

## INFORME MERCADO RESIDENCIAL EN ESPAÑA – SERVIHABITAT TRENDS

### Las compraventas de viviendas en España crecerán un 12% en 2017, alcanzando las 500.000 unidades vendidas

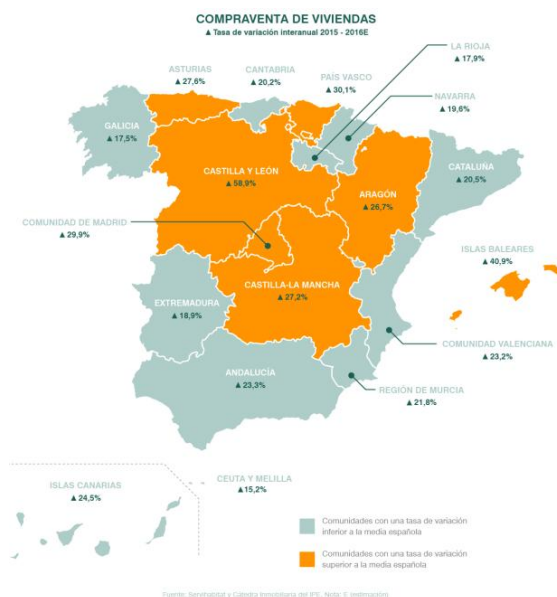
- *Los principales indicadores muestran una consolidación de la recuperación del sector inmobiliario español, aunque a ritmos distintos en función de las zonas.*
- *El stock de obra nueva se reduce casi un 20% este año y un punto porcentual menos en 2017, hasta alcanzar un volumen cercano a las 315.000 viviendas.*
- *El precio de la vivienda mantiene su tendencia positiva, incrementándose más de un 4% de media tanto en 2016 como en el próximo ejercicio.*
- *La rentabilidad bruta media para una vivienda en alquiler en España es del 5,4%.*

**Barcelona, 5 de diciembre de 2016.-** Según se desprende del tercer informe sobre el “Mercado residencial en España” elaborado por Servihabitat Trends, la plataforma de investigación y análisis de mercado impulsada desde Servihabitat, los principales indicadores señalan una consolidación del crecimiento del sector en 2016, tal como se apuntaba a finales del año pasado, aunque a tres velocidades distintas. En 2017, el mercado continuará dinamizándose de forma suave, pero cabe diferenciar los siguientes ritmos en el conjunto del territorio: las regiones en las que existe un importante incremento de la actividad, las zonas en las que el nivel de *stock* todavía tardará en absorberse y las áreas en las que las perspectivas de activación a medio plazo son más reducidas. Según Julián Cabanillas, Consejero Delegado de Servihabitat: “Para poder realizar una valoración global de la evolución del mercado residencial español, hay que tener en cuenta las diferentes realidades en cuanto a demanda y niveles de *stock* específicos de cada área en concreto. Si bien es cierto que el sector vuelve a reactivarse en su conjunto, incluso con oferta escasa y demanda cada vez más fuerte en según qué barrios de algunas de las principales ciudades, existen todavía zonas en las que el *stock* se drenará más lentamente”.

#### **Las compraventas mantienen su tendencia al alza: 26% al cierre de 2016 y 12% en 2017**

La estimación para 2016 es que el año termine en el entorno de las 445.000 viviendas vendidas, lo que supone un aumento del 26% respecto a 2015, según datos del Colegio Oficial de Registradores. Desde Servihabitat, la previsión que se realiza para 2017 es que el año finalice con un crecimiento superior al 12% en cuanto al volumen de operaciones, alcanzando las 500.000 unidades vendidas. De este modo, se confirma la tendencia creciente en la evolución de las compraventas.

Entre los motores de dicho avance, destacan especialmente: la mayor concesión de crédito hipotecario, el incremento del interés inversor -con la vivienda como valor refugio frente a otro tipo de activos-, la estabilización de los precios y la mejora de la estabilidad laboral.



Por comunidades, Castilla y León, las Islas Baleares y el País Vasco son las que más incrementan este año el volumen de actividad compradora en comparación con los datos de 2015, seguidas de Asturias, Castilla-La Mancha y Aragón, todas ellas con una tasa de variación interanual superior a la media española. Cabe destacar que todas las comunidades autónomas experimentan ascensos en cuanto al número de operaciones de compraventa respecto al año anterior, aunque Galicia, La Rioja y Extremadura son las que menos crecen, además de Ceuta y Melilla.

En cuanto a la tipología de inmuebles, la vivienda de segunda mano sigue siendo la impulsora del incremento en el volumen de operaciones, con valores cercanos al 70% de las

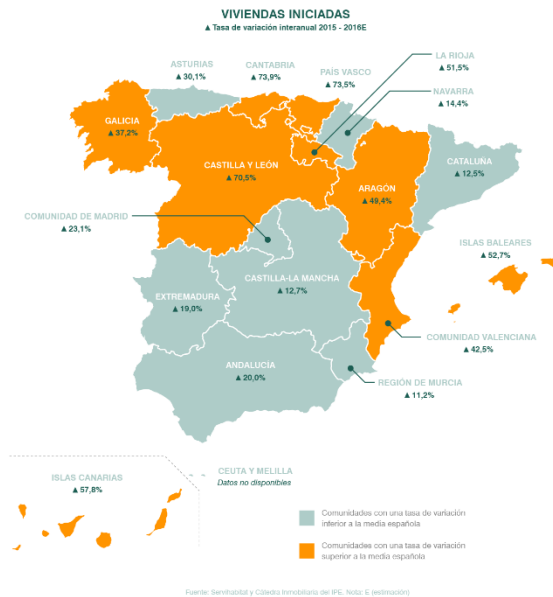
ventas, manteniéndose las transacciones de obra nueva en niveles del 30%, tanto en vivienda habitual como en vacacional. La mayoría de las compraventas (casi el 80%) se realizan sobre vivienda en altura, aunque la unifamiliar ha experimentado un pequeño crecimiento en el primer semestre de 2016. Este tipo de activo, el más demandado, consta de 3 dormitorios y una superficie entre los 80 y los 100 m<sup>2</sup>, según la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat.

Cabe destacar que casi el 72% de los inmuebles tienen un precio inferior a los 150.000€. En este sentido, el importe medio de las hipotecas concedidas entre julio de 2015 y el mismo mes del presente ejercicio ha aumentado un 10,1%, elevándose hasta los 115.540€. De todos modos, la tendencia creciente que mostraban en los últimos años los préstamos cuya deuda respecto al valor del activo superaba el 80% se ha visto truncada: en 2016, estas hipotecas han descendido y tan solo suponen el 14,3% del total.

### **Casi 62.000 viviendas iniciadas en 2016 y un incremento del 20% para el próximo año**

Si analizamos la evolución del mercado de obra nueva, destaca el crecimiento del 31,4% de las viviendas iniciadas al cierre de este año respecto a 2015, alcanzando las 61.984 unidades. La previsión para 2017 apunta a una continuidad en esta tendencia, por lo que se aumentaría la actividad en un 20% respecto al cierre de 2016 hasta las 74.381 viviendas. Paralelamente, el número de proyectos visados también se encamina a superar el techo de las 100.000 viviendas este año. Tal como apunta Juan Carlos Álvarez, Director General de Negocio de Activos Inmobiliarios de Servihabitat: "Estos aumentos tienen lugar en zonas o en relación a proyectos que se encuentran en localizaciones donde ha disminuido el *stock* y existe una demanda embalsada, o bien cuentan con posibilidades de financiación por la mayor apertura del crédito, o se trata de situaciones con elevada pre-comercialización en poco tiempo, o incluso se ubican en grandes núcleos urbanos y sus áreas metropolitanas o en localizaciones tradicionales del mercado de vivienda vacacional. El dinamismo hipotecario y la existencia de una demanda solvente, entre otros factores, están propiciando esta evolución positiva en los principales indicadores del mercado de obra nueva". Las viviendas terminadas también aumentan un 25,2% interanual, de modo que este año concluirá con 56.552 nuevas unidades, y en 2017 se prevé que la cifra crezca otro 20,1% hasta las 67.903 viviendas terminadas.

## La reducción del stock se aproxima al 20% aunque no de forma homogénea en el territorio



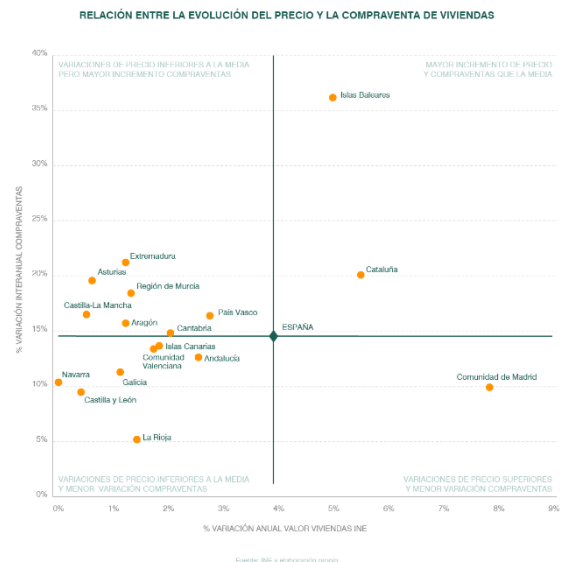
El volumen de *stock* residencial mantiene su tendencia al drenaje, descendiendo un 19,8% en 2016 respecto al ejercicio anterior, lo que situará la cifra en 388.000 viviendas. La evolución será parecida en 2017, finalizando el año con un volumen cercano a los 315.000 inmuebles, al reducirse de nuevo otro 18,8% la cifra. Esta absorción de *stock* continúa sin producirse de manera uniforme en el territorio, puesto que la demanda es cada vez más selectiva en muchas localizaciones secundarias y las necesidades de mantenimiento de inmuebles están creciendo en ciertas promociones que todavía permanecen en construcción o en aquellas viviendas que no consiguen atraer a compradores.

La Rioja es la comunidad autónoma con mayor nivel de *stock* residencial por habitante, seguida de Castilla-La Mancha y la Comunidad Valenciana. En el lado opuesto, encontramos la Comunidad de Madrid, los dos archipiélagos y Cataluña, que son las que disponen de menores niveles de *stock* de obra nueva por habitante, muy por debajo de los 83,6 inmuebles por cada 10.000 habitantes de la media nacional.

La Rioja es la comunidad autónoma con mayor nivel de *stock* residencial por habitante, seguida de Castilla-La Mancha y la Comunidad Valenciana.

## El precio de la vivienda crecerá moderadamente, superando el 4%

Otro de los indicadores que confirma la evolución positiva del mercado es el moderado crecimiento que experimenta el precio de las viviendas, que en 2016 se sitúa en el 4,6% respecto al año anterior, y en 2017 se incrementará entorno al 4,3%. Aún y así, 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. Las grandes ciudades, especialmente Madrid y Barcelona, están incidiendo de manera notable sobre este repunte de la media nacional debido a su elevado volumen, aunque también Málaga, Sevilla o Zaragoza, e incluso el mercado de vivienda vacacional en Baleares, en Canarias y en zonas más tradicionales de la costa mediterránea, están actuando como motores de este incremento de precios. Por el contrario, en las zonas donde la demanda potencial todavía está contenida y/o disponen todavía de volúmenes de *stock* considerables, los niveles se encuentran estables o continúan ajustándose a la baja.



El esfuerzo medio que debe realizar un hogar en España para adquirir su vivienda es de en torno a 6 años de renta bruta destinada al pago de la misma. Se mantienen, de este modo, los niveles de 2015, iniciándose un suave crecimiento tras la bajada experimentada desde los máximos

alcanzados en 2007, cuando se destinaban más de nueve años de ingresos brutos anuales para el pago de una vivienda en el país.

### Aumenta el número de hogares que viven en régimen de alquiler

El informe elaborado por Servihabitat Trends confirma la excelente oportunidad de consolidación del alquiler en España, suponiendo un atractivo para la entrada de nuevos propietarios de vivienda destinada a este fin, generando una mayor profesionalización y una oferta de producto y servicios de gestión acorde a las necesidades que plantea la demanda.

De los más de 18,3 millones de viviendas principales existentes en España en 2015, el 22,7% se encuentren ocupadas en régimen de alquiler, es decir, cerca de 4,2 millones. En este sentido, Juan Carlos Álvarez, Director General de Negocio de Activos Inmobiliarios de Servihabitat, afirma que actualmente, “más del 40% de las nuevas operaciones que se realizan en Servihabitat son de alquiler, por lo que debemos dar respuesta a estas necesidades y alinearnos con los intereses de los consumidores. Por este motivo, en la Compañía estamos llevando a cabo una apuesta clara por este mercado, sobre todo en los últimos tres años, en los que hemos ampliado nuestra cartera de alquiler hasta casi 60.000 activos”.



Según los datos que presenta el estudio, el volumen de viviendas en alquiler disponibles actualmente en España es de cerca de 115.000, algo más del 10% de las que se encuentran en venta. Esta oferta es más abundante en provincias costeras como Málaga, Cádiz o Alicante, y en ciudades con un fuerte componente estudiantil, como Salamanca.

El precio medio del alquiler en España experimenta un crecimiento superior al 10% interanual al cierre de 2016. Para una vivienda de 80-90 m<sup>2</sup>, la renta media en el país es de 540€, aunque en comunidades como las Islas Baleares (980€), la Comunidad de Madrid (940€), el País Vasco (850€) o Cataluña (610€), entre otras, se supera esta cifra.

Un 5,4% es la rentabilidad bruta media del alquiler en España, con Cataluña, la Comunidad de Madrid y las Islas Baleares por encima de esta media nacional.

Tal como señala el documento, el mercado de alquiler en España requiere una apuesta constante por la innovación en los servicios ofrecidos, tanto por parte de arrendadores como de arrendatarios. Para Julián Cabanillas, Consejero Delegado de Servihabitat: “Cada vez cobra más importancia la necesidad de dotarse de un marco jurídico estable que facilite la gestión por parte de los potenciales inversores en este ámbito, así como la intervención del



sector público en iniciativas que incrementen la promoción de viviendas en régimen de alquiler protegido y social, y la aplicación de medidas de carácter fiscal para fomentar el alquiler residencial”.

### **Las compras de vivienda por parte de extranjeros aumentan más de un 18%**

El total de compraventas realizadas en el país por parte de extranjeros a lo largo del año hasta el mes de junio es un 18,4% superior que en el mismo periodo del pasado ejercicio: se han alcanzado las 76.212 viviendas. De estas, el 93,3% se han llevado a cabo por parte de extranjeros residentes y el restante 6,7% por no residentes. Teniendo en cuenta esta cifra, del total de transacciones que han tenido lugar en España entre junio de 2015 y el mismo mes de 2016, el 17,5% han sido realizadas por extranjeros.

Seis provincias concentran el 85,7% de las adquisiciones por parte de no residentes: Alicante, Málaga, Almería, Baleares, Murcia y Las Palmas. Si se tienen en cuenta el total de extranjeros, al listado anterior hay que añadir las provincias de Santa Cruz de Tenerife, Girona y Tarragona. Así pues, por comunidades, las Islas Baleares y las Canarias, la Comunidad Valenciana, la Región de Murcia y Andalucía son las que disponen de un porcentaje de operaciones por parte de compradores extranjeros superior a la media española.

Finalmente, según la encuesta realizada a la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, entre los principales clientes destacan los compradores del Reino Unido, seguidos de los franceses, los alemanes y los de los países nórdicos aunque, teniendo en cuenta tan solo la adquisición de vivienda habitual, hay que señalar la población procedente de Marruecos, Rumanía y de diversos países latinoamericanos.

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:**

Eva Anaya / [eanaya@tinkle.es](mailto:eanaya@tinkle.es) / 659 72 04 83

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