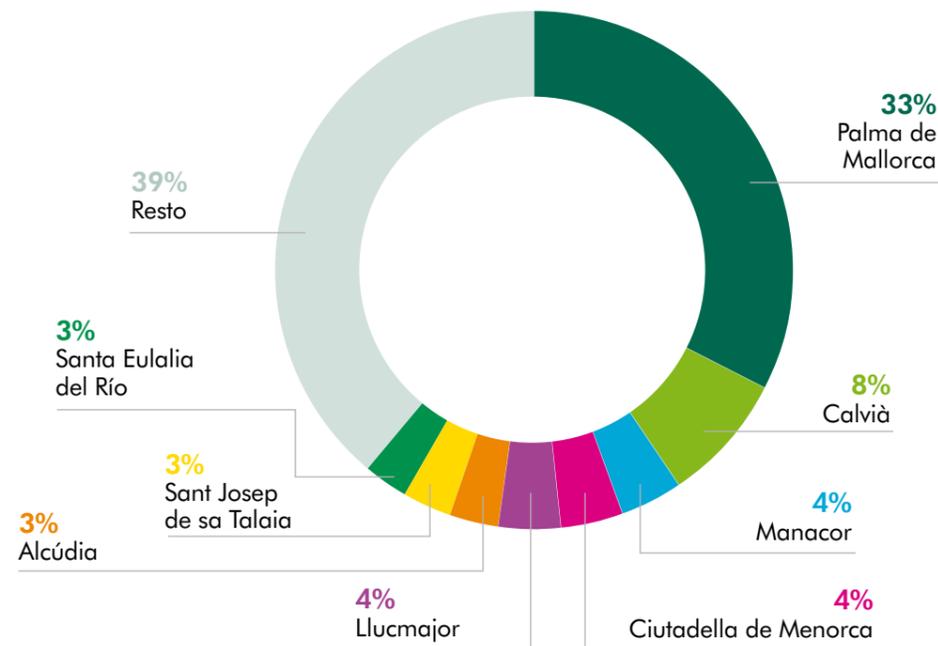
Esta demanda internacional busca segunda residencia de "alto standing", con zonas comunes de calidad, amplios jardines, piscina, gimnasio y en ubicaciones privilegiadas en Mallorca, Ibiza, o Menorca.

En cuanto a distribución geográfica, el mercado de compraventa de vivienda se concentra en la capital, Palma de Mallorca, que genera más de una tercera parte (33%) de las compraventas de vivienda en las Islas Baleares, creciendo a un ritmo promedio anual de un 26% entre 2014 y 2017. Sin embargo, entre 2017-2019 (trimestre 2), Palma de Mallorca ha experimentado un cambio de tendencia con una disminución en el número de viviendas vendidas de un 13%.

Al igual que la capital, los municipios de Calviá, Manacor, Ciutadella de Menorca, y Lluçmajor experimentaron un crecimiento promedio anual del 22% entre 2014 y 2017. Sin embargo, de 2017 a 2019 (últimos datos disponibles hasta 2T), mientras Calviá y Ciutadella registraron un crecimiento promedio anual más moderado del 2%, Lluçmajor y Manacor experimentaron tasas medias más significativas del 12%. El crecimiento significativo de Lluçmajor y Manacor se debe fundamentalmente a la vivienda nueva de segunda residencia de la zona de costa que ha impulsado la demanda de ambos municipios.

GRÁFICO 13.1.2

DISTRIBUCIÓN POR MUNICIPIO - TRANSACCIONES TOTALES DE VIVIENDA
VOLUMEN ANUAL 2018 = 17.466 / VOLUMEN 4 TRIMESTRES ACUMULADOS 2T 2019 = 16.056



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

El volumen de **compraventa de vivienda nueva en Las Islas Baleares** permanece en **niveles moderados**, superando las 1.160 transacciones de obra nueva en 2018. Desde 2014, los volúmenes siguen una senda decreciente, con una contención de las tasas de crecimiento anual hasta un 5% (datos a 2T de 2019), como consecuencia de la **escasez de vivienda de obra nueva existente** (1.700 viviendas terminadas en 2018).

GRÁFICO 13.1.3

EVOLUCIÓN TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA Y USADA
VOLUMEN AGREGADO 4 TRIMESTRES - ISLAS BALEARES



Fuente CBRE a partir de Ministerio de Fomento.



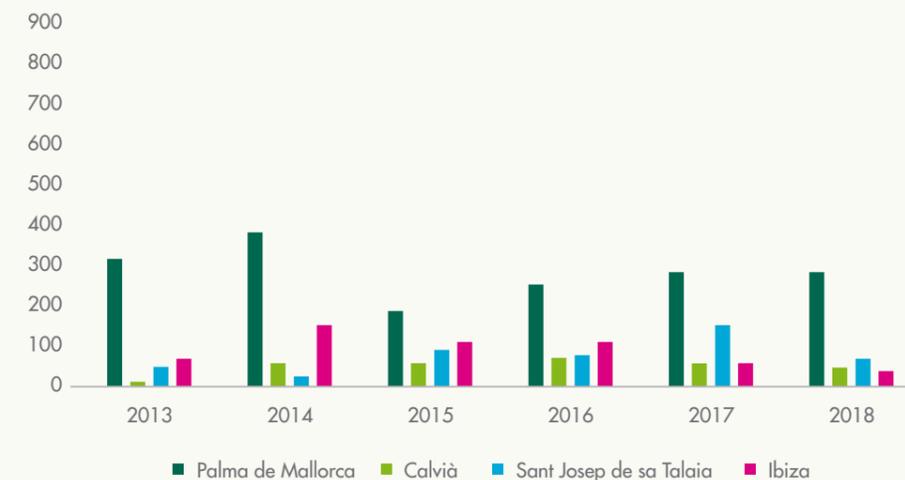


La compraventa de vivienda nueva se concentra principalmente en la Isla de Mallorca, en la capital (Palma de Mallorca), Andratx, Lluçmajor, Sant Llorenç des Cardassar, Manacor y Calvià que suman casi la mitad (46%) de las transacciones de vivienda nueva del archipiélago balear.

Entre 2014 y 2018, a diferencia del nivel provincial, la capital Palma de Mallorca, registró una disminución del volumen de transacciones de vivienda nueva de un 3% y un repunte de un 42% al trimestre 2 de 2019 (4 últimos trimestres acumulados), que sugiere signos de recuperación del mercado. Sin embargo, los municipios de Andratx, Calvià, Sant Llorenç des Cardassar, (los tres ubicados en la Isla de Mallorca), así como Sant Josep de sa Talaia, y Santa Eulalia del Río (Isla de Ibiza), registraron un comportamiento continuado con crecimientos promedio anuales alrededor de un 24% en el periodo de 2014 a 2019.

GRÁFICO 13.1.4

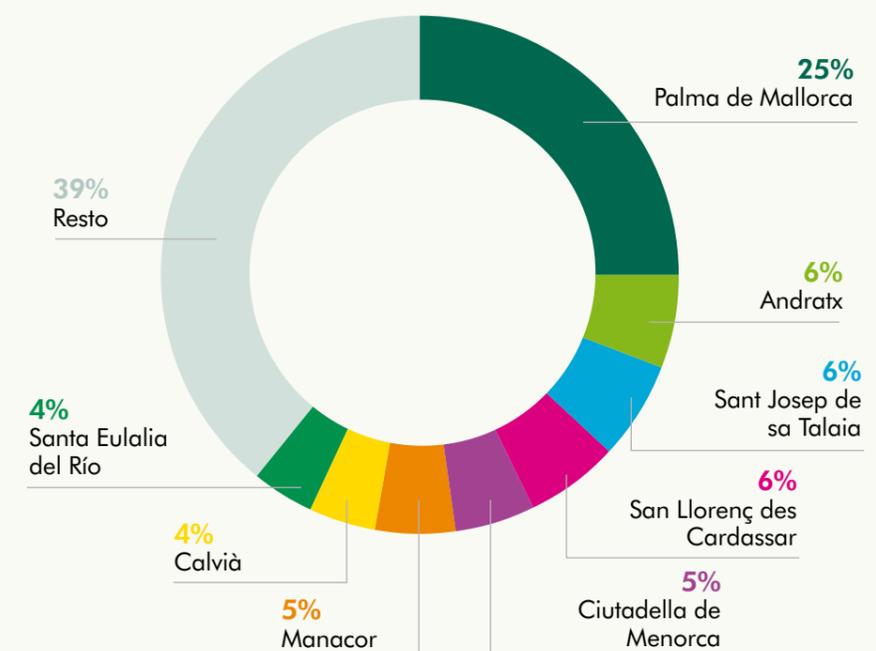
EVOLUCIÓN TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA POR MUNICIPIO SELECCIONADO (2013-2018)



Fuente CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

GRÁFICO 13.1.5

DISTRIBUCIÓN POR MUNICIPIO TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA VOLUMEN ANUAL 2018 = 1.164 / VOLUMEN 4 TRIMESTRES ACUMULADOS 2T 2019 = 1.202



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

ISLAS BALEARES

II OFERTA DE VIVIENDA

1.700

viviendas terminadas en 2018 en Las Baleares

La **oferta de vivienda** parece reanimarse desde 2015, tras la intensa contracción experimentada debido a la crisis. Con la reactivación de las compraventas, **la producción de vivienda** creció un 19% entre 2015 y 2018. Sin embargo, los volúmenes permanecen a niveles muy moderados comparado con el anterior ciclo expansivo, con casi 1.700 viviendas edificadas en 2018.

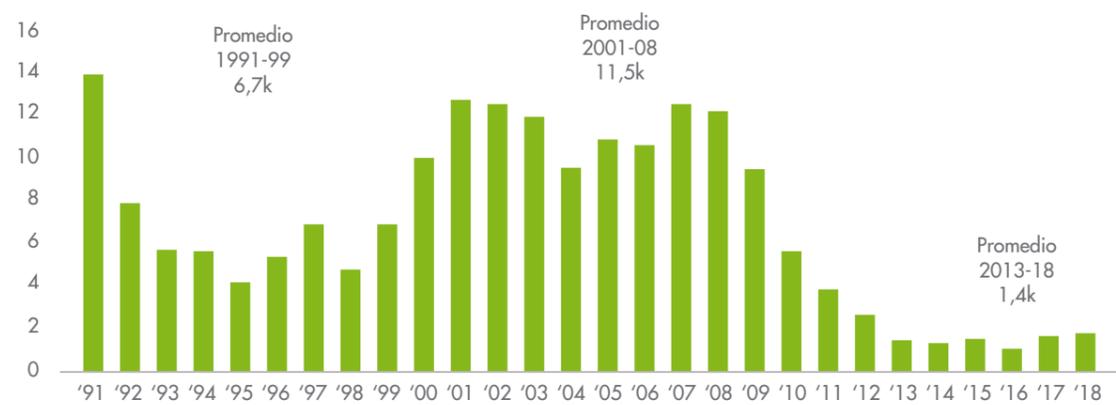


La consolidación de la **recuperación de la producción de vivienda** de estos últimos años permite el inicio de la creación de un stock de vivienda para satisfacer la demanda de vivienda nueva.

GRÁFICO 13.1.6

EVOLUCIÓN DEL VOLUMEN DE VIVIENDA CONSTRUIDA ISLAS BALEARES

Viviendas terminadas. Volumen anual (En miles de unidades)



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

GRÁFICO 13.1.7

OFERTA Y COMPRAVENTA DE VIVIENDA LIBRE NUEVA - ISLAS BALEARES

Miles de unidades



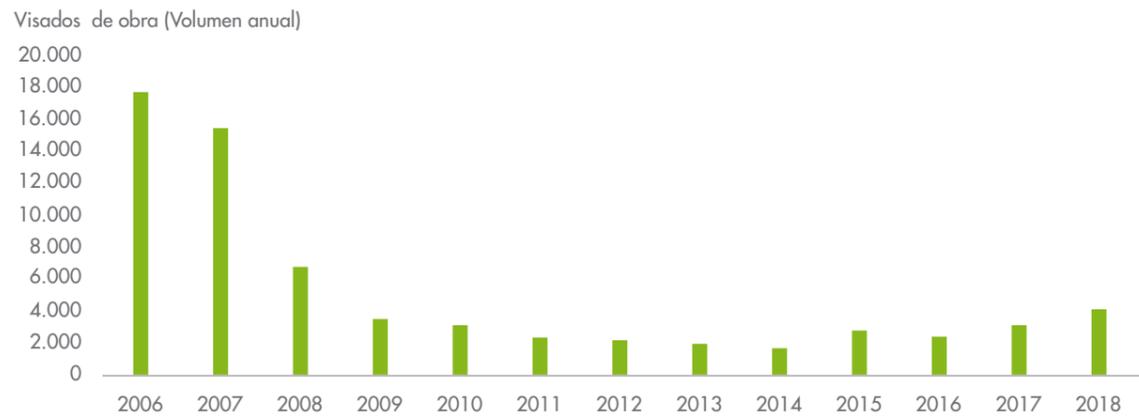
Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

Los **indicadores de la oferta de vivienda futura –los visados de dirección de obra–** sugieren **la continuidad del crecimiento de la oferta de vivienda en los próximos años**. El número de visados ha crecido un 45% entre 2015 y 2018 en las Islas Baleares hasta superar las 4.200 licencias en 2018. **En 2019 (julio), los volúmenes** (últimos 12 meses acumulados hasta julio 2019) muestran una **continuidad** con una tasa de crecimiento de un **14% respecto al año anterior**.

Esta tendencia anticipa que en los **próximos años se podría entregar un volumen de vivienda casi tres veces** el número de viviendas **terminadas actuales** (1.700). **Un volumen de entrega** de viviendas **superior** a las actualmente registradas en las provincias de **Vizcaya, Zaragoza y Sevilla**, y **cerca** de los volúmenes de la provincia de **Valencia** (en torno de 5.000 licencias en 2018).

GRÁFICO 13.1.8

EVOLUCIÓN VISADOS DE OBRA ISLAS BALEARES



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

La **concesión de visados de construcción en las Islas Baleares** tiene un plazo medio de 16 meses mientras que según la legislación debería ser en torno de 3 meses. La comisión de construcción de CAEB (Confederación de Asociaciones Empresariales de Baleares) ha impulsado la elaboración del **Libro Blanco del Urbanismo y la Edificación** en Baleares, que lanza una serie de propuestas para **incrementar el desarrollo residencial**, entre las que destacan el incremento del índice de intensidad residencial, el análisis de las alturas en los centros urbanos consolidados y la posibilidad de cambio de uso de equipamientos a uso residencial.

Los **proyectos de vivienda nueva** se concentran principalmente en **Palma de Mallorca e Ibiza**.

Palma de Mallorca, concentra sus desarrollos de obra nueva en **los distritos de Poniente, Norte y Levante**. Destaca el desarrollo de **Nou Llevant**, dentro del casco urbano de Palma, como un área nueva residencial que está en vías de consolidación. Varios promotores han adquirido suelo en esta zona de cara a construir principalmente **viviendas de primera residencia con calidades medias** y actualmente hay **tres promociones en comercialización**. Otra de las zonas relevantes lo conforma **Son Ferragut** donde hay prevista la construcción de **promociones de volúmenes significativos** en varias parcelas. Destaca **Son Quint**, como área consolidada que actualmente cuenta con **varias promociones en comercialización**. Así mismo, dentro del caso urbano de Palma destaca el **antiguo cuartel militar de Son Simonet** donde está previsto el desarrollo de más de 200 viviendas.



ISLAS BALEARES

III MERCADO DE SUELO

59 millones
de m² de suelo
bruto urbano
vacante en las
Balears en
2018

El crecimiento de la **actividad de construcción de vivienda** entre 2017 y 2018 impulsó el **aumento de la demanda de suelo en las Islas Baleares**, que se materializó en la **disminución de un 7% del suelo urbano vacante** total entre 2016 y 2018. Frente a esta escasez de suelo urbano disponible, es fundamental **la agilidad de la Administración Autónoma en la Ordenación y Planificación del suelo**.

Actualmente, la mayor parte de suelo urbano vacante se concentra en **la Isla Mallorca**, y en particular, en **Palma de Mallorca y Calvià**, que disponen de un **23%** de la superficie de suelo urbano sin edificar. **Ibiza** ha sido la Isla que ha experimentado **la mayor disminución de suelo disponible del archipiélago entre 2016 y 2018** con una **reducción de un 15% de la superficie vacante**, lo que demuestra la atraktividad de la isla.

Esta escasez de suelo en Baleares se refleja en los precios que se **incrementaron un 6% el primer semestre de 2019** respecto al semestre pasado (alcanzando 396€/m² al segundo trimestre de 2019).

GRÁFICO 13.1.9

EVOLUCIÓN DEL SUELO URBANO VACANTE ISLAS BALEARES

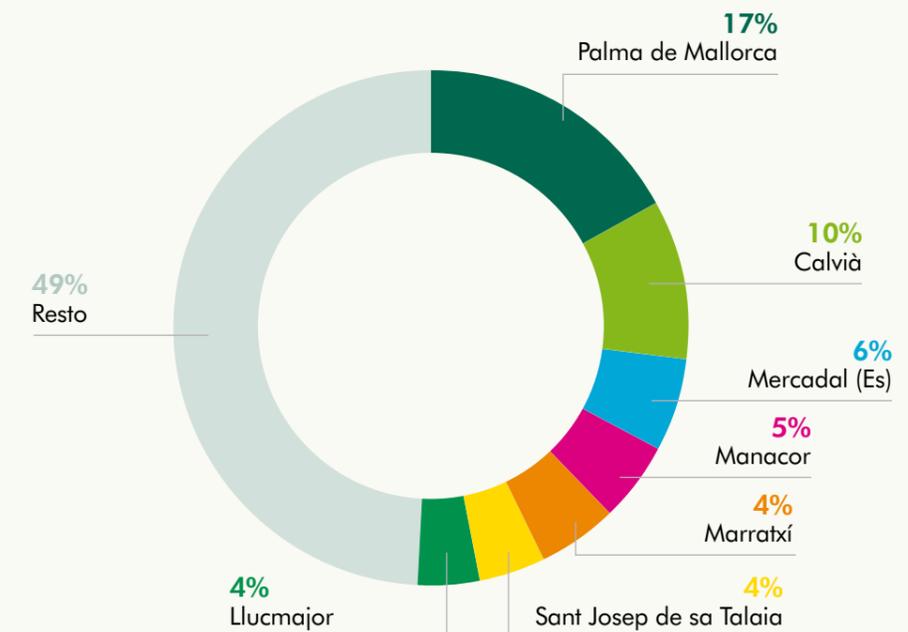
Superficie de suelo bruto (Hectáreas)



Fuente: CBRE a partir de Catastro.

GRÁFICO 13.1.10

DISTRIBUCIÓN SUELO URBANO VACANTE - ISLAS BALEARES (2018 = 5.880 HECTÁREAS DE SUPERFICIE DE SUELO BRUTO)



Fuente: CBRE a partir de Catastro.



ISLAS BALEARES

IV PRECIOS DE VENTA Y RENTAS DE ALQUILER

4%

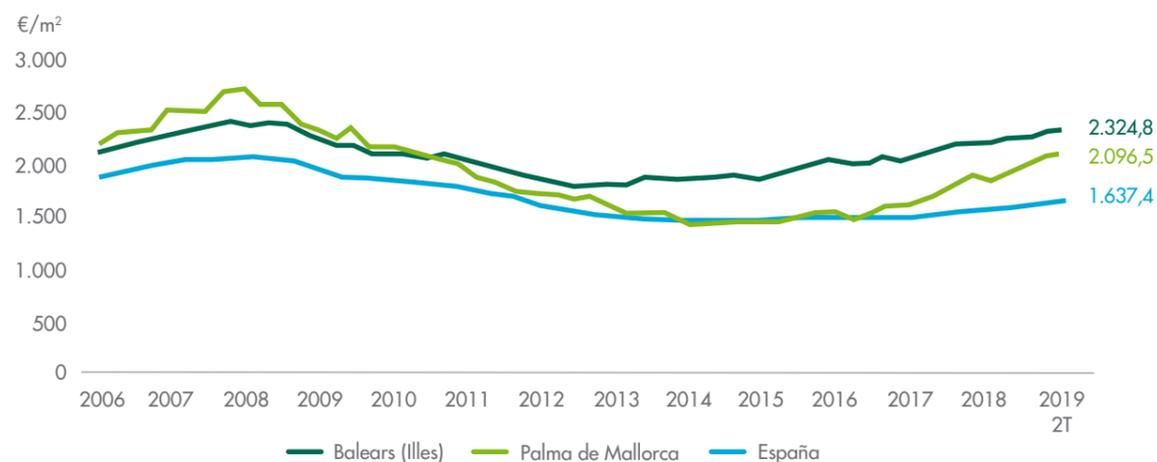
Crecimiento del 4% anual de los precios en Baleares desde 2014 y capital un 6%.

PRECIO DE LA VIVIENDA

Baleares es una de las regiones que ha experimentado una mejor recuperación de sus niveles de **precio de vivienda**. Entre 2014 y 2019 (trimestre 2), el **precio de la vivienda** ha crecido un **4% de promedio anual**. La región ha alcanzado un precio medio alto en 2019 (cifras a 2T) de 2.325 €/m², que está tan sólo un 4% por debajo de los niveles máximos de 2008 (2.427 €/m² al 4T) y **un 42% por encima del precio medio nacional** (1.637 €/m²). **La capital, Palma de Mallorca**, experimenta esta misma tendencia con un crecimiento promedio anual de un **6%** entre 2014 y 2019 (trimestre 2). **La intensa demanda de vivienda y una oferta limitada** han impulsado **este incremento de precios**.

GRÁFICO 13.1.11

EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA POR PROVINCIA Y MUNICIPIO ISLAS BALEARES

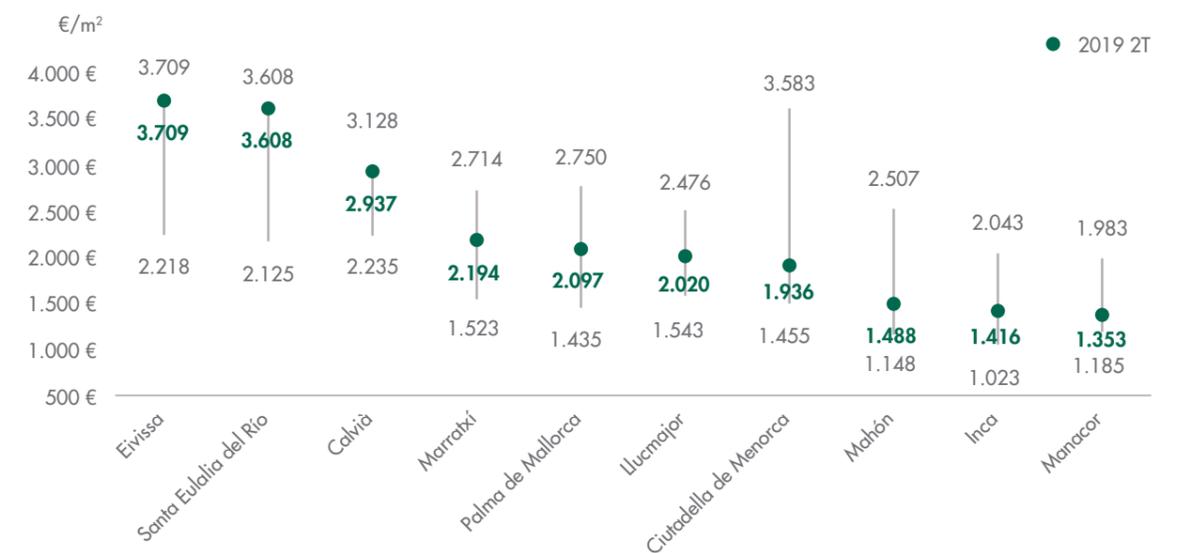


Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento (valor tasado).

En el conjunto de los municipios, los precios de vivienda han experimentado crecimientos significativos en el ciclo 2006-2019 (trimestre 2), principalmente impulsado por la elevada demanda extranjera. Los municipios de **Santa Eulalia del Río, Ibiza y Calviá** han alcanzado los precios de vivienda más altos del archipiélago balear con precios medios superiores a los **3.400 €/m²** (superando los niveles de los municipios de Barcelona y Madrid) y con una tasa de crecimiento promedio anual del **6% entre 2014 y 2019** (trimestre 2). Estos **tres municipios han alcanzado** (o están muy próximos de alcanzar) **el máximo de precios registrado en el último ciclo desde 2006**. Sin embargo, el **resto de municipios** se encuentran más lejos del precio máximo registrado en el último ciclo y tienen todavía recorrido de subida en precios.

GRÁFICO 13.1.12

DISPERSIÓN DEL PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA POR MUNICIPIO SELECCIONADO (2006 - 2019)



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento (valor tasado).

59%

Crecimiento de 59% en los precios de alquiler en la capital desde el mínimo de 2013

RENTAS DE ALQUILER

Las **rentas de alquiler** en la ciudad de **Palma de Mallorca** han experimentado **crecimientos considerables**, como consecuencia de la mayor intensidad en la demanda de vivienda de alquiler, en particular, de segunda residencia, reduciendo así, la oferta de primera vivienda.

La renta media de alquiler en la ciudad ha crecido un 59% desde el mínimo registrado en 2013. De este modo, **Palma de Mallorca, junto a Barcelona y Málaga**, son las ciudades que han sufrido los mayores incrementos de rentas respecto a los mínimos identificados después de la crisis.

Las perspectivas apuntan a que el mercado de **inversión residencial de alquiler** podría expandirse a lo largo de los próximos años en la región como respuesta a las necesidades de una **demanda cada vez más amplia**.

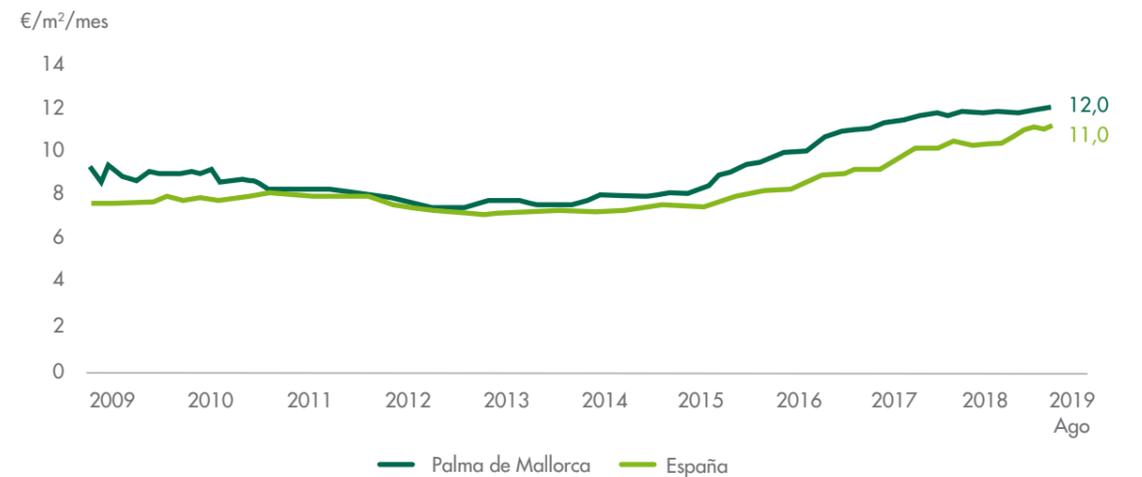
Adicionalmente, frente a esta **escasez de la oferta** y el **incremento de los precios de compraventa y renta de vivienda**, en particular de la **primera vivienda** (acentuada por la producción de segunda residencia y de vivienda de alquiler de corta duración), **las Islas Baleares** desean poner en marcha medidas para garantizar el derecho a la vivienda para los ciudadanos y producir más viviendas protegidas.

Una de las tendencias de cara a futuro en Baleares es el **Co-living**, en el que se compaginan alquileres flexibles en espacios compartidos. Se trata de un modelo extendido en países como EEUU, Alemania o Japón, pero en España su implantación está siendo más lenta aunque ya se observan los primeros Co-livings en Madrid, Barcelona o Canarias. Este tipo de proyectos pueden resultar muy atractivos para los inversores ya que ofrecen rentabilidades muy atractivas.



GRÁFICO 13.1.13

EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE ALQUILER PALMA DE MALLORCA



Fuente: CBRE a partir de Portal Web Idealista.

14

ALICANTE

12%

Predomina la vivienda usada frente a la vivienda nueva que tan sólo representa el 12% del total de viviendas vendidas

RESUMEN EJECUTIVO

La **demanda** de vivienda en **Alicante** alcanzó en 2018 el **pico más alto del último ciclo**, si bien, el principio del año 2019 muestra una **ralentización del crecimiento aminorando la tasa de crecimiento hasta el -0,3%**. **Predomina la vivienda usada** frente a la **vivienda nueva** que tan sólo representa el **12% del total de viviendas vendidas**. No obstante, se están **formalizando contratos de compraventa privados que aún no se reflejan como transacciones hasta su escrituración pública de compraventa**.

El dinamismo del mercado de transacciones se concentra en la **Capital, Torrevieja, Orihuela** y algunos municipios de la **Costa Blanca (Elche, Benidorm, Denia, y Santa Pola)**. La **demanda extranjera** registra el **41% de las transacciones totales de la provincia en 2018**.

Desde 2015, la **producción de vivienda y visados de obra** indican una **recuperación** del mercado a niveles moderados. Los proyectos de obra nueva se sitúan en la **capital, municipios de la Costa Blanca (Orihuela, Elche, Benidorm y Torrevieja)** y en los municipios de **Pilar de la Horadada y Sant Joan D'Alicant**, impulsados por la **demanda turística**.

La capital se caracteriza por una **escasez de suelo urbano disponible y gran parte del suelo urbano libre** se concentra en la **Costa Blanca**. Destacan los **desarrollos de Benalúa Sur en Alicante y el PAU 1-El Murtal en Benidorm**.

Los **precios medios de la vivienda en la provincia se encuentran contenidos** tanto en la provincia como en la capital con un **ligero repunte del 4%** en el segundo trimestre de 2019. La **provincia presenta un nivel de precio mayor que la capital** por la influencia de la **Costa Blanca**.

Los **precios del alquiler crecen** significativamente en la **capital** por el **difícil acceso a la compra de vivienda, la elevada tasa de paro, así como la elevada demanda extranjera que presiona al alza las rentas**.

14.1 ALICANTE

I DEMANDA DE VIVIENDA EN PROPIEDAD

44.200

Más de 44.200 viviendas transaccionadas en la provincia de Alicante en 2018, cifra que se modera en el primer semestre de 2019.

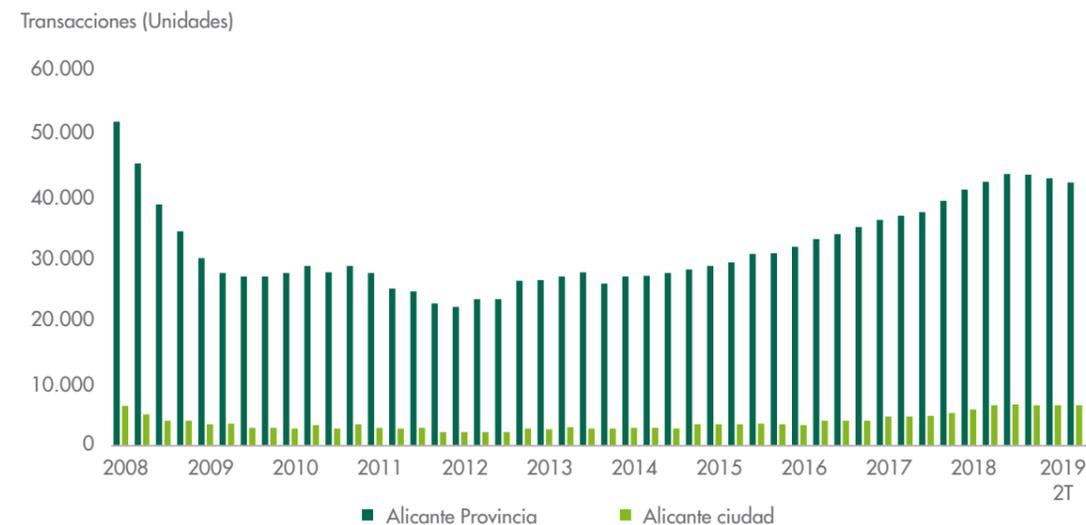
El mercado de **compraventa de vivienda** en la provincia de Alicante comenzó su **recuperación a finales de 2014** con un ritmo promedio anual del **10% (entre 2014 y 2018)**. Un crecimiento inferior al de la región de Valencia (17%) y al del nivel nacional (14%). Al cierre del año 2018, el volumen de compraventas superó las **44.200 unidades**. Sin embargo, **en 2019 (hasta 2T- últimos cuatro trimestres acumulados)** se observa una **ralentización del crecimiento de viviendas transaccionadas**, registrando una **tasa de crecimiento negativa del -0,3%**.



El **volumen** del número de **compraventas de vivienda nueva en la provincia de Alicante**, se encuentra en **niveles moderados** (más de 5.140 transacciones de obra nueva en 2018), representando a penas un **12% de las transacciones totales de la provincia**. **Entre 2014 y 2019 (trimestre 2)**, la obra nueva mantiene una **tasa de crecimiento promedio anual** moderada de un 2%.

GRÁFICO 14.1.1

EVOLUCIÓN TRANSACCIONES DE VIVIENDA VOLUMEN AGREGADO 4 TRIMESTRES HASTA 2T 2019 (UNIDADES) ALICANTE PROVINCIA VS ALICANTE CIUDAD



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

GRÁFICO 14.1.2

EVOLUCIÓN TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA Y USADA VOLUMEN AGREGADO 4 TRIMESTRES ALICANTE PROVINCIA



Fuente CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

El dinamismo del mercado de transacciones se concentra principalmente en la **Capital** (donde la renta bruta media en el municipio de Alicante es de 26.673€ por año de acuerdo a los datos estadísticos de los declarantes de IRPF publicados por la agencia tributaria y que se sitúa por encima de la provincia (22.087€) y de la CCAA (23.928€)); **Destaca la elevada absorción en municipios como Torrevieja y Orihuela** que registran **más de un tercio (37%) de las transacciones de viviendas de la provincia**, con tasas de crecimiento promedio anual de un **16%** para **Alicante** y un **7%** para **Torrevieja y Orihuela**, entre 2014 y 2018.

Así mismo, otros municipios de **la costa Blanca o colindantes a la capital tales como Elche, Benidorm, Denia, y Santa Pola**, han contribuido a este dinamismo con un ritmo promedio alrededor de un 12% (entre 2014 y 2018), principalmente impulsado por las **compraventas de viviendas por parte de extranjeros**. **Jávea y Altea** también se sumarían al listado de municipios con mayor dinamismo registrado con un ritmo promedio ligeramente menor (10%).

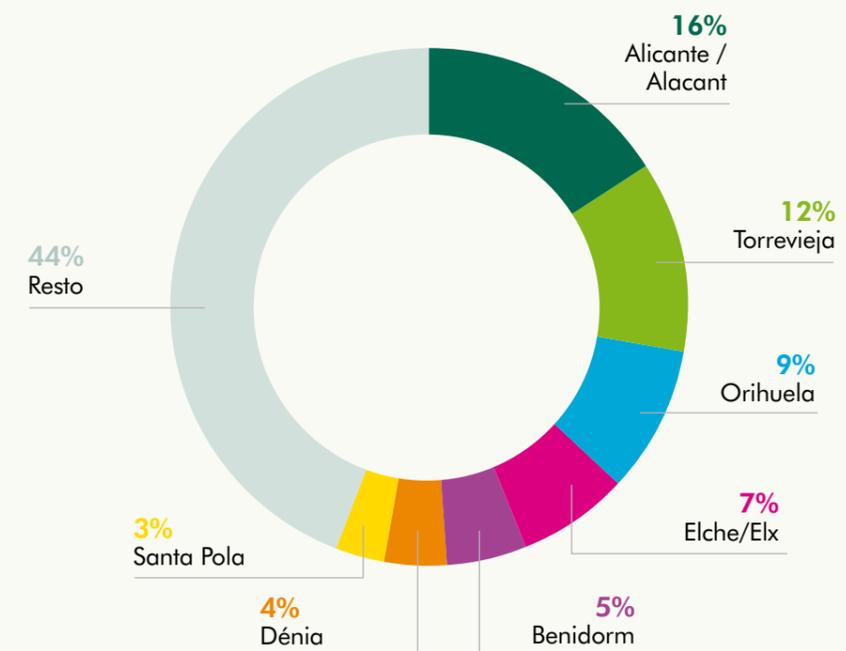
La provincia de Alicante se caracteriza por un componente muy importante de la **demanda extranjera**, al registrar el **41% de las transacciones totales de la provincia en 2018** (según datos de Registradores). De hecho, **Alicante se sitúa como la primera provincia más atractiva de España entre los compradores foráneos**, al registrar el **25% de las transacciones de vivienda provenientes de extranjeros en España**, por delante de la provincia de Málaga y de las Islas Baleares.

Los compradores extranjeros vienen principalmente de **Reino Unido, Alemania y Francia**. Son parejas con una edad media entre 50 y 60 años, con ingresos medios de entorno a 36K€/año y con hijos, que buscan calidad de vida y tranquilidad en destinos como la Costa Blanca, principalmente como destino vacacional y de segunda residencia.

Si bien es cierto, al año 2019 (hasta el 2 Trimestre) comienza con una ralentización de las transacciones, con una tasa de crecimiento interanual de un 2% para la capital y de un 7% para Elche mientras que los municipios de la **Costa Blanca (Orihuela y Torrevieja, Benidorm y Denia)** experimentan una bajada más importante entorno a un 12%. No obstante, en los municipios de la Costa Blanca, especialmente en el municipio de **Benidorm**, de cara al año que viene, es probable que veamos un crecimiento de las ventas consecuencia de la **entrega de nuevas promociones**.

GRÁFICO 14.1.3

DISTRIBUCIÓN POR MUNICIPIO - TRANSACCIONES TOTALES DE VIVIENDA
VOLUMEN ANUAL 2018 = 44.221 / VOLUMEN 4 TRIMESTRES ACUMULADOS 2T 2019 = 43.145



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.



Más de la mitad (el 54%) de la **demanda de obra nueva** se concentra en **Alicante y los municipios del Sur como Orihuela, Torrevieja, y Pilar de la Horadada**. Estos municipios tienen una influencia significativa en el dinamismo del mercado con tasas de **crecimiento promedio anuales de un 26% entre 2014 y 2018**, que sufren un ajuste a la baja en el segundo trimestre de **2019 (-8%)**.

GRÁFICO 14.1.4

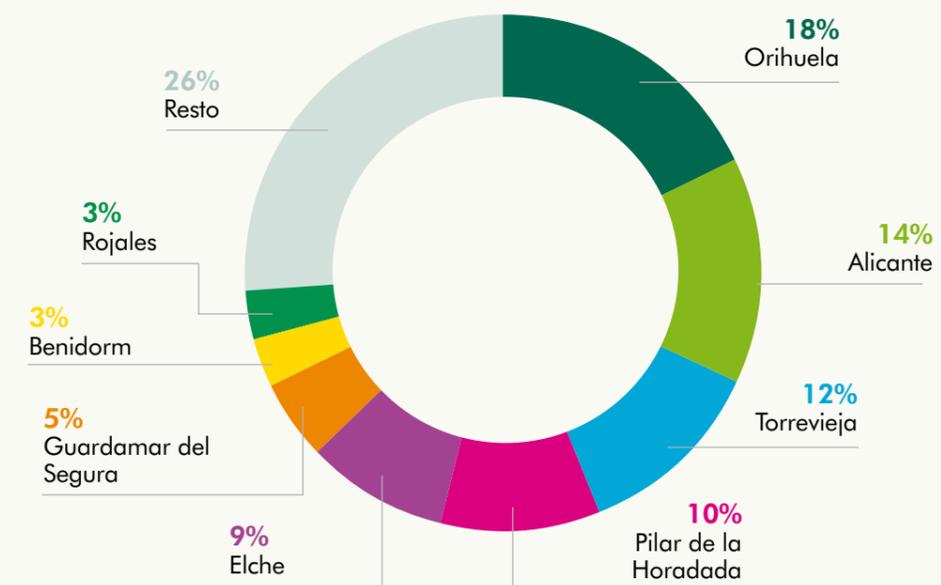
EVOLUCIÓN TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA POR MUNICIPIO SELECCIONADO (2013-2018)



Fuente CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

GRÁFICO 14.1.5

DISTRIBUCIÓN POR MUNICIPIO TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA VOLUMEN ANUAL 2018 = 5.142 / VOLUMEN 4 TRIMESTRES ACUMULADOS 2T 2019 = 5.362



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

ALICANTE

II OFERTA DE VIVIENDA

7.700

Moderados niveles de viviendas terminadas en Alicante, mientras los visados de dirección de obra revelan una reactivación del mercado superando las 7.700 licencias en 2018.

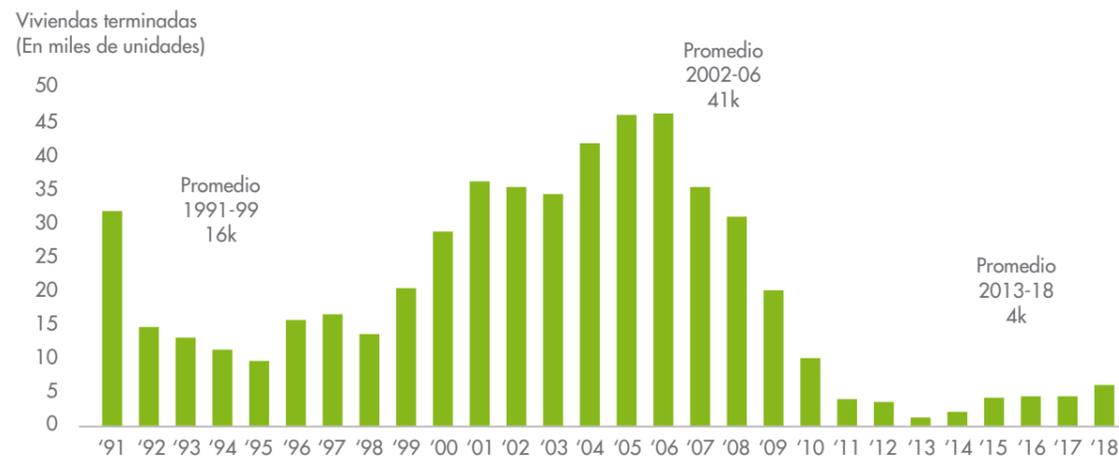
El **mercado de construcción en la Provincia de Alicante parece mostrar signos de recuperación** tras la crisis. Desde 2015, el volumen de viviendas terminadas creció un 41% de promedio anual, superando las 6.200 viviendas terminadas en 2018. Sin embargo, los volúmenes permanecen a **niveles muy moderados**, lejos de los valores alcanzados en la década de los 90.



Desde la **recuperación del mercado de la construcción en 2015**, se viene observando la creación progresiva de un nuevo stock de vivienda para satisfacer la demanda de obra nueva.

GRÁFICO 14.1.6

EVOLUCIÓN DEL VOLUMEN DE VIVIENDA CONSTRUIDA (VOLUMEN ANUAL) PROVINCIA DE ALICANTE



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

GRÁFICO 14.1.7

OFERTA Y COMPRAVENTA DE VIVIENDA LIBRE NUEVA - PROVINCIA DE ALICANTE



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

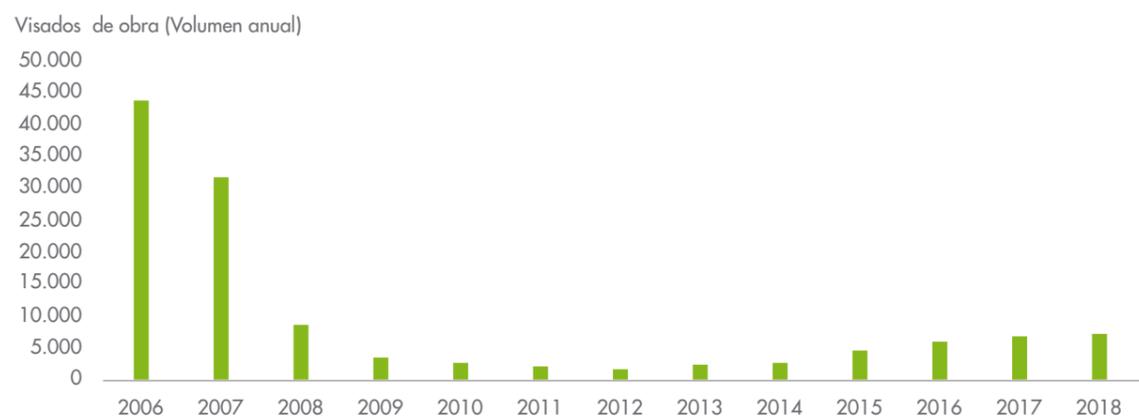


Los visados de dirección de obra revelan una reactivación del mercado. Con un crecimiento promedio anual de un 25% entre 2015 y 2018, la provincia de Alicante supera las **7.700 licencias en 2018**. En julio 2019, se registra un crecimiento moderado de un 1% respecto al año pasado alcanzando las **8.200 licencias** (12 últimos meses acumulados).

Además, la ciudad de Alicante intenta animar su actividad económica con la reactivación de muchas estructuras inmobiliarias que se pararon sin terminarse debido a la crisis, al favorecer la autorización de licencias de obra nueva.

GRÁFICO 14.1.8

EVOLUCIÓN VISADOS DE OBRA - PROVINCIA DE ALICANTE



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento.

Numerosas promociones y proyectos de **obra nueva, principalmente vacacionales**, se reparten entre la **capital (Alicante) y los municipios de la Costa Blanca**. Se observa un comportamiento desigual entre costa e interior y especialmente entre norte y sur. La Marina Baja, La Marina Alta y Benidorm, pese al reclamo turístico que experimentan, no están siendo tan activas en viviendas iniciadas. Por el contrario, La Vega Baja del Segura (Torrevieja, Orihuela, Pilar de la Horadada y Guardamar) están impulsando el sector. **Orihuela, Elche, Benidorm y Torrevieja**, lideran los proyectos más grandes, seguidos de **Pilar de la Horadada y Sant Joan D'Alicant**.

En la **Costa Blanca**, las playas de **Denia, Benidorm, Finestrat, Orihuela Costa y Vila Joiosa**, se convierten en el foco de interés de las promotoras con varios proyectos en marcha, principalmente de **viviendas vacacionales**, pero también de **viviendas del segmento de lujo**. En **Benidorm destaca el desarrollo de "Delfín Tower" o la nueva promoción de lujo en La Cala de Benidorm**.

Otro de los proyectos residenciales más relevantes se sitúa en el nuevo barrio **Vistahermosa Norte**, con urbanizaciones de viviendas unifamiliares de 3-4 dormitorios e importantes equipamientos comunes.

Respecto a **tendencias**, cabe destacar a **Benidorm**, como uno de los municipios más demandados de la Costa Blanca que cuenta con el **proyecto de aumentar la oferta de alojamiento turístico** con las construcciones de nuevos hoteles para consolidar el mercado a nivel nacional e internacional; algo, que impulsará probablemente el incremento de la demanda de vivienda vacacional como alternativa turística. Otra de las tendencias de cara a futuro es el **Co-living** en la ciudad de **Alicante** que atrae el interés de inversores extranjeros para experimentar el desarrollo de este nuevo concepto, donde startups, autónomos y pequeñas empresas comparten espacios de alojamiento y de trabajo para responder a **nuevos prototipos laboral y de vida**.

ALICANTE

III MERCADO DE SUELO

15%

Reducción del 15% del suelo urbano disponible en la provincia de Alicante entre 2016 y 2018.

La reactivación del **mercado de la construcción** en la **provincia de Alicante** ha generado una disminución del **15% del suelo urbano vacante** entre 2016 y 2018. El suelo urbano libre se encuentra repartido a lo largo de toda la provincia, no obstante, gran parte de mismo se concentra en la **Costa Blanca**. La **capital de Alicante** dispone de sólo un 7% de la reserva de suelo disponible y fue poco dinámica estos últimos años. Por el contrario, del **resto el área metropolitana presentó mucha más actividad y perdió el 19% de sus suelos vacantes entre 2016 y 2018**.

El **precio del suelo en el municipio de Alicante** alcanzó los **165,6€/m²**, un precio inferior al de **Valencia (265,3€/m²)**.

Uno de los grandes desarrollos del Sur de Alicante es **Benalúa Sur**, cuyas obras de urbanización se iniciaron el pasado mes de julio, donde están previstos más de 11 proyectos que albergarán cerca de 600 viviendas.

En **Benidorm** destacamos el **nuevo desarrollo del PAU 1-El Murtal**, cuyo proyecto de urbanización ya ha sido inscrito en el Registro y donde están previstas más de 2.900 viviendas nuevas.

Desde el **Ayuntamiento de Alicante y junto al Gobierno de la Generalitat** se quiere impulsar la finalización de la Vía Parque, la conexión del Tram entre Luceros y la estación del tren, y el proyecto de nueva línea del Tram para la conexión con el Sur hasta San Gabriel y Urbanova. Así mismo, se quiere promover la conexión ferroviaria con el aeropuerto, el completo soterramiento de las vías y la ejecución del parque central del AVE (pendiente de la aprobación definitiva del PE OI/2) así como la eliminación del intercambiador de San Gabriel. Esta mejora de las infraestructuras de la ciudad, dotará de unas mejores conexiones a Alicante, lo que impulsará un mayor dinamismo de la capital.

GRÁFICO 14.1.9

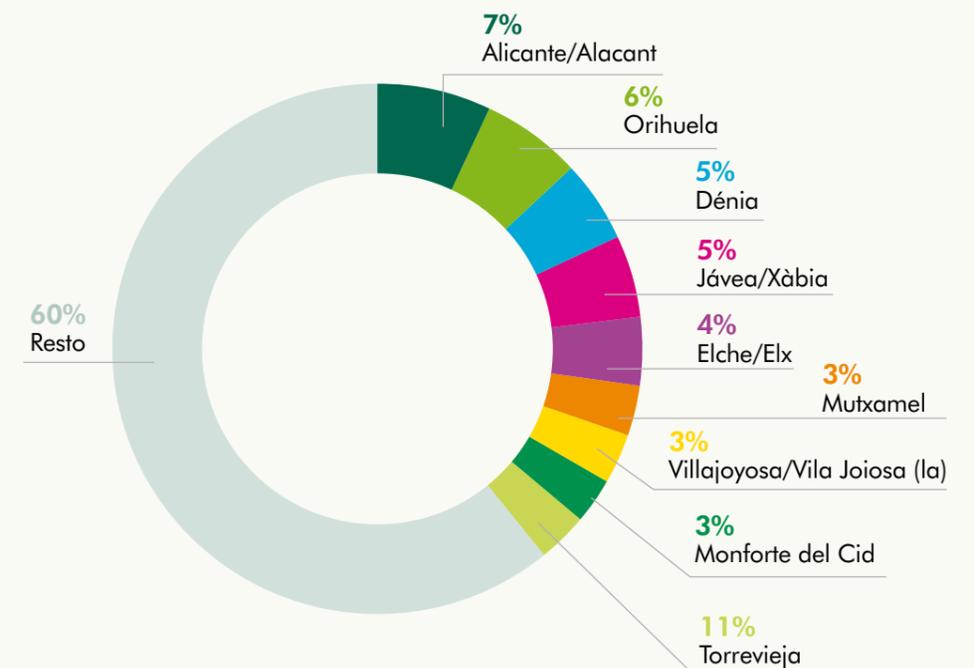
EVOLUCIÓN DEL SUELO URBANO VACANTE -PROVINCIA DE ALICANTE



Fuente: CBRE a partir de Catastro.

GRÁFICO 14.1.10

DISTRIBUCIÓN SUELO URBANO VACANTE - PROVINCIA DE ALICANTE (2018 = 14 746 HECTÁREAS DE SUPERFICIE DE SUELO BRUTO)



Fuente: CBRE a partir de Catastro.

ALICANTE

IV PRECIOS DE VENTA Y RENTAS DE ALQUILER

1%

Crecimientos contenidos del 1% en el precio de la vivienda en Alicante Provincia desde 2018 con un ligero repunte del 4% en el segundo trimestre de 2019

PRECIO DE LA VIVIENDA

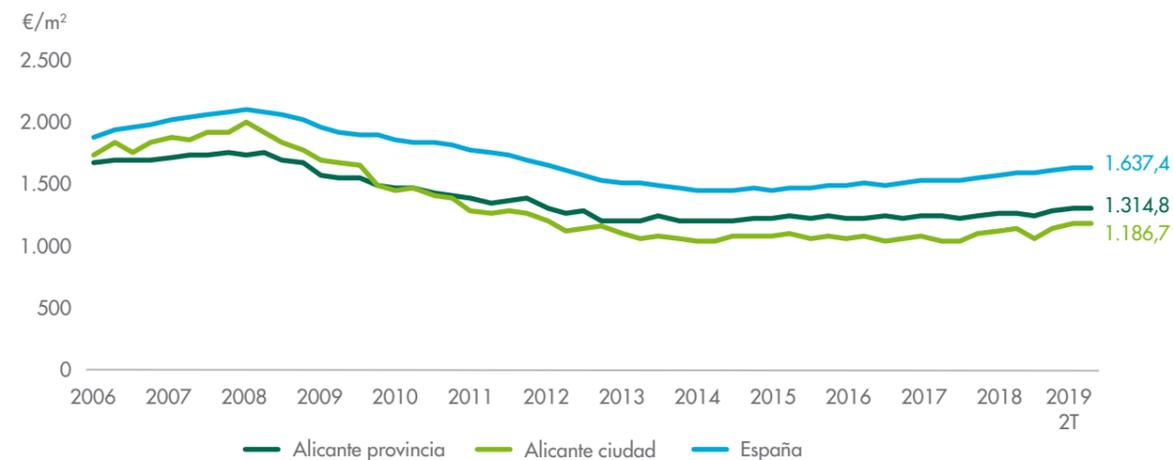
Entre 2014 y 2018, los **precios de la vivienda (usada y nueva)** en la **provincia de Alicante** permanecen contenidos, creciendo a un ritmo promedio anual moderado de un 1%. Un comportamiento similar al registrado en la provincia de Valencia. **La ciudad de Alicante** mantiene esta misma tendencia pero con un nivel de precio inferior al de la provincia y al de España.

La provincia de Alicante registra precios ligeramente más elevados que la capital, debido principalmente a los repuntes de la demanda en los municipios de la **Costa Blanca** donde está muy influenciado por la **demanda extranjera**. Municipios como **Orihuela, Benidorm y Villajoyosa** presentan **precios superiores al de la capital** de Alicante.

En el **segundo trimestre de 2019**, tanto **Alicante provincia como capital**, experimentan un ligero repunte del **4% y 3%** respectivamente.

GRÁFICO 14.1.11

EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA POR PROVINCIA Y MUNICIPIO ALICANTE



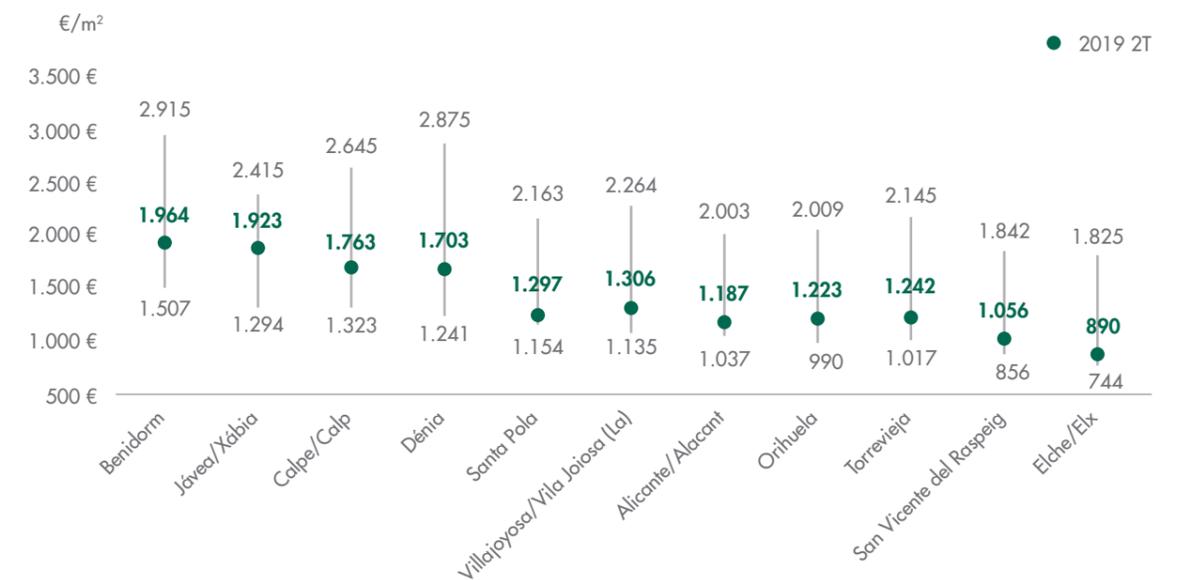
Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento (valor tasado).



Entre 2006 y 2019 (trimestre 2), en el conjunto de los municipios de la provincia, los precios de vivienda permanecen a los **niveles mínimos** (ver gráfico 14.1.14), excepto en los municipios de **Benidorm, Jávea, Calpe y Denia** ubicados en la **Costa Blanca** cerca del mar. En estos municipios los precios **crecieron en promedio un 3% anual entre 2014 y 2019** (trimestre 2), como consecuencia del incremento de la demanda extranjera de vivienda.

GRÁFICO 14.1.12

DISPERSIÓN DEL PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA POR MUNICIPIO SELECCIONADO (2006 - 2019)



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento (valor tasado).



RENTAS DE ALQUILER

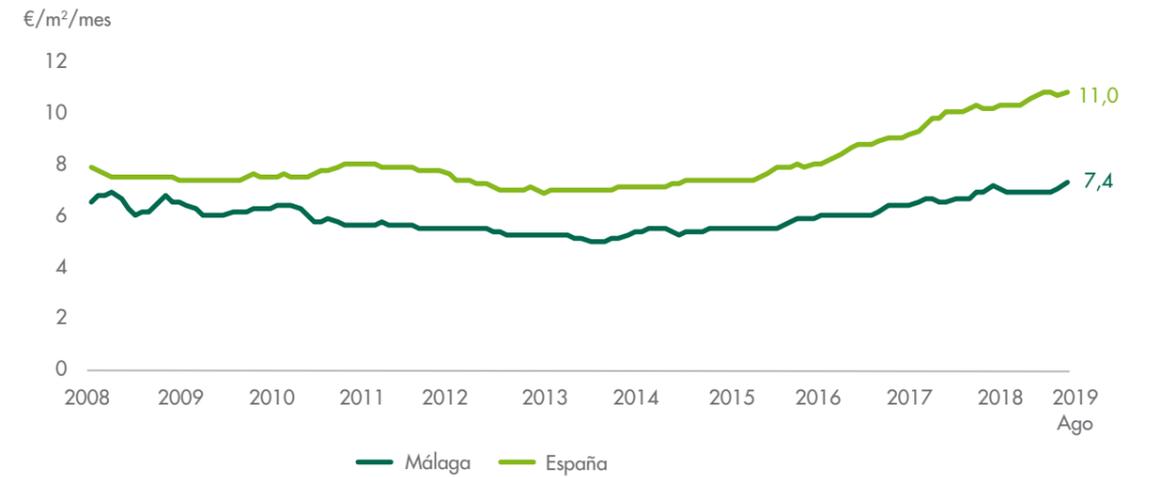
La **renta media de alquiler en la ciudad de Alicante** ha crecido un 42% entre el mínimo registrado en 2014 y agosto 2019, pero de forma menos intensa que el incremento de rentas registrado a nivel nacional. La renta media en la ciudad de Alicante en el último año se sitúa en los 7€/m². Este crecimiento experimentando en los últimos cinco años podría resultar de una mayor intensidad de la **demanda de vivienda de alquiler**, consecuencia del **difícil acceso a la compra de vivienda**, el **alto porcentaje de empleo temporal**, la **elevada tasa de paro** así como los **cambios en las desgravaciones fiscales**. Una de las razones de **mayor peso es la elevada demanda extranjera que experimenta la provincia**, lo que presiona al alza el precio del alquiler.

42%

Crecimiento del 42% en los precios de alquiler en la capital desde el mínimo de 2014

GRÁFICO 14.1.13

EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE ALQUILER MÁLAGA



Fuente: CBRE a partir de Portal Web Idealista.



Para más información puedes contactar con:



Javier Kindelan
Vicepresidente CBRE
javier.kindelan@cbre.com



Samuel Población
Director Nacional de
Residencial y Suelo de CBRE
samuel.poblacion@cbre.com



Lola Martínez
Directora de Research de CBRE
lola.martinez@cbre.com



Miriam Goicoechea
Responsable Research Residencial
miriam.goicoechea@cbre.com



Madrid

Edificio Castellana 200
Paseo de la Castellana, 202, Planta 8º
28046 Madrid, España

Barcelona

Edificio Alta Diagonal
Avenida Diagonal, 640, Planta 8º
08017 Barcelona, España

Valencia

Edificio Green Building
Calle Pintor Sorolla, 11, Planta 5º
46002 Valencia, España

Palma de Mallorca

Avda. Alejandro Rosselló, 34, 1º- 2
07002 Palma de Mallorca, España

Zaragoza

Paseo de la Independencia, 22,
Planta 4º
50004 Zaragoza, España

Bilbao

Edificio Torre Iberdrola
Plaza de Euskadi, 5, Planta 15º
48009 Bilbao, España

Sevilla

Avda. Eduardo Dato, 69
Edificio Galia Nervión, Planta 6º
41005 Sevilla, España

Málaga

Plaza de la Solidaridad, 12, Planta 5º
29006 Málaga, España

Alicante

Edificio Business World
Muelle de Poniente, s/n, Planta 5º
03003 Alicante, España