



Previsiones mercado residencial 2019

Consolidación de la demanda y aumento de precios

Tinsa prevé un incremento del precio medio de la vivienda de entre un 5% y un 7% en 2019

Indicador	Previsión 2019	
Compraventa de viviendas (M. Fomento)	+ 5% / 10%	625.000 – 650.000
Visados inicio obra (M. Fomento)	+ 20% / 25%	100.000 – 125.000
Hipotecas sobre viviendas (Notarios)	+ 10% / 15%	275.000 – 300.000
Valor medio España (Tinsa)	Crecimiento sostenido (5% - 7%)	

El mercado residencial español ha continuado creciendo en transacciones en lo que llevamos de 2018, prolongando el ritmo expansivo de la demanda comenzado hace media década. La tendencia es generalizada en la práctica totalidad del territorio, registrando variaciones medias interanuales que rondan el 15% en muchas regiones. El número de compraventas, no obstante, aún está lejos de los máximos de 2006-2007 (un 36% por debajo).

Los precios, sin embargo, muestran un comportamiento geográficamente heterogéneo, con las principales áreas metropolitanas protagonizando los mayores incrementos. Fuera de éstas y de los territorios costeros e insulares, los precios continúan estables en niveles mínimos, mostrando acaso tímidas variaciones positivas. Incluso dentro de municipios, la diferencia entre distritos o barrios es a menudo sustancial.

En cuanto al mercado de alquiler, la demanda en las mayores urbes ha sobrepasado ampliamente la oferta. Las rentas alcanzan máximos de los últimos años, aunque las tasas de



crecimiento en los enclaves con mayor encarecimiento reciente muestran signos de contención.

Previsiones

Se estima que la economía española crezca en 2019 a un ritmo ligeramente inferior al actual (variación media anual esperada de 2,6% en 2018 y de 2,2% en 2019, según el panel de previsiones de Funcas correspondiente a noviembre de 2018), con una menor contribución de la demanda (ralentización del crecimiento del consumo privado) y acaso una mayor aportación de las exportaciones. En cualquier caso, la tasa de desempleo continuaría reduciéndose.

Prevedemos que el mercado residencial continúe creciendo en número de transacciones a buen ritmo, aunque algo más moderado que en los últimos trimestres, a la vez que los aumentos de precios se consoliden fuera de las principales áreas urbanas y territorios costeros, donde hasta ahora se ha producido el grueso de la recuperación de valores desde mínimos. Las nuevas hipotecas crecerían a un ritmo algo mayor que las transacciones totales y la obra nueva proseguirá su senda de recuperación.

Incertidumbres en el escenario internacional:

- El crecimiento económico global se ha moderado durante 2018, especialmente en Europa, China y economías emergentes.
- Los indicadores de confianza, aunque por encima de la media histórica, apuntan a que la tendencia de desaceleración continuará durante el próximo año.
- Tensiones financieras en las economías emergentes y escalada proteccionista en relaciones comerciales internacionales.

Factores internos de incertidumbre:

- Recorte de las previsiones de crecimiento, con retroceso de la confianza de los consumidores.
- Dificultad de acceso a la compra de vivienda para amplios sectores de población, especialmente jóvenes.
- Probable incremento próximo de tipos de interés.



Factores positivos:

- Continuará el crecimiento económico y la recuperación del mercado laboral.
- El incremento generalizado de la demanda residencial aún no se ha trasladado a un incremento de precios en numerosas localidades, mientras que en las zonas más encarecidas se moderarán las subidas.
- Reactivación de la obra nueva, tras años de práctica paralización.

Contacto para medios de comunicación

Susana de la Riva

Directora de Marketing y Comunicación

susana.delariva@tinsa.com

91 3727769 / 629426603

Elena Pierna

Dpto. Marketing y Comunicación

elena.pierna@tinsa.com

91 372 7500 (ext. 2212) / 91 372 77 69