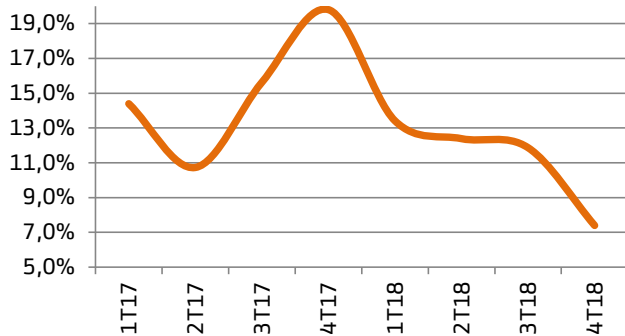


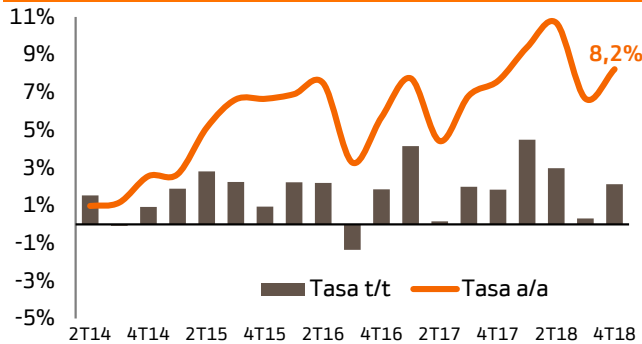
Los precios continúan al alza, pero la compraventa de viviendas modera su ritmo de crecimiento.

Gráfico 1: Crecimiento compra-venta de viviendas (%)



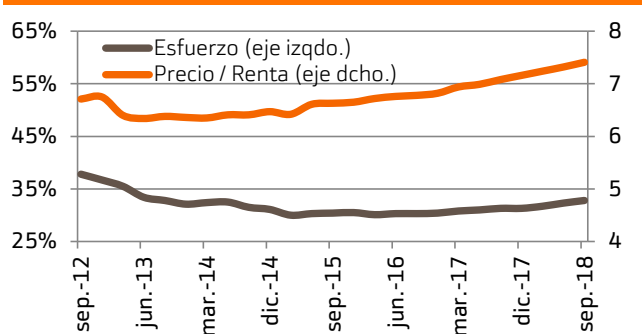
Fuentes: Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad

Gráfico 2: Precios de Vivienda en España (Índice de Precios de Vivienda de Ventas Repetidas).



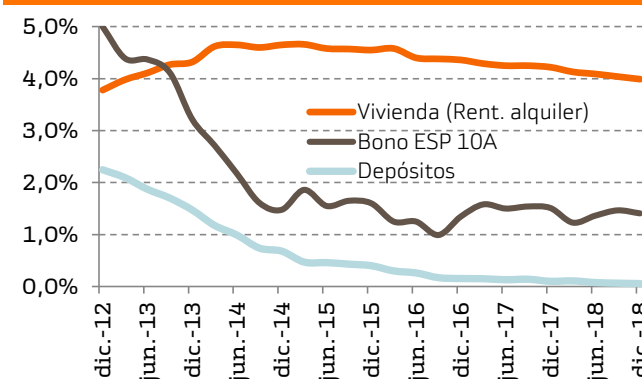
Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad

Gráfico 3: Esfuerzo financiero para la compra de vivienda en relación a renta familiar.



Fuente: Banco de España, síntesis de indicadores.

Gráfico 4: Comparativa de rentabilidad por activos.



Fuente: Banco de España, síntesis de indicadores.

Actualización del mercado Residencial

El Colegio de Registradores ha publicado su informe de Estadística Registral Inmobiliaria del 4T'18. La **tendencia de los precios** continúa al alza con un crecimiento interanual acumulado del 8,22% (+2,13% intertrimestral). Los actuales niveles del **Índice de Precios de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR)** suponen alcanzar precios similares a los alcanzados en 2011 y en 2005. De hecho, con **respecto al máximo de precios alcanzado en 2007, supone acumular un descenso ligeramente superior al -16%, quedándose ya en menos de la mitad del ajuste máximo, obtenido en 2014**, momento en el que el precio de la vivienda acumuló un descenso con respecto a máximos superior al -35%.

Por otro lado, la evolución de la **compraventa de viviendas** presenta una subida del 11,3% en el año (+7,4% 4T'18 vs 4T'17). Este crecimiento, pese a que sigue siendo robusto, muestra una **progresiva moderación frente a los cuatro trimestres anteriores**. En este sentido, resulta destacable dentro de la evolución por provincias la débil cifra de **Barcelona** que presenta un crecimiento de compraventas en 2018 del 3,9% (frente al +16% de 2017 y al +23% de 2016) siendo la cuarta provincia de España con menor crecimiento en el año. En **Madrid** en crecimiento durante el pasado año fue del 9,5% moderándose también desde el 19% de 2017.

Los **indicadores de accesibilidad** han seguido deteriorándose, acumulando tres trimestres consecutivos con incrementos. La cuota hipotecaria mensual media ha sido de 582,82 €, aumentando un 0,91% con respecto al tercer trimestre. El **porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha sido del 30,44%, con un incremento intertrimestral de 0,14 pp.** En este sentido el Colegio de Registradores destaca que a c/p previsiblemente se mantendrá esta tendencia pero que no resulta sostenible a medio y largo plazo.

Los **tipos de interés de los créditos hipotecarios de nueva producción se ha incrementado ligeramente en el 4T'18, alcanzando un resultado del 2,31%, por encima del 2,26% del tercer trimestre** (mínimo de la serie histórica). La contratación a tipo de interés fijo se ha situado en el 40,30% del total de los nuevos créditos hipotecarios (prácticamente repitiendo la cifra del trimestre anterior).

La **demanda extranjera** de vivienda sigue mostrando su fortaleza, incrementando en términos porcentuales en el trimestre hasta el **12,7% (desde el 12,1% del 3T'18)** aunque aún lejos de los máximos del 13,64% que se marcaron en 2017. Destaca la **recuperación de la demanda del Reino Unido, que presenta un crecimiento en el año 9,4%, tras la caída del 10% vivida en 2017** motivada por las incertidumbres generadas por el **Brexit**. El RU es el principal comprador extranjero de vivienda en España con un 15,5% del total.

En conclusión, pese a que es indudable que el mercado inmobiliario sigue presentando solidez, algunos indicadores muestran las primeras señales de cierto agotamiento, como es el caso de la rentabilidad del alquiler (que se queda por debajo de la barrera del 4%, nivel que no se veía desde 2013) o el mencionado aumento del esfuerzo para el acceso a la vivienda. Desde nuestro punto de vista, pese a que la actual tendencia podría verse continuada a c/p, creemos que a medio plazo (12-18 meses) el precio de la vivienda tenderá hacia un rango más moderado (+4%/+5%), acorde con el crecimiento nominal de la economía española y compatible con un ciclo expansivo prolongado en el tiempo.

Equipo de Análisis de Bankinter:

Juan Tuesta (analista principal del informe) Ramón Forcada Esther Gutiérrez de la Torre Rafael Alonso Pilar Aranda
 Aránzazu Cortina Ana de Castro Aránzazu Bueno Elena Fdez.-Tripiella Joao Pisco Susana André (Mkt& Support)

Por favor, consulte importantes advertencias legales en:

https://webcorporativa.bankinter.com/www2/corporativa/es/cumplimiento_normativo/analisis/responsabilidad_legal

* Si desea acceder directamente al disclaimer seleccione sobre el link la opción "open weblink in Browser" con el botón derecho de su ratón.

<http://broker.bankinter.com/>

<http://www.bankinter.com/>

Avda. Bruselas, 14

28108 Alcobendas