

Desde el inicio de la recesión mundial post-Lehman Brothers durante el último trimestre de 2009, España ha atravesado la mayor crisis de su historia prolongándose hasta día de hoy. En el caso español, el punto más bajo registrado en múltiples parámetros que afectan al sector inmobiliario podemos decir que fue en 2013. A partir de este punto de inflexión empieza el ajuste y el cambio de tendencia se consolida a partir de 2015 hasta la fecha.

¿CUÁL ES LA SITUACIÓN MACROECONÓMICA DE ESPAÑA EN 2018?

Los principales indicadores macroeconómicos son positivos: PIB al alza, Paro a la baja, Empleo generado al alza, Índice de Confianza del Consumidor al alza, pero sobretodo una situación demográfica muy positiva: según la Pirámide Demográfica actual España tiene 21 millones de compradores potenciales de vivienda, equivalentes a casi el 50% de su población.

En 2017, cuando comparamos el crecimiento del PIB español con el de la mayoría de países desarrollados, vemos que éste es superior (3,1%) y además se espera que continúe por encima del 2% durante los próximos 3 años.

¿POR QUÉ EL NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA EN ESPAÑA DESDE EL AÑO 2013 CRECE MÁS DEL DOBLE EN COMPARACIÓN CON LA MEDIA EN EUROPA?

Concretamente en 2016: 9,8 CV vivienda por cada 1.000 habitantes, creciendo a una ratio anualizada superior al 15% CAGR vs 6% CAGR en EU-28.

1. Precio Obra Nueva muy competitivo vs Europa

En 2016, el precio medio en España se situaba en 1.933 €/m² versus 2.476 €/m² de la media EU-28.

Además, España es el país de EU donde más sube el precio (corrección mayor) con un 15% anual en 2016.

2. Número de viviendas iniciadas > Número de viviendas finalizadas

Por 1ª vez desde el inicio de la crisis, a partir de 2015 el número de inicios en vivienda supera las finalizadas.

3. Número de viviendas iniciadas por cada 1.000 habitantes

Sin embargo, en 2016 el nº de proyectos iniciados por 1.000hab es extremadamente bajo: 1,3 uds/1.000hab y un total de unas 64.000 uds para el conjunto de España.

Habitatges iniciats

	Espanya	Catalunya
ANY	Núm. habitatges	Núm. habitatges
2000	535.668	78.519
2001	502.583	67.794
2002	524.181	74.498
2003	636.332	88.649
2004	687.051	96.481
2005	729.652	107.834
2006	865.561	127.117
2007	651.427	85.515
2008	264.795	27.569
2009	110.849	12.358
2010	91.662	13.523
2011	78.286	7.898
2012	44.162	5.311
2013	34.288	3.036
2014	34.873	3.846
2015	49.695	6.176
2016	64.038	8.317
2017	80.786	11.340

Habitatges acabats

	Espanya	Catalunya
ANY	Núm. habitatges	Núm. habitatges
2000	366.776	57.638
2001	365.663	65.556
2002	416.683	65.538
2003	458.683	68.798
2004	496.785	71.101
2005	524.479	74.706
2006	585.583	77.309
2007	641.419	79.580
2008	615.072	71.007
2009	366.887	37.871
2010	240.920	20.292
2011	157.405	18.704
2012	114.991	13.003
2013	64.149	6.035
2014	46.340	5.624
2015	44.823	4.034
2016	39.654	5.534
2017	53.806	6.892

4. Reducido apalancamiento bruto por vivienda

El apalancamiento medio bruto es muy inferior a la media EU-28:

805 €/hab vs 2.234 €/hab

Se ha incrementado más de un 70% desde su punto más bajo en 2013 (464 €/hab)

5. Hipotecas del mercado residencial

En 2016, el 60% de las hipotecas de vivienda en EU están repartidas entre UK + Alemania + Francia.

España sólo representa el 3% de cuota sobre el total de la EU-28.

6. Ratio de propietarios de vivienda sin hipoteca

La cuota es reducida debido a que la ratio de propietarios vs alquileres en España es superior a 3:1; pero además, casi el 50% de los propietarios no tiene hipoteca.

7. Capacidad de compra en salarios brutos anuales

A fecha de 2015, la capacidad de compra de vivienda (housing affordability) es de 5 salarios brutos anuales (vs 7 en EU-28).

Para obra nueva es: 6,5 salarios brutos (el pico en 2007: 9 salarios brutos).

8. Precio Medio por m2

En 2017, el precio de la 2ª mano era: 1.250 €/m2 (1.500 €/m2 en ciudades > 25.000 habitantes).

En el periodo desde 2013 hasta 2017 ha aumentado + 6%.

Es una media, por tanto los precios están incluso más deprimidos en el resto de España (casi la mitad del territorio).

9. Stock de vivienda a la baja

Se estima ha disminuido un 25% desde 2009 (650.000 uds) → a 2017 (490.000 uds)

El 25% del stock de vivienda de 2ª mano está situado en la costa catalana y levante: Barcelona + Alicante + Valencia.

10. Compra-ventas por provincia sesgadas

En 2016, el 50% del total de CV de vivienda en España fueron realizadas entre las provincias de: Madrid + Barcelona + Alicante + Málaga + Valencia.

11. Absorción por provincia muy diversa

Una absorción muy desigual por provincia requiere un enfoque local ya que los números globales no siempre pueden interpretarse con facilidad.

En 2016, la ratio: Stock sin vender / CV vivienda en las provincias Barcelona-Madrid-Alicante < 1

Sin embargo, estas provincias tienen el stock mayor en términos absolutos.

Existen otras provincias que sin embargo tienen ratios superiores a 4.

12. Número de Hipotecas al alza

Desde 2010, los hogares españoles se están desapalancando.

Desde 2013, hay un punto de inflexión y el número total de hipotecas sobre vivienda vuelve a recuperarse (). Sin embargo, el ritmo es lento y el nivel muy inferior al de los años de bonanza.

13. Hipoteca Media menor

En España la hipoteca media en 2017 fue: 120.000 €.

En Barcelona y Madrid el nivel medio se sitúa en: 160.000 €

14. Número de Inicios recuperándose

Entre los años 2013-2016, el número de inicios de vivienda se han incrementado un 98% de forma acumulada.

En 2017 en Barcelona: 9.484 uds y 11.340 uds con el resto de Catalunya. Sin embargo, nuestras estimaciones ascienden a unas 30.000-35.000 uds en condiciones estabilizadas.

Inicios de vivienda en Catalunya por región

Cifra agregados 5 últimos años desde 2013 vs Media de los 10 años anteriores (2003-2012) Numero Inicios en 2017
num.unidades

Area Metropolitana	Agregados 2013-2017		Media previos 10-años		2017	
	num.unidades	%	num.unidades	%	num.unidades	%
Barcelona	24.984	76%	18.966	57%	9.484	84%
Girona	3.946	12%	5.622	17%	1.077	9%
Lleida	1.698	5%	2.922	9%	291	3%
Tarragona	2.087	6%	5.718	17%	488	4%
Catalunya	32.715		33.228		11.340	

15. Promociones nuevas muy localizadas en zonas de demanda únicamente

En 2016, el 80% de las nuevas promociones se localiza en 10 municipios con el 60% del total unidades en desarrollo situadas únicamente en 5 municipios.

Todos los municipios del top 10 tienen una ratio superior a 4 (unidades en desarrollo / 1.000 hab), excepto Barcelona que sin embargo continua con una oferta muy restringida.

16. Ubicaciones en Barcelona con probabilidades de éxito para la promoción

El AMB tiene unas 28 ubicaciones y unos 47 puntos calientes “hotspots” para el desarrollo de promoción residencial con altas o muy altas probabilidades de éxito.

Estos puntos están localizados principalmente en la ciudad de Barcelona, la conurbación inmediata y también en determinados municipios del área metropolitana de Barcelona que por sus características hacen que éstos sean muy estratégicos para el desarrollo de nueva vivienda.

17. Compraventas de Suelo al alza

En 2016, la provincia de Barcelona transaccionó un total de 2,5 millones de suelo, representando un incremento del 35% respecto al año anterior.

Sin embargo, el principal problema del sector es la falta de suelo finalista (condición de solar) debido a la acusada recesión de los últimos años que dejó muchos planeamientos pendientes, y en la actualidad por la falta liderazgo en las políticas de vivienda y por la lentitud e ineptitud general de los consistorios.