

## INFORME MERCAT RESIDENCIAL A ESPANYA – SERVIHABITAT TRENDS

### Les compravendes d'habitatges a Espanya creixeran un 18% el 2018, i superaran les 550.000 operacions

- *Els indicadors principals del mercat apunten a la consolidació de la recuperació del sector.*
- *Els habitatges iniciats, acabats i visats augmentaran prop del 20% en el proper exercici.*
- *L'estoc d'obra nova tanca l'any amb una mica més de 290.300 habitatges, fet que suposa una reducció del 26,3%.*
- *El preu de l'habitatge creixerà un 4,5% enguany i un 4,7% més el 2018.*

**Barcelona, 13 de desembre de 2017.** El mercat residencial espanyol presenta una clara recuperació el 2017 i apunta encara a un major creixement el 2018, tal com es desprèn del cinquè informe sobre el "Mercat residencial a Espanya" elaborat per Servihabitat Trends, la plataforma d'investigació i anàlisi del sector impulsada des de Servihabitat. Per a Julián Cabanillas, Conseller Delegat de Servihabitat: "L'any que ve serà clarament el de la consolidació de l'immobiliari, amb un mercat que es presentarà sanejat a la major part dels territoris, tal com assenyalen les previsions dels diferents indicadors. Tot i així, hem de seguir analitzant els diferents micromercats per establir el pols del conjunt del sector, segons l'evolució de cadascuna de les zones que el formen".



### Les compravendes avancen gairebé un 17% aquest any i més d'un 18% el 2018

Des de Servihabitat Trends, s'estima que les transaccions d'habitatges augmentin un 16,9% el 2017 respecte a l'any anterior, amb la qual cosa se superen les 472.000 operacions, i un altre 18,3% en el pròxim exercici, de manera que s'arribarien a assolir gairebé les 560.000 unitats venudes.

Entre els factors que contribueixen a l'impuls de la demanda i, per tant, al creixement d'aquest indicador, en destaquen: l'increment de la demanda solvent, les polítiques de major concessió de crèdit per part de les entitats financeres, l'augment de l'interès inversor, que en el

cas dels habitatges vacacionals és del 19 % del total d'operacions, i l'avanç de la promoció d'obra nova.

Per comunitats, Andalusia, Catalunya i la Comunitat de Madrid lideren el volum de compravendes tant aquest any com el que ve, encara que Castella-la Manxa (23,8%) i la Rioja (23,1%) són les que més han incrementat percentualment les seves operacions el 2017 respecte al 2016.

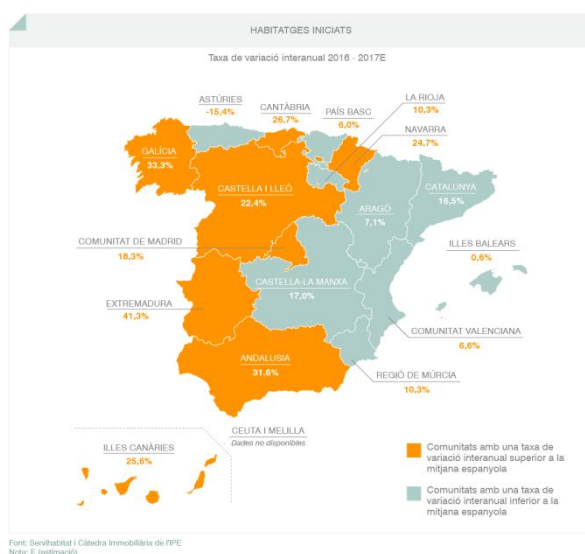
Pel que fa a la tipologia d'immobles, l'habitatge d'obra nova ha perdut una mica de pes respecte del de segona mà, que es manté a l'entorn del 75% de les operacions, segons la Xarxa d'agents col·laboradors (API) de Servihabitat. El 70 % dels immobles tenen un preu inferior als 150.000€ i el 34,6% de les transaccions es realitzen sobre habitatges d'entre 60 i 90 m<sup>2</sup>c. Mentre que l'habitatge habitual més demandat, tant en alçada com unifamiliar adossat, disposa de tres dormitoris i l'unifamiliar aïllat de quatre, en el cas de l'habitatge vacacional, si és en alçada disposa de dos dormitoris i els unifamiliars adossats i aïllats tenen tres dormitoris principalment.

Si ens centrem en el temps mitjà de venda dels immobles a Espanya, l'habitatge habitual es manté per sota dels set mesos i el vacacional s'ha reduït fins als vuit mesos.

Cal destacar, també, que més de la meitat de compradors d'habitatge habitual a Espanya tenen entre 36 i 45 anys i el 30,9% dels compradors d'habitatge vacacional tenen entre 46 i 55 anys.

### **Els habitatges iniciats creixeran més d'un 20% el 2018, igual que els acabats i els visats, que també avançaran una mica per sota d'aquesta xifra**

Si l'estimació per a aquest any és que es tanqui amb més de 76.800 habitatges iniciats, el 2018 aquest indicador creixerà un 22% addicional, de manera que l'any acabaria amb més de 93.600 projectes iniciats. En el cas dels habitatges visats, s'espera que el 2017 acabi amb gairebé 117.800 projectes, fet que suposa un 27,8% més que el 2016. A més, el 2018, augmentarien un 18,8% fins a les gairebé 140.000 unitats. Pel que fa als projectes acabats, també es preveu que augmentin un 27% aquest any i gairebé un 20% el que ve, moment en què se superarien les 61.300 unitats finalitzades.



La Comunitat de Madrid, Andalusia i Catalunya són les comunitats amb un major volum tant d'habitatges iniciats com d'acabats per a aquest any i el que ve, amb Cantàbria, la Rioja i Astúries a la cua. No obstant això, el 2018, les comunitats que més creixeran percentualment pel que fa a projectes iniciats seran les Illes Canàries, Andalusia i el País Basc i, pel que fa a projectes acabats, la Rioja, les Illes Balears i la Comunitat Valenciana.

En aquest àmbit de promoció, destaquen les tendències següents: les poblacions de més de 150.000 - 200.000 habitants i les seves corones metropolitanes, especialment Madrid i Barcelona, són les

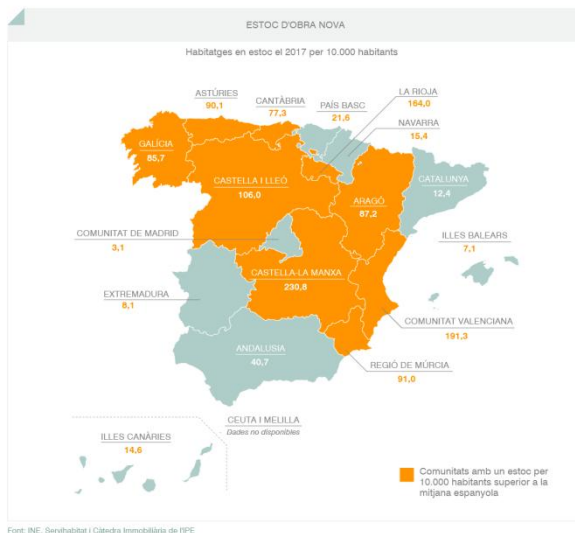
que disposen d'una major activitat, juntament amb la Costa del Sol, els dos arxipèlags i alguns municipis de la costa alacantina i la catalana; els promotors privats tradicionals i grans inversors

estan impulsant l'activitat promotora, i l'estoc a les zones amb més acumulació es continua absorbint amb lentitud, fet que comporta que l'activitat promotora sigui pràcticament inexistent en aquestes àrees.

Tal com apunta Juan Carlos Álvarez, Director General de Negoci d'Actius Immobiliaris de Servihabitat: "El mercat d'obra nova planteja bones perspectives de cara al futur, segons que es pot apreciar a l'indicador de projectes visats, que s'ha incrementat considerablement aquest any i que es traduirà en un augment notable del volum d'habitatges iniciats per al 2018. També cal tenir en compte que els principals nuclis de població i les seves àrees adjacents es troben en una situació d'estoc tècnic".

### **L'estoc d'obra nova es redueix més d'un 26% aquest any i l'absorció superarà el 16% el 2018**

El volum d'estoc d'habitatges nous manté la tendència al drenatge i baixa un 26,3% aquest any respecte a l'exercici anterior, cosa que situarà la xifra en més de 290.300 habitatges al tancament de l'exercici. El 2018, s'absorbirà el 16,3% de l'estoc d'obra nova i es reduirà fins als 243.000 habitatges.

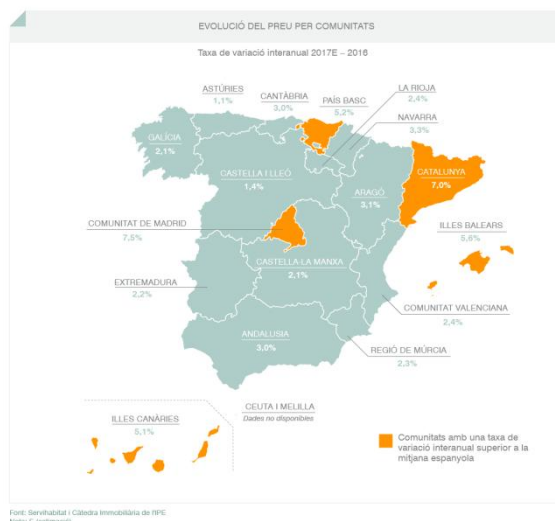


A les Balears, Madrid o àmplies zones de Catalunya, com també a les principals capitals de província, es pot parlar ja de l'existència d'estoc tècnic.

A Espanya, hi ha 62,4 habitatges en estoc per cada 10.000 habitants. A Castella-la Manxa, la Comunitat Valenciana i la Rioja se supera àmpliament aquesta dada, tot i que Castella i Lleó, la Regió de Múrcia, Astúries, Aragó, Galícia i Cantàbria també superen la mitjana estatal. En canvi, la Comunitat de Madrid, les Illes Balears, Extremadura i Catalunya disposen dels valors més baixos.

### **El 2018, el preu de l'habitatge augmentarà un 4,7%**

Si aquest any els increments del preu de l'habitatge seran del 4,5% de mitjana a Espanya, per a l'any que ve, la previsió és que creixin encara un 4,7% més. La Comunitat de Madrid (7,5%), Catalunya (7%) i les Illes Balears (5,6%) són les comunitats que experimenten uns augments de preus més elevats, tot i que el valor mitjà de les compravendes és més alt a les Balears, Madrid i el País Basc, tant el 2017 com el 2018. L'any que ve, les que més augmentaran percentualment el valor de les transaccions seran la Comunitat de Madrid, el País Valencià i les Illes Canàries.



L'esforç mitjà que ha de fer una llar a Espanya per adquirir el seu habitatge ha augmentat de manera moderada fins als 6,95 anys de renda bruta destinada al seu pagament, tot i que suposa una reducció del 30,5% respecte a la dada del 2007, quan es requerien més de nou anys d'ingressos bruts anuals.

### El lloguer residencial continua guanyant pes a Espanya

Tal com apunta l'informe elaborat per Servihabitat Trends, el 2016, el 22,2% de la població espanyola vivia en règim de lloguer, segons dades d'Eurostat, una xifra que ha experimentat un creixement notable durant l'última dècada, tal com s'ha esdevingut en altres països europeus com Suècia, el Regne Unit, Dinamarca, Grècia i Alemanya.

Si es tenen en compte les dades de les comunitats autònomes, Madrid és la que ha experimentat un creixement més important pel que fa al nombre de llars que resideixen en règim de lloguer des del 2004, per tal com s'arriba al 28,9% el 2016 i ocupa el tercer lloc del rànquing, només per darrere dels dos arxipèlags.

La major mobilitat geogràfica, l'arrelament de la cultura de lloguer entre els més joves i l'impacte del turisme continuen sent alguns dels factors que estan impulsant el mercat del lloguer a l'alça a Espanya.

Segons les dades que presenta l'estudi, el volum d'habitatges de lloguer disponibles actualment a Espanya és de 97.900, un 14,5% menys que fa un any. Representa 2,5 habitatges en oferta per cada 1.000 habitants i 5,3 per cada 1.000 llars. Salamanca, Alacant i Ciudad Real són les províncies amb una oferta més abundant respecte al parc d'habitatges en general. A aquestes tres, s'hi uneixen Segòvia, Burgos i Cantàbria, que conformen la llista de les províncies amb una oferta més gran per habitant i per llar.

El preu mitjà del lloguer a Espanya continua avançant i experimentarà una pujada mitjana del 2% en aquest segon semestre de l'any respecte al primer. Per un habitatge de 80-90 m<sup>2</sup>, la renda mitjana al país és de 620€, encara que en comunitats com les Illes Balears (1.065€), la Comunitat de Madrid (1.025€) o el País Basc (945€), entre d'altres, se supera aquesta xifra.

La rendibilitat bruta mitjana per a un habitatge de lloguer és del 5,5%, amb Catalunya (6,1%), la Comunitat de Madrid (5,8%), les Illes Balears (5,8%) i les Illes Canàries (5,7%) per sobre d'aquesta mitjana nacional.

Tal com apunta el document, l'evolució del mercat de lloguer a Espanya presenta una tendència positiva, tot i que mostra diferents comportaments en funció de la zona analitzada. A Madrid i Barcelona, per exemple, s'hi detecta més activitat que a la resta d'ubicacions, amb increments destacats en els preus i una clara reducció dels temps necessaris per llogar un immoble. Així doncs, les propostes destinades a incrementar el parc residencial públic de lloguer contribuiran a un major equilibri entre la compravenda d'habitatges i el lloguer com a opció residencial al país.

### **El comprador estranger protagonitza el 16,8% del total d'adquisicions d'habitatges a Espanya.**

Fins al tancament del mes de juny, s'han realitzat un 10% més de compravendes per part d'estrangers a Espanya: un total de 83.675 operacions, que suposen el 16,8% del total de compravendes d'habitatges produïdes al país. D'aquestes, el 95,8% s'han dut a terme per part d'estrangers residents i el restant 4,2% per no residents.

Set províncies concentren el 87,3% de les adquisicions fetes per part d'estrangers no residents: Alacant, Màlaga, Almeria, Balears, Múrcia, Las Palmas i Tenerife. Si es tenen en compte el total d'estrangers, a la llista anterior cal afegir-hi les províncies de Girona, Castelló i Tarragona. Per comunitats, les Illes Canàries, les Balears, la Comunitat Valenciana, la Regió de Múrcia i Andalusia són les que disposen d'un percentatge d'operacions per part de compradors estrangers sobre el total de transaccions per damunt de la mitjana espanyola.

Amb tot, en conjunt, el 2017 es consolida la recuperació del mercat residencial espanyol, tal com es desprèn de l'informe sobre el "Mercat residencial a Espanya" de Servihabitat Trends, que també apunta a un major creixement per al 2018, tal com assenyalen els indicadors principals del sector.

Per accedir a la versió completa de l'informe, si us plau, visiteu els enllaços següents:

- [Informe complet](#)
- [Resum executiu](#)
- [Vídeo resum](#)

### **Sobre Servihabitat**

Servihabitat és el *servicer* de referència en la prestació de serveis per a la gestió integral de carteres de crèdit hipotecari i promotor, així com d'actius immobiliaris. L'experiència de més de 25 anys en el mercat i l'elevat volum d'actius sota gestió consoliden la posició de l'empresa al capdavant del sector.

Un equip professional altament qualificat i una plataforma tecnològica pròpia proporcionen a Servihabitat una metodologia operativa independent i diferenciada, capaç de cobrir totes les exigències en el cicle de gestió d'actius financers i immobiliaris.

#### **Més informació:**

Eva Anaya / [eanaya@tinkle.es](mailto:eanaya@tinkle.es) / 659 720 483

Teresa Batlle / [tbatlle@tinkle.es](mailto:tbatlle@tinkle.es) / 662 312 879