

INFORME MERCAT RESIDENCIAL A ESPANYA

Per al 2015 es preveuen més de 400.000 compravendes d'habitatges a Espanya, cosa que significarà un increment interanual del 26,6%

- *Al llarg d'aquest any, l'estoc residencial es reduirà en un 31,5% a escala nacional i s'espera que s'enllesteixin més de 50.000 habitatges*
- *El preu mitjà de l'habitatge espanyol s'apreciarà al voltant d'un 2,5% el 2015, i es preveu un augment del 6% el 2016*
- *Aquestes dades es desprenen del primer informe de mercat residencial a Espanya elaborat per Servihabitat Trends, l'observatori d'anàlisi i estudis del servicer*

Barcelona, 19 d'octubre de 2015.- Servihabitat, servicer independent per a la gestió d'actius financers i immobiliaris, ha presentat les conclusions de l'informe "Mercat Residencial a Espanya. Situació actual i perspectives". Aquest estudi és el primer que ha dut a terme l'observatori Servihabitat Trends, que neix amb l'objectiu d'analitzar l'evolució i les previsions del sector financer i immobiliari del país.

Entre les conclusions principals de l'estudi, s'apunta que s'està registrant un procés de normalització gradual del mercat residencial espanyol amb un increment del volum de compravendes i una progressiva apreciació de preus de l'habitatge.

Augmenta un 26,6% el volum de compravendes

Segons Servihabitat Trends, les compravendes d'habitatge al llarg del 2015 arribaran a més de 400.000, cosa que significa un increment interanual del 26,6%. S'espera que continuï aquesta tendència alcista el 2016 amb una mica més de 460.000 habitatges venuts, un augment del 14,5% respecte d'aquest any.

Si s'analitza el comportament esperat per als pròxims mesos, serà a les illes Canàries, la Comunitat de Madrid, el País Basc i La Rioja on s'incrementi més l'activitat compradora, amb variacions interanuals positives superiors al 20%, tant el 2015 com el 2016.

Si es té en compte la tipologia d'habitatge, l'habitatge en altura que es demanarà com a primera residència tindria 3 dormitoris i comptaria amb una superfície d'entre 90 m²c i 100 m²c. En el cas de l'habitatge de vacances en alçada, els dormitoris es redueixen a 1 o 2, i la superfície estaria compresa entre els 50 m²c i els 65 m²c.

Així mateix, l'estudi conclou que el mercat d'habitatge de vacances està especialment actiu a la costa alacantina, la Costa del Sol, les illes Balears i les Canàries, i en algunes zones de la Costa Brava.

Previsió del nombre de compravendes d'habitatge el 2015 i el 2016 per comunitat autònoma (taula 8)

	2015 E	% Nacional	2016 P	% Nacional	% Var 2014-2015	% Var 2015-2016
ESPANYA	403.324	100%	461.703	100%	26,6%	14,5%
Andalusia	74.240	18,4%	80.141	17,4%	15,4%	7,9%
Aragó	11.028	2,7%	12.889	2,8%	33,7%	16,9%
Astúries	5.964	1,5%	6.593	1,4%	21,1%	10,5%
Balears (illes)	10.836	2,7%	11.744	2,5%	16,8%	8,4%
Canàries (illes)	25.944	6,4%	33.083	7,2%	49,2%	27,5%
Cantàbria	4.113	1,0%	4.216	0,9%	5,0%	2,5%
Castella i Lleó	17.846	4,4%	20.090	4,4%	23,9%	12,6%
Castella-la Manxa	13.270	3,3%	13.767	3,0%	7,2%	3,7%
Catalunya	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%
Galícia	15.132	3,8%	17.182	3,7%	26,8%	13,6%
Madrid (Comunitat de)	63.384	15,7%	77.107	16,7%	43,3%	21,7%
Múrcia (Regió 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 Basc	16.079	4,0%	20.068	4,3%	37,7%	24,8%
Comunitat 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%

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

Nota: E (estimació) - P (previsió)

L'estoc residencial en descens i un augment consegüent de la producció

Segons les conclusions del mateix estudi, l'estoc residencial es reduirà dels 675.411 habitatges que hi havia el 2014 als 462.658 que es preveuen per al 2015, un descens del 31,5%. Per al 2016 es considera que continua la tendència a la baixa fins a arribar als 349.377, un -24,5% respecte d'enguany.

Les comunitats autònomes que actualment acumulen el major percentatge d'estoc són la Comunitat Valenciana i Castella-la Manxa i es calcula que el 2016 sumaran gairebé la meitat del total de l'estoc. Després d'aquestes dues comunitats hi ha Andalusia, Castella i Lleó i la Regió de Múrcia, on la concentració d'aquest estoc continuarà sent també rellevant en els mesos vinents.

Segons les previsions, en pràcticament la resta d'autonomies l'estoc que hi romanguí podria anomenar-se estoc tècnic, ja que seria l'habitual en una situació normalitzada de mercat.

Davant d'aquesta situació, la producció ha començat a incrementar-se en àrees encara molt localitzades, amb focus en zones *prime* de primera i segona residència, on les característiques de l'estoc no satisfan les preferències de la demanda o amb estoc ja inexistent. Aquesta gradual recuperació del mercat comportarà que iniciïn les seves obres al voltant de 35.000 habitatges aquest any 2015, i que s'acabi la construcció de més de 50.000. No obstant això, encara hi ha regions amb elevats nivells d'estoc en què la recuperació del mercat haurà d'esperar un temps.

S'estima que són quatre les comunitats autònomes que concentren el 57,1% del mercat d'habitatge iniciat. Es tracta de la Comunitat de Madrid, Andalusia, Catalunya i la Comunitat Valenciana. Aquesta concentració serà molt similar el 2016.

Previsió d'estoc d'habitatge el 2015 i el 2016 per comunitat autònoma (taula 3)

	2015 E	% Nacional	2016 P	% Nacional	% Var 2014-2015	% Var 2015-2016
ESPANYA	462.658	100%	349.377	100%	-31,5%	-24,5%
Andalusia	58.311	12,6%	24.800	7,1%	-44,0%	-57,5%
Aragó	11.874	2,6%	7.315	2,1%	-41,8%	-38,4%
Astúries	18.272	3,9%	16.283	4,7%	-8,9%	-10,9%
Balears (illes)	5.024	1,1%	2.512	0,7%	-37,2%	-50,0%
Canàries (illes)	3.978	0,9%	1.989	0,6%	-73,0%	-50,0%
Cantàbria	14.259	3,1%	11.001	3,1%	-18,7%	-22,8%
Castella i Lleó	31.630	6,8%	22.510	6,4%	-25,1%	-28,8%
Castella-la Manxa	74.302	16,1%	63.980	18,3%	-12,3%	-13,9%
Catalunya	8.647	1,9%	4.323	1,2%	-67,1%	-50,0%
Extremadura	813	0,2%	406	0,1%	-74,9%	-50,0%
Galícia	36.432	7,9%	22.958	6,6%	-26,7%	-37,0%
Madrid (Comunitat de)	11.646	2,5%	5.823	1,7%	-61,4%	-50,0%
Múrcia (Regió 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 Basc	10.626	2,3%	8.653	2,5%	-38,5%	-18,6%
Comunitat 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%

Font: INE, MFOM i Xarxa d'Assessors Immobiliaris Qualificats i Càtedra Immobiliària de l'IPE Nota: E (estimació) - P (previsió)

El preu de l'habitatge residencial a Espanya serà un 6% superior el 2016

El mateix estudi recull que els repunts previstos en el preu de l'habitatge seran un indicador clar dels símptomes de recuperació del sector. En aquest sentit, s'estima un increment del valor mitjà de les compravendes d'habitatges d'un 2,6% per a aquest any i un 6,3% per al 2016.

Aquesta recuperació en el preu es farà més palesa en termes percentuals en comunitats com Cantàbria, Castella-la Manxa i Castella i Lleó, mentre que el 2016 destacaran els increments que es produiran a Galícia, la Comunitat de Madrid, la Regió de Múrcia, Aragó i Extremadura.

Pel que fa al rang de preus al qual es compraran habitatges, la major part de les operacions de compra d'habitatges de primera residència se situaran entre els 79.000 € i els 167.000 €, en funció de la localització geogràfica del producte. Tot i així, es calcula que el preu mínim al qual es tancaran operacions és de 15.000 € i el màxim, de 3,5 M €.

Previsió del valor mitjà de les compravendes d'habitatges el 2015 i el 2016 per comunitat autònoma (taula 15)

	2015 E	2016 P	% Var 2014-2015	% Var 2015-2016
ESPANYA	130.867	139.054	2,6%	6,3%
Andalusia	127.845	135.987	3,1%	6,4%
Aragó	115.897	123.973	3,4%	7,0%
Astúries	112.345	119.876	0,7%	6,7%
Balears (illes)	213.947	224.589	2,0%	5,0%
Canàries (illes)	115.342	122.983	3,4%	6,6%
Cantàbria	139.458	145.323	4,0%	4,2%
Castella i Lleó	101.876	106.892	4,1%	4,9%
Castella-la Manxa	89.678	94.365	3,9%	5,2%
Catalunya	163.894	174.387	3,1%	6,4%
Extremadura	81.900	87.650	2,4%	7,0%
Galícia	110.358	119.873	1,3%	8,6%
Madrid (Comunitat de)	191.093	204.765	1,5%	7,2%
Múrcia (Regió de)	98.792	105.893	2,1%	7,2%
Navarra	140.873	149.821	1,7%	6,4%
País Basc	203.482	217.313	3,4%	6,8%
Comunitat Valenciana	109.329	116.892	3,4%	6,9%
Rioja (La)	108.632	113.329	1,6%	4,3%

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

Nota: E (estimació) - P (previsió)

El lloguer guanya terreny com a opció residencial

Si ens centrem en l'evolució del mercat de lloguer, en els últims anys se n'ha incrementat el pes com a opció residencial per als espanyols. L'informe revela que es pot registrar un increment en el nombre d'operacions de lloguer en el proper semestre, i per tant s'espera que el mercat de lloguer continuarà guanyant terreny, sobretot entre la població més jove i en el seu primer accés a l'habitatge.

El preu del lloguer mitjà a Espanya se situa en els propers mesos entre els 360 €/mes i els 600 €/mes, amb mínims de 100 €/mes i màxims de 3.000 €/mes, segons les zones.

Sobre Servi habitat

Servi habitat 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 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 Servi habitat una metodologia operativa independent i diferenciada, capaç de cobrir totes les exigències en el cicle de gestió d'actius financers i immobiliaris.

Més informació:

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