

INFORME MERCADO RESIDENCIAL EN ESPAÑA

Más de 400.000 compraventas de vivienda se prevén para el 2015, lo que supondrá un incremento interanual del 26,6%

- *A lo largo del presente año, el stock residencial se reducirá en un 31,5% a nivel nacional y se espera que se finalicen más de 50.000 viviendas*
- *El precio medio de la vivienda española se apreciará en torno a un 2,5% en 2015, previendo un aumento del 6% en 2016*
- *Estos datos se desprenden del primer informe de mercado residencial en España elaborado por Servihabitat Trends, el observatorio de análisis y estudios del servicer*

Barcelona, 19 de octubre de 2015.- Servihabitat, servicer independiente para la gestión de activos financieros e inmobiliarios, ha presentado las conclusiones del informe “Mercado Residencial en España. Situación actual y perspectivas”. Este estudio es el primero realizado por el observatorio Servihabitat Trends, que nace con el objetivo de analizar la evolución y las previsiones del sector financiero e inmobiliario del país.

Entre las principales conclusiones del estudio se apunta que se está registrando un proceso de normalización paulatina del mercado residencial español con un incremento del volumen de compraventas y una progresiva apreciación de precios de la vivienda.

Aumenta un 26,6% el volumen de compraventas

Según Servihabitat Trends, las compraventas de vivienda a lo largo de 2015 alcanzarán las más de 400.000, lo que supone un incremento interanual del 26,6%. Se espera que continúe esta tendencia alcista en 2016 con algo más de 460.000 viviendas vendidas, un aumento del 14,5% respecto este año.

Analizando el comportamiento esperado para los próximos meses, será en las Islas Canarias, la Comunidad de Madrid, el País Vasco y La Rioja donde se incremente en mayor medida la actividad compradora, con variaciones interanuales positivas superiores al 20%, tanto en 2015 como en 2016.

Si se toma en cuenta la tipología de vivienda, la vivienda en altura que se demandará como primera residencia tendría 3 dormitorios y contaría con una superficie de entre 90 m²c y 100 m²c. En el caso de la vivienda vacacional en altura, los dormitorios se reducen a 1 o 2, y la superficie estaría comprendida entre los 50 m²c y 65 m²c.

Asimismo, el estudio concluye que el mercado de vivienda vacacional se encuentra especialmente activo en la costa alicantina, Costa del Sol, las Islas Baleares y Canarias, y en algunas zonas de la Costa Brava.

Previsión del número de compraventas de vivienda en 2015 y 2016 por comunidad autónoma (tabla 8)

	2015 E	% Nacional	2016 P	% Nacional	% Var 2014-2015	% Var 2015-2016
ESPAÑA	403.324	100,0%	461.703	100,0%	26,6%	14,5%
Andalucía	74.240	18,4%	80.141	17,4%	15,4%	7,9%
Aragón	11.028	2,7%	12.889	2,8%	33,7%	16,9%
Asturias	5.964	1,5%	6.593	1,4%	21,1%	10,5%
Baleares (Islas)	10.836	2,7%	11.744	2,5%	16,8%	8,4%
Canarias (Islas)	25.944	6,4%	33.083	7,2%	49,2%	27,5%
Cantabria	4.113	1,0%	4.216	0,9%	5,0%	2,5%
Castilla y León	17.846	4,4%	20.090	4,4%	23,9%	12,6%
Castilla-La Mancha	13.270	3,3%	13.767	3,0%	7,2%	3,7%
Cataluña	62.628	15,5%	73.124	15,8%	32,9%	16,8%
Extremadura	7.548	1,9%	8.914	1,9%	34,9%	18,1%
Galicia	15.132	3,8%	17.182	3,7%	26,8%	13,6%
Madrid (Comunidad de)	63.384	15,7%	77.107	16,7%	43,3%	21,7%
Murcia (Región de)	11.532	2,9%	12.505	2,7%	16,9%	8,4%
Navarra	4.572	1,1%	4.660	1,0%	3,8%	1,9%
País Vasco	16.079	4,0%	20.068	4,3%	37,7%	24,8%
Comunidad Valenciana	55.560	13,8%	60.856	13,2%	19,0%	9,5%
Rioja (La)	3.648	0,9%	4.764	1,0%	61,2%	30,6%

Fuente: INE, MFOM y Red de Asesores Inmobiliarios Cualificados y Cátedra Inmobiliaria del IPE

Nota: E (estimación) - P (previsión)

El stock residencial en descenso y un consiguiente aumento de la producción

Según las conclusiones del mismo estudio, el *stock* residencial se reducirá de las 675.411 viviendas que había en 2014 a las 462.658 que se prevén para 2015, un descenso del 31,5%. Para el 2016 se presume que continúe la tendencia bajista hasta llegar a las 349.377, un -24,5% respecto este año.

Las comunidades autónomas que acumulan actualmente el mayor porcentaje de *stock* son la Comunidad Valenciana y Castilla-La Mancha y se calcula que en 2016 sumarán casi la mitad del total de *stock*. A estas dos comunidades las siguen Andalucía, Castilla y León, y Región de Murcia donde la concentración de este *stock* continuará siendo también relevante en los meses venideros.

Según las previsiones, en prácticamente el resto de autonomías el *stock* que permanezca podría denominarse *stock* técnico, ya que sería el habitual en una situación normalizada de mercado.

Ante esta situación, la producción ha comenzado a incrementarse en áreas todavía muy localizadas, con foco en zonas *prime* de primera y segunda residencia donde las características del *stock* no satisfacen las preferencias de la demanda o con *stock* ya inexistente. Esta paulatina recuperación del mercado llevará a que inicien sus obras en torno a 35.000 viviendas este año 2015, finalizándose la construcción de más de 50.000. No obstante, existen todavía regiones con elevados niveles de *stock* en los que la recuperación del mercado deberá esperar todavía un tiempo.

Se estima que son cuatro las comunidades autónomas que concentran el 57,1% del mercado de vivienda iniciada. Se trata de la Comunidad de Madrid, Andalucía, Cataluña y la Comunidad Valenciana. Esta concentración será muy similar en 2016.

Previsión de stock de vivienda en 2015 y 2016 por comunidad autónoma (tabla 3)

	2015 E	% Nacional	2016 P	% Nacional	% Var 2014-2015	% Var 2015-2016
ESPAÑA	462.658	100,0%	349.377	100,0%	-31,5%	-24,5%
Andalucía	58.311	12,6%	24.800	7,1%	-44,0%	-57,5%
Aragón	11.874	2,6%	7.315	2,1%	-41,8%	-38,4%
Asturias	18.272	3,9%	16.283	4,7%	-8,9%	-10,9%
Baleares (Islas)	5.024	1,1%	2.512	0,7%	-37,2%	-50,0%
Canarias (Islas)	3.978	0,9%	1.989	0,6%	-73,0%	-50,0%
Cantabria	14.259	3,1%	11.001	3,1%	-18,7%	-22,8%
Castilla y León	31.630	6,8%	22.510	6,4%	-25,1%	-28,8%
Castilla-La Mancha	74.302	16,1%	63.980	18,3%	-12,3%	-13,9%
Cataluña	8.647	1,9%	4.323	1,2%	-67,1%	-50,0%
Extremadura	813	0,2%	406	0,1%	-74,9%	-50,0%
Galicia	36.432	7,9%	22.958	6,6%	-26,7%	-37,0%
Madrid (Comunidad de)	11.646	2,5%	5.823	1,7%	-61,4%	-50,0%
Murcia (Región de)	51.109	11,0%	46.072	13,2%	-8,5%	-9,9%
Navarra	2.913	0,6%	1.237	0,4%	-34,5%	-57,5%
País Vasco	10.626	2,3%	8.653	2,5%	-38,5%	-18,6%
Comunidad Valenciana	113.360	24,5%	104.369	29,9%	-30,9%	-7,9%
Rioja (La)	9.463	2,0%	5.146	1,5%	-25,5%	-45,6%

Fuente: INE, MFOM y Red de Asesores Inmobiliarios Cualificados y Cátedra Inmobiliaria del IPE

Nota: E (estimación) - P (previsión)

El precio de la vivienda residencial en España será un 6% superior en 2016

El mismo estudio recoge que los repuntes previstos en el precio de la vivienda serán un claro indicador de los síntomas de recuperación del sector. En este sentido, se estima un incremento del valor medio de las compraventas de viviendas de un 2,6% para este año y un 6,3% para 2016.

Esta recuperación en el precio se hará más palpable en términos porcentuales en comunidades como Cantabria, en Castilla-La Mancha y Castilla y León, mientras que en 2016 destacarán los incrementos producidos en Galicia, la Comunidad de Madrid, la Región de Murcia, Aragón y Extremadura.

En cuanto al rango de precios al que se van a comprar las viviendas, la mayor parte de las operaciones de compra de viviendas de primera residencia se situarán entre los 79.000 € y los 167.000 €, dependiendo de la localización geográfica del producto. Aún así, se calcula que el precio mínimo al que se cerrarán operaciones es de 15.000€ y el máximo en 3,5 millones de euros.

Previsión del valor medio de las compraventas de viviendas en 2015 y 2016 por comunidad autónoma (tabla 15)

	2015 E	2016 P	% Var 2014-2015	% Var 2015-2016
ESPAÑA	130.867	139.054	2,6%	6,3%
Andalucía	127.845	135.987	3,1%	6,4%
Aragón	115.897	123.973	3,4%	7,0%
Asturias	112.345	119.876	0,7%	6,7%
Baleares (Islas)	213.947	224.589	2,0%	5,0%
Canarias (Islas)	115.342	122.983	3,4%	6,6%
Cantabria	139.458	145.323	4,0%	4,2%
Castilla y León	101.876	106.892	4,1%	4,9%
Castilla-La Mancha	89.678	94.365	3,9%	5,2%
Cataluña	163.894	174.387	3,1%	6,4%
Extremadura	81.900	87.650	2,4%	7,0%
Galicia	110.358	119.873	1,3%	8,6%
Madrid (Comunidad de)	191.093	204.765	1,5%	7,2%
Murcia (Región de)	98.792	105.893	2,1%	7,2%
Navarra	140.873	149.821	1,7%	6,4%
País Vasco	203.482	217.313	3,4%	6,8%
Comunidad Valenciana	109.329	116.892	3,4%	6,9%
Rioja (La)	108.632	113.329	1,6%	4,3%

Fuente: INE, MFOM y Red de Asesores Inmobiliarios Cualificados y Cátedra Inmobiliaria del IPE

Nota: E (estimación) - P (previsión)

El alquiler gana terreno como opción residencial

Si nos centramos en la evolución del mercado de alquiler, en los últimos años se ha visto incrementado su peso como opción residencial para los españoles. El informe revela que se puede registrar un incremento en el número de operaciones en alquiler en los próximos meses, así pues se esperaría que el mercado de alquiler continuará ganando terreno, sobre todo entre la población más joven y en su primer acceso a la vivienda.

El precio del alquiler medio en España se situará en los próximos meses entre los 360 €/mes y los 600 €/mes, con mínimos de 100 €/mes y máximos de 3.000 €/mes, según zonas.

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 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.

Más información:

Mariona Puig / Anna Viladot / Montse Castellana
mpuig@tinkle.es / aviladot@tinkle.es / mcastellana@tinkle.es
662 33 36 82 / 607 26 30 27 / 679 98 33 10