

**SERVIHABITAT TRENDS**



RESUM EXECUTIU

**Mercat Residencial  
a Espanya**

Situació actual i perspectives

Octubre del 2015

# Mercat Residencial a Espanya

Situació actual i perspectives



## INTRODUCCIÓ

Seguint amb el compromís de compartir el seu coneixement i la seva experiència en el mercat, Servihabitat, *servicer* de referència en el sector immobiliari i financer, ha impulsat l'elaboració d'aquest informe per donar a conèixer les darreres tendències i perspectives de futur del mercat residencial espanyol. En les properes pàgines es transmet aquest coneixement i el de la seva Xarxa d'agents col·laboradors (APIs).

A més, també es presenten les principals conclusions d'una anàlisi de l'evolució de les estadístiques més rellevants que expliquen el comportament del mercat, així com una estimació i previsió futura duta a terme per l'Institut de Pràctica Empresarial (IPE) per a Servihabitat.

Tant l'evolució que es desprèn de les dades proporcionades per les diverses fonts com les impressions que s'obtenen durant el dia a dia de la feina a peu de carrer indiquen que durant aquest any estem essent testimonis d'un procés d'estabilització gradual del mercat residencial espanyol.

### Previsió de dades en el tancament del 2015:

**Estoc d'obra nova**  
-31,5%  
462.658 habitatges

**Habitatges iniciats**  
+5,4%  
34.638 habitatges

**Habitatges acabats**  
+12,6%  
52.804 habitatges

**Habitatges visats**  
+24%  
72.800 habitatges

**Compraves**  
+26,6%  
403.324 habitatges

**Preu**  
+2,6%

## ESTOC D'OBRA NOVA

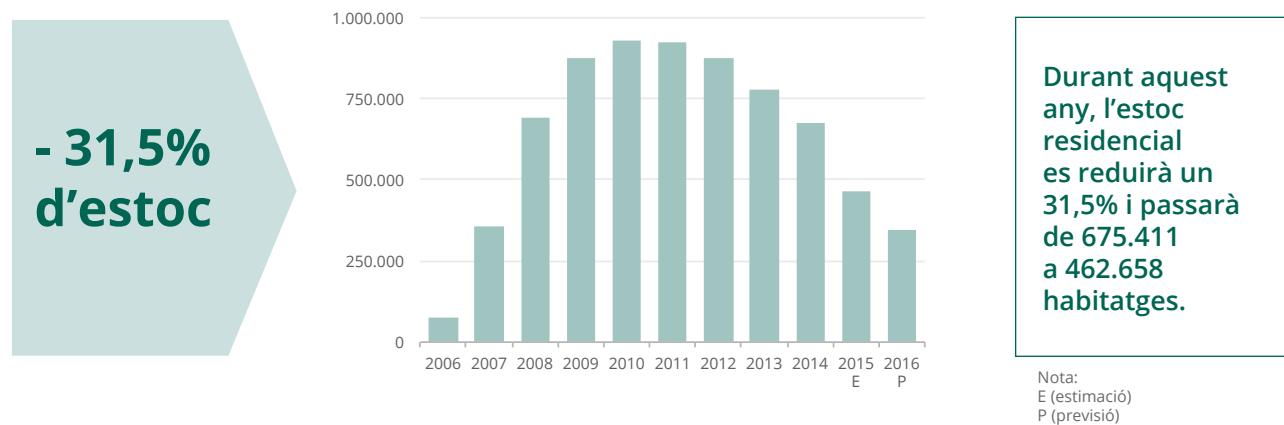
Segons les valoracions realitzades per l'IPE per a Servihabitat, passarem dels 675.411 habitatges que s'estima que formaven l'estoc del 2014

a 462.658 el 2015 (-31,5%) i a 349.377 (-24,5%) el 2016.

Si el mercat continua comportant-se així, a finals del 2016, podríem parlar de l'existència d'un estoc tècnic a la major part de les localitzacions.

Tanmateix, no s'ha de perdre de vista la composició en múltiples micromercats del conjunt del mercat residencial espanyol, per la qual cosa, en aquell moment, encara hi haurà estoc pendent de trobar una demanda efectiva que el consumeixi en algunes zones.

### Evolució de l'estoc d'obra nova.



Font: INE, MFOM i Xarxa d'Assessors Immobiliaris Qualificats i Càtedra Immobiliària de l'IPE

## PRODUCCIÓ

Amb aquesta situació de mercat, la producció ha començat a augmentar en àrees encara molt localitzades, associades a mercats *prime* de primera i segona residència, en els quals les característiques de l'estoc no satisfan les preferències de la demanda o amb estoc ja inexistent. Aquesta recuperació gradual del mercat implicarà que es comencin a construir uns 35.000 habitatges aquest any 2015 i que es finalitzi la construcció de més de 50.000 habitatges.

Cada cop és més important adaptar el producte en desenvolupament a les necessitats de la demanda. Malgrat els anys de crisi del sector, amb el temps els requisits dels compradors han evolucionat, per la qual cosa analitzar aquests requisits per a cada projecte concret resulta cada vegada més crític per garantir l'èxit comercial i la rendibilitat d'un projecte. En aquest context

s'emmarca també el repunt de l'activitat d'obra nova: la demanda prefereix, entre localitzacions i tipologies de producte similars, els habitatges nous en comptes dels de segona mà, tot i que amb la mancança d'obra nova les operacions se centrin més en aquest darrer tipus. En aquest punt, convé matisar que a les estadístiques oficials es considera segona mà qualsevol habitatge que hagi canviat de propietari, encara que no hagi estat mai ocupat, un producte molt habitual en les transaccions realitzades en els últims anys.

**+ 50.000 habitatges**

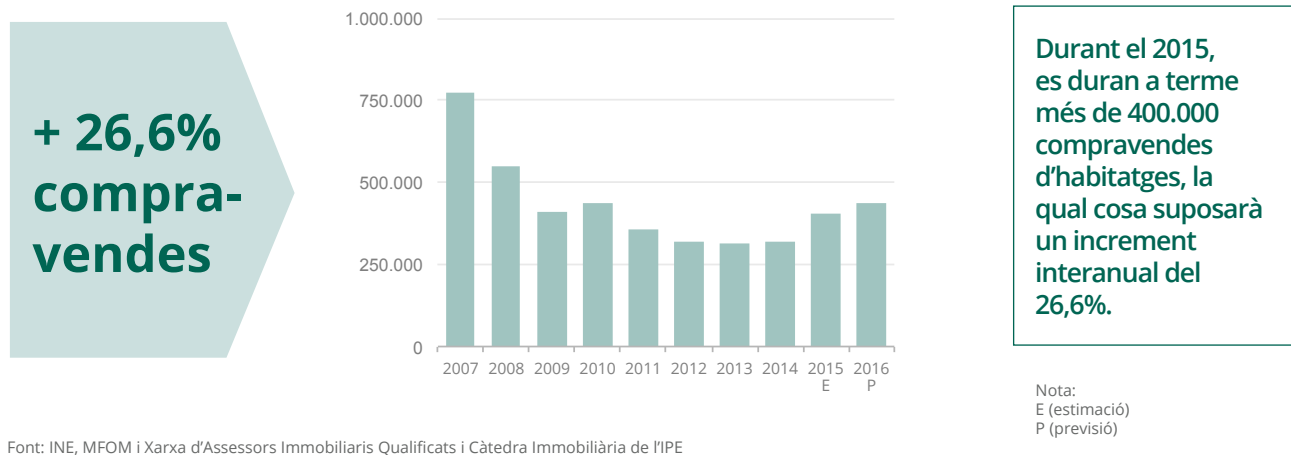
**El 2015 s'iniciarà la construcció d'uns 35.000 habitatges i es finalitzaran les obres de més de 50.000 habitatges.**

## MERCAT

L'evolució de les compravendes continuarà la seva tendència alcista durant els propers mesos. Al llarg d'aquest any ha augmentat notablement el volum de reserves i escripturacions en comparació amb el 2014, fet que es veu reflectit també a les estadístiques oficials. Les estimacions dutes a terme per l'IPE per a Servihabitat eleven

el volum d'habitatges adquirits durant el 2015 a més de 400.000, la qual cosa suposarà un increment interanual del 26,6%, una tendència que s'espera que continuï durant el 2016 i que finalitzaria amb poc més de 460.000 habitatges venuts, és a dir, un 14,5% més que aquest any.

## Evolució del nombre de compravendes d'habitatges a Espanya.



Font: INE, MFOM i Xarxa d'Assessors Immobiliaris Qualificats i Càtedra Immobiliària de l'IPE

Aquesta evolució positiva del mercat no seria viable sense una possibilitat de finançament per a les llars demandants, com a conseqüència d'una major activitat per part de les entitats financeres en aquest sentit durant aquest any en curs. La previsió per al 2015 és que augmenti el volum d'operacions hipotecàries realitzades i que disminueixi el nombre de compres al comptat.

Segons una enquesta realitzada per la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, els habitatges més sol·licitats actualment tenen aquestes característiques:

- **Habitatge habitual:** majoritàriament, habitatge en alçada de 3 dormitoris, entorn als 90-100 m<sup>2</sup>c; en segon lloc, habitatges de 2 dormitoris i uns 80 m<sup>2</sup>c de mida. En el cas dels habitatges unifamiliars, el nombre de dormitoris se situa entre els 3 i els 4 per a superfícies de 150-200 m<sup>2</sup>c.
- **Habitatge de vacances:** tipologia d'1 o 2 dormitoris en alçada, amb una superfície de 50 a 65 m<sup>2</sup>c. La demanda d'habitatge unifamiliar se centra en 3 dormitoris i superfícies d'entre 120 i 150 m<sup>2</sup>c.

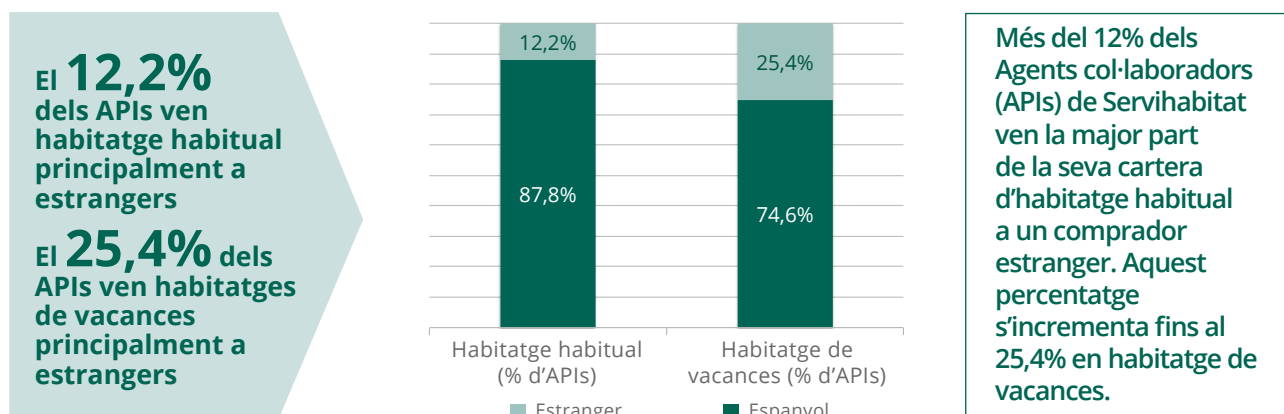
## EL COMPRADOR ESTRANGER

Una qüestió rellevant pel que fa a la demanda és la creixent importància relativa del comprador estranger.

El 2014 el 16,7% de les transaccions d'habitatge les van protagonitzar estrangers, la major part residents al nostre país, amb un total de 61.095 habitatges. Els estrangers no residents van adquirir només un 1,2% del total d'habitatges venuts, és a dir, 4.397.

Aquesta situació s'ha mantingut en el primer trimestre de l'any amb percentatges similars als descrits. Si observem l'habitatge habitual, una mica més del 12% dels professionals de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat ven la seva cartera d'habitatges principalment a un comprador estranger. Aquesta proporció s'incrementa fins a més del 25% en el cas que el producte comercialitzat sigui habitatge de vacances.

**Percentatge de professionals de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat que ven els habitatges que té en cartera principalment a estrangers segons l'ús de l'habitatge.**



Font: Servihabitat

## PREUS

La gradual recuperació del mercat residencial es veurà també reflectida en els preus. En un mercat tan divers, resulta molt complex parlar en termes generals i les mitjanes no solen ser representatives de les realitats individuals.

No obstant això, l'estimació de Servihabitat, tenint en compte l'evolució actual del mercat, és que a finals del 2015 es produeixi una apreciació mitjana a nivell nacional situada al voltant del 2,5%, amb

previsió que el 2016 els habitatges incrementin el seu preu una mitjana d'un 6%. En l'enquesta realitzada a la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, l'opinió majoritària assenyala l'estabilització dels preus durant l'últim semestre de l'any. En el cas de l'habitatge habitual, l'11,1% dels agents apunta cap a l'augment del preu a la zona en què opera, percentatge que s'incrementa fins al 17% si considerem operacions d'habitatge de vacances.

Segons aquesta Xarxa, la major part de les operacions de compra d'habitatges de primera residència se situaran entre els 79.000 € i 167.000 €, fonamentalment depenent de la localització geogràfica del producte; el preu mínim al qual es tancaran operacions és de 15.000 € i el màxim, de 3,5 M €. En el cas de l'habitatge de vacances, la majoria de les vendes se situaran entre els 73.000 € i els 144.000 €; el

preu mínim de tancament per a aquests tipus d'habitatge serà de 20.000 € i el màxim, d'1,5 M €.

**Més del 80% de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat opina que durant el proper semestre es produirà una estabilització o un increment dels preus a les zones on operen.**

### Opinió sobre l'evolució dels preus de l'habitatge habitual en els propers 6 mesos de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat.

Baixaran	17,2%	Més d'un 5%	6,8%
		Entre un 2% i un 5%	8,3%
		Menys d'un 2%	1,7%
		Ns/Nc	0,4%
Es mantindran	71,7%		
Pujaran	11,1%	Més d'un 5%	1,6%
		Entre un 2% i un 5%	6,2%
		Menys d'un 2%	3,2%
		Ns/Nc	0,1%

Font: Servihabitat

### Opinió sobre l'evolució dels preus de l'habitatge de vacances en els propers 6 mesos de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat.

Baixaran	15,0%	Més d'un 5%	6,1%
		Entre un 2% i un 5%	6,2%
		Menys d'un 2%	1,9%
		Ns/Nc	0,8%
Es mantindran	68,0%		
Pujaran	17,0%	Més d'un 5%	2,9%
		Entre un 2% i un 5%	10,9%
		Menys d'un 2%	2,9%
		Ns/Nc	0,3%

Font: Servihabitat

## EL MERCAT DE LLOGUER

L'opció del lloguer està guanyant terreny a les llars espanyoles com a model residencial en comparació amb la compra, especialment entre els més joves. Aquesta situació, que es produeix pràcticament des de l'inici de la crisi del sector, continuarà en el futur, segons l'opinió de gairebé el 40% dels membres de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat que han participat en l'elaboració d'aquest informe.

Segons ells, el nombre d'operacions de lloguer que duren a terme en la seva activitat diària s'incrementarà en els pròxims mesos respecte a les de compravenda. A més, el 55,3% opina que, com a mínim, es mantindrà la tendència actual.

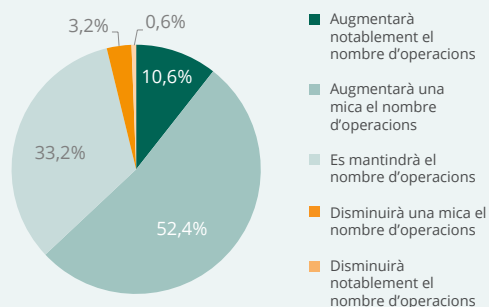
Com succeeix en la compra, la demanda estrangera també és rellevant en aquest mercat. El 13,4% de les operacions de lloguer realitzades per la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat tenen com a arrendatari un estranger, i d'entre les nacionalitats en destaquen els procedents de Romania i Marroc, a més de diferents països d'Amèrica del Sud i d'Amèrica Central, com el Brasil, Colòmbia, Equador, Perú, Bolívia, Cuba o Argentina.

El preu mitjà dels arrendaments d'habitatge se situarà en els propers mesos en un interval d'entre 360 i 600 €/mes, depenent de les ubicacions i, segons l'opinió del 77,9% dels agents entrevistats, s'espera que els preus es mantinguin.

## CONCLUSIONS

L'escenari que dibuixa l'evolució prevista de les principals variables, a més de l'opinió dels més propers a la realitat del terreny que viuen el dia a dia de la situació de l'oferta i la demanda, és sensiblement millor que el que teníem mesos enrere. No es tracta de ser optimistes, sinó de reflectir una realitat que es trasllada a les estadístiques i que és percebuda també pels agents comercials. Precisament, la seva opinió sobre l'evolució de les vendes en els pròxims mesos apunta de forma majoritària a un increment en el nombre d'operacions realitzades, tant per al segment de primera residència com per a l'habitatge de vacances.

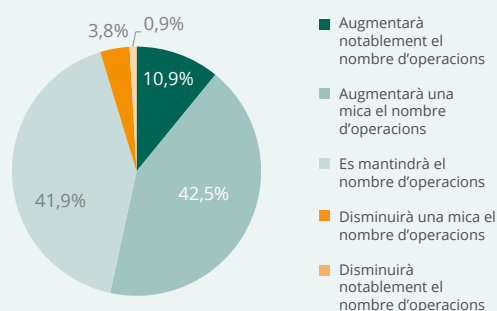
### Evolució de les vendes en el segment de compra d'habitatges de vacances a la zona on opera cada agent de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat.



Font: Servihabitat

Pel què fa a l'habitatge habitual, els mercats que presenten una millora més significativa corresponen a les zones *prime* de les principals ciutats espanyoles i les seves àrees d'influència, amb un mercat tradicionalment més actiu. En aquestes zones, el mercat del sòl ha començat a reactivar-se, com també ho ha fet l'inici d'obres de nous habitatges. Davant la falta d'alternatives i la millora del mercat de lloguer, hi ha en la demanda un creixent component inversor, tant de

### Evolució de les vendes en el segment de compra d'habitatges de primera residència a la zona on opera cada agent de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat.



Font: Servihabitat

**Més del 63% de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat creu que al mercat de primera residència augmentarà el nombre d'operacions durant el pròxim semestre; el 53,4% té la mateixa opinió respecte a l'habitatge de vacances.**

grans inversors com de particulars. Tanmateix, encara hi ha regions amb elevats nivells d'estoc on la recuperació del mercat haurà d'esperar encara un temps.

El mercat d'habitatge de vacances es troba especialment actiu a la costa alacantina, la Costa del Sol, les Illes Balears i les Illes Canàries, a més d'algunes zones de la Costa Brava. En la major part dels casos, el comprador estranger realitza un important nombre d'operacions, però la demanda nacional també està provocant aquesta reactivació, amb conseqüències per a la producció similars a les comentades per al mercat de primera residència.



*Compromís, equip i lideratge*



En col·laboració amb:

Tel. (+34) 902 15 01 02  
contactocorporativo@servihabitat.com

BARCELONA  
C/ Provençals, 39  
08019 - Barcelona