

INFORME MERCADO RESIDENCIAL EN ESPAÑA – SERVIHABITAT TRENDS

Las compraventas de viviendas crecerán más de un 15% interanual en España en 2017, superando las 465.500 unidades vendidas

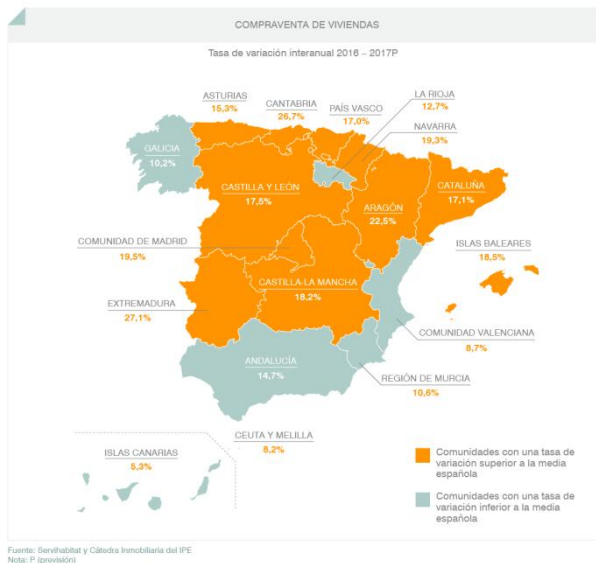
- *Los principales indicadores que analizan la marcha del mercado muestran una clara recuperación del sector en 2017, aunque conviene analizar los diferentes micromercados.*
- *El precio de la vivienda subirá más de un 4% este año de media en España, con las Baleares, el País Vasco y la Comunidad de Madrid con los mayores valores medios de compraventas.*
- *Las viviendas iniciadas crecerán un 15,3% de media en España, las terminadas más de un 20% y el stock de obra nueva se reducirá un 17,8%.*
- *La rentabilidad bruta media para la vivienda en alquiler es del 5,4%.*

Barcelona, 11 de julio de 2017.- El mercado residencial español muestra claros signos de recuperación en 2017, tal como se puede apreciar en la evolución que presentan los diferentes indicadores en el cuarto informe sobre el "Mercado residencial en España", elaborado por Servihabitat Trends, la plataforma de investigación y análisis de mercado impulsada desde Servihabitat. Siguiendo la tendencia de crecimiento moderado experimentado ya el año pasado, conviene analizar los diferentes micromercados para establecer el pulso del mercado en su conjunto. Para Julián Cabanillas, Consejero Delegado de Servihabitat: "El proceso de normalización del mercado, con un incremento en la presión de la demanda y la consiguiente subida de precios, no se está produciendo de forma homogénea en el territorio, por lo que conviene analizar los diferentes avances según cada área en concreto, tal como se desprende del estudio. En conjunto, podemos afirmar que en 2017 todos los indicadores muestran un crecimiento sostenible y consolidado del sector, aunque a distintos ritmos".

Las compraventas crecen a un nivel del 15,2% este año

Según el informe, la demanda continúa al alza este 2017 debido a: la estabilidad laboral y el aumento de los ingresos en los hogares; la mayor concesión de crédito hipotecario; el incremento de la demanda por inversión que, tal como se refleja en el estudio, supone ya entre el 20% (vivienda habitual) y el 22% (vivienda vacacional) de las operaciones que se realizan en España; y el crecimiento de la oferta y de la demanda de obra nueva, que está provocando un avance en las ventas por parte de los hogares que llevan tiempo esperando la salida al mercado de este tipo de producto para tomar su decisión de compra.

Estos y otros factores explican la tendencia al avance en el número de operaciones de compraventa previstas para 2017: un 15,2% más que el año pasado, superando las 465.500 operaciones.



Andalucía, Cataluña y la Comunidad de Madrid son las que experimentarán un mayor número de transacciones, pese a que Extremadura (+27,1%), Cantabria (+26,7%) y Aragón (+22,5%) son las que más crecen respecto a los datos de 2016.

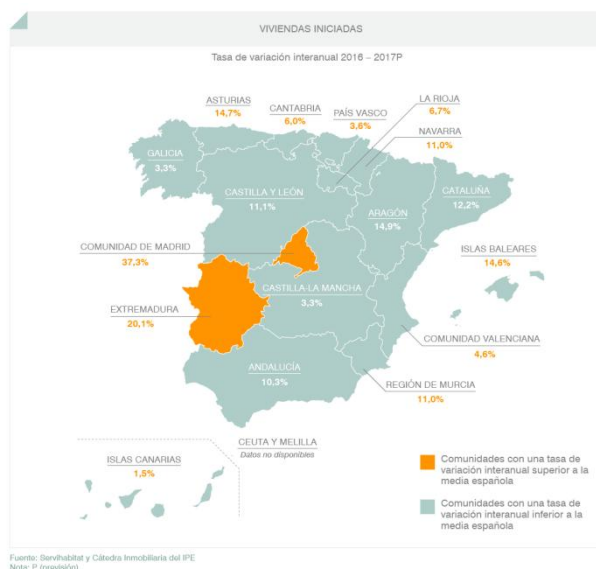
Las viviendas de segunda mano son las que tiran del sector, según la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, pues protagonizan más del 70% de las operaciones, tanto en el caso de la vivienda habitual como en el de la vacacional.

En cuanto al tiempo medio de venta de las viviendas, en el caso de la vivienda habitual éste alcanza casi los 7 meses y, en el de la vacacional, supera ligeramente los 9 meses.

Destaca el hecho de que más de la mitad de los compradores de vivienda habitual tiene una edad comprendida entre los 36 y los 45 años, que en el caso de la vivienda vacacional es de entre 46 y 55 años.

Avances superiores al 15% tanto en las viviendas iniciadas, como en las terminadas y en los proyectos visados

El volumen de oferta de obra nueva mantiene su tendencia al alza, tal como se puede apreciar en los diferentes indicadores. Servihabitat Trends prevé que las viviendas iniciadas crezcan un 15,3% este año, superando los 75.500 inmuebles. Por su parte, 2017 finalizaría con más de 48.500 viviendas terminadas, lo que supone un incremento del 20,2% respecto al año anterior. En cuanto a los proyectos visados, la estimación es que este ejercicio termine con casi 116.000 unidades, un avance del 25,9% interanual.



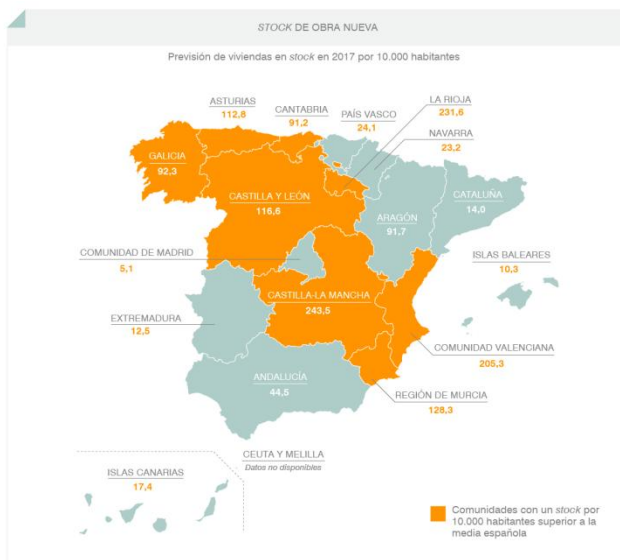
Así pues, analizando la evolución de la oferta de obra nueva, conviene destacar que la reactivación de la actividad promotora se está produciendo de forma moderada, aunque la actividad es más notoria en Madrid, Barcelona y sus coronas metropolitanas, y en otras capitales como Bilbao, Sevilla y Málaga. En la mayoría de ocasiones, se trata de proyectos pequeños o medianos de venta sobre plano, aunque cada vez se está percibiendo un mayor número de operaciones de gran tamaño. Además de los grandes núcleos de población, algunas localidades más tradicionales y consolidadas de vivienda vacacional, como las de las Islas Baleares, la Costa del Sol y la Costa Blanca, destacan

entre los mercados más activos en cuanto al inicio de viviendas, aunque todavía existen localizaciones donde el *stock* no se ha absorbido y en las que no se perciben nuevos proyectos.

Por comunidades, en Madrid, Cataluña y Andalucía es donde se prevé un mayor volumen de viviendas iniciadas este año, sumándose a esta lista la Comunidad Valenciana en el caso de las terminadas. Además, a nivel porcentual, la Comunidad de Madrid es también la que más crece respecto al año pasado en cuanto al inicio de nuevos proyectos, un 37,3% concretamente.

El *stock* de vivienda nueva se reduce un 17,8%, aunque no se absorbe de forma homogénea

El volumen de *stock* residencial sigue drenándose y se estima que descenderá un 17,8% al cierre de este año con respecto a 2016, hasta situarse en la cifra de 324.000 viviendas. Conviene, no obstante, analizar este indicador por zonas, puesto que el ritmo de absorción no es uniforme en todo el territorio.



En la Comunidad de Madrid, las Islas Baleares o Cataluña se percibe la existencia de *stock* técnico, teniendo en cuenta lo que supone el volumen de *stock* disponible frente al volumen de población. En estas comunidades, se está reactivando progresivamente el inicio de obras. Por otro lado, en los mercados con volúmenes de población más pequeños o en aquellos donde destaca la vivienda vacacional, el *stock* se está reduciendo más lentamente.

En España, existen de media casi 70 viviendas en *stock* por cada 10.000 habitantes. En Castilla-La Mancha, la Rioja y la Comunidad Valenciana se supera ampliamente esta media, mientras que en la Comunidad de Madrid, las Islas Baleares, Extremadura y Cataluña es mucho más reducida.

El valor de las compraventas de vivienda aumenta un 4,1% en 2017, aunque no de forma uniforme

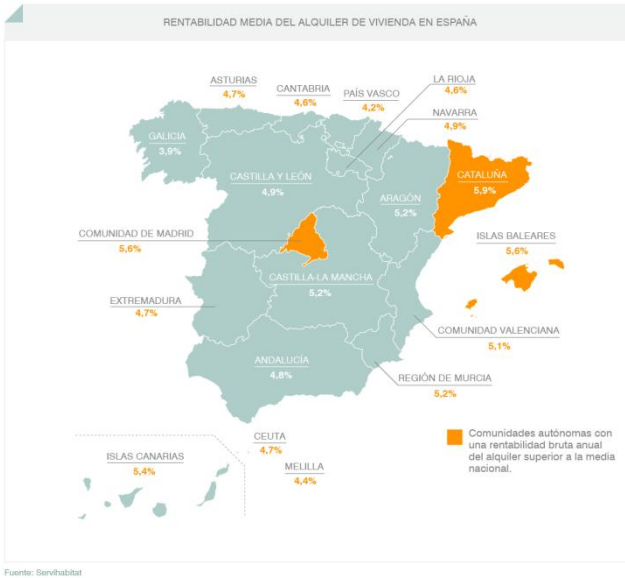
La presión ejercida por la demanda sobre el mercado continuará impulsando los precios al alza, aunque de forma moderada y no homogénea en todo el país. Concretamente, en 2017 se espera un incremento medio del valor de las compraventas del 4,1% en España, con comunidades como las Islas Baleares, el País Vasco y la Comunidad de Madrid con los mayores valores absolutos. Navarra, la Comunidad de Madrid y las Islas Canarias son las que más crecen respecto al año pasado. Por ciudades, destacan los avances de Madrid y Barcelona, por encima del resto del territorio, así como Málaga, Sevilla o Valencia. También comienzan a registrar crecimientos algunas localidades de vivienda vacacional tradicional de la Costa del Sol, la Costa Blanca y los dos archipiélagos. En el resto, los repuntes serán menos significativos o incluso inexistentes.

El alquiler sube de media entre un 4% y un 5% al cierre del primer semestre

Para una vivienda de entre 80 y 90 m² el precio del alquiler se sitúa en los 600€, aunque en las Islas Baleares, la Comunidad de Madrid y el País Vasco, entre otras comunidades, superan esta media. Según el informe elaborado por Servihabitat Trends, el precio del alquiler de viviendas continuará su tendencia al alza y se prevé que experimente una subida de entre el 4% y el 5% de

media en España al cierre del primer semestre. En los siguientes seis meses, continuará incrementándose entre un 2,5% y un 5%, dependiendo de las ubicaciones.

La oferta media de alquiler en España es de 2,5 viviendas por cada 1.000 habitantes y 5,8 por cada 1.000 hogares. Destacan la Comunidad Valenciana y Andalucía con una oferta de 20.000 viviendas o incluso más. También superan la media española de oferta de vivienda en alquiler tanto por habitante como por hogar las comunidades de Castilla y León, Cantabria y Castilla-La Mancha.



Por su parte, la rentabilidad bruta media del alquiler en España se sitúa en el 5,4%, con comunidades como Cataluña (5,9%), la Comunidad de Madrid (5,6%) y las Islas Baleares (5,6%) con rentabilidades brutas medias anuales superiores a la media nacional. Aún y así, el País Vasco es la comunidad que más ha incrementado la cifra respecto al semestre anterior, pasando del 3,9% al 4,2%.

El estudio muestra la evolución positiva del mercado de alquiler en España, tal como señalan los principales indicadores, si bien conviene diferenciar tres zonas: Madrid y Barcelona, así como sus coronas metropolitanas, cuyas rentas experimentan recorridos al alza y la demanda es sostenida; las ciudades con más de 300.000 habitantes, con incrementos notables pero más moderados de la actividad; y el resto de ubicaciones, cuyo crecimiento puede llegar a ser inexistente.

La demanda, que sigue siendo muy elevada, y la oferta, que a veces no presenta la flexibilidad necesaria para cubrirla, son dos de los indicadores a analizar especialmente. Tal como apunta Juan Carlos Álvarez, Director General de Negocio de Activos Inmobiliarios de Servihabitat: “Desde la Compañía apostamos decididamente por este mercado, sobre todo en los últimos años, en los que hemos ampliado nuestra cartera de alquiler a más de 60.000 activos. De todos modos, nuestra gestión debe ir acorde a las nuevas necesidades que nos plantea la demanda, y es que observamos que los perfiles de los usuarios finales han evolucionado bastante respecto a tiempos atrás: ahora, más del 70% de los arrendatarios de las zonas donde operan nuestros APIs tienen entre 26 y 35 años. Sus condiciones laborales, que requieren generalmente una mayor movilidad geográfica, así como la consolidación de los nuevos modelos de familia, están impulsando el alquiler al alza”.

El comprador extranjero mantiene su presencia en el mercado residencial español

Según la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, el 30% de las operaciones de compraventa de vivienda vacacional realizadas en España han sido llevadas a cabo por extranjeros. Si nos centramos en la vivienda habitual, este perfil ha protagonizado el 20,2% de las transacciones.

Diez provincias disponen de porcentajes de adquisiciones de vivienda realizadas por parte de extranjeros sobre el total de operaciones de compraventa por encima de la media española, que se sitúa en el 17,1% en 2016 según el Ministerio de Fomento. Se trata de Alicante (49,7%), Santa

Cruz de Tenerife (46,6%), Málaga (37,7%), las Islas Baleares (37%), Las Palmas (33,2%), Girona (31,1%), Murcia (25,5%), Almería (21,9%), Tarragona (17,6%) y Castellón (17,4%). Así, las Islas Canarias (39,4%), las Baleares (37%), la Comunidad Valenciana (33,5%), la Región de Murcia (25,5%) y Andalucía (17,8%) son las comunidades con porcentajes de compras por parte de extranjeros superiores a la media española.

Sobre el total, el 94,8% de las adquisiciones han sido llevadas a cabo por residentes y el 5,2% por no residentes.

Los británicos continúan siendo la principal nacionalidad que más operaciones ha protagonizado, seguidos de los franceses, los alemanes, los suecos y los belgas.

Con todo, la evolución prevista para el mercado residencial español en su conjunto presenta perspectivas positivas según el informe sobre el "Mercado residencial en España" de Servihabitat Trends, dibujando un panorama optimista que conviene analizar por zonas, tal como muestran los principales indicadores que miden la marcha del mercado.

Para acceder a la versión completa del informe, por favor, visita los siguientes enlaces:

- [Informe completo](#)
- [Resumen ejecutivo](#)
- [Vídeo resumen](#)

Sobre Servihabitat

Servihabitat es el *servicer* de referencia en la prestación de servicios para la gestión integral de carteras de crédito hipotecario y promotor, así como de activos inmobiliarios. La experiencia de más de 25 años en el mercado y el elevado volumen de activos bajo gestión, consolidan la posición de la empresa al frente del sector.

Un equipo profesional altamente cualificado y una plataforma tecnológica propia proporcionan a Servihabitat una metodología operativa independiente y diferenciada, capaz de cubrir todas las exigencias en el ciclo de gestión de activos financieros e inmobiliarios.

Para más información:

Teresa Battle / tbattle@tinkle.es / 662 312 879

Eva Anaya / eanaya@tinkle.es / 659 72 04 83