

## INFORME MERCAT RESIDENCIAL A ESPANYA – SERVIHABITAT TRENDS

### Les compravendes d'habitatges a Espanya creixeran un 12% el 2017, i arribaran a les 500.000 unitats venudes

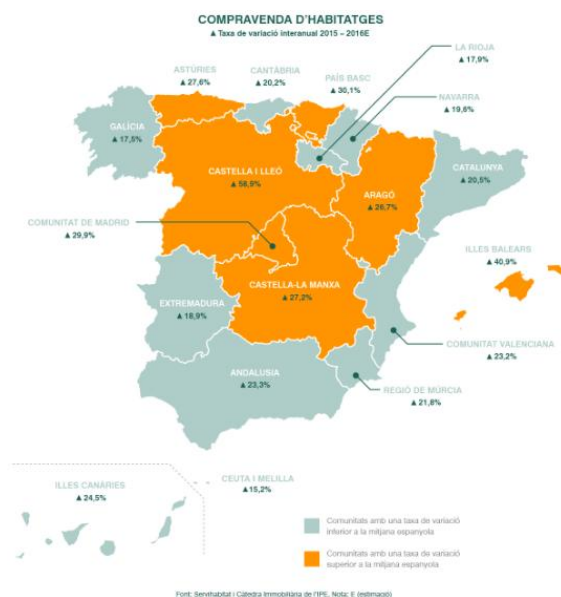
- *Els indicadors principals mostren una consolidació de la recuperació del sector immobiliari espanyol, tot i que a ritmes diferents en funció de les zones.*
- *L'estoc d'obra nova es redueix gairebé un 20% aquest any i un punt percentual menys el 2017, fins a arribar a un volum proper als 315.000 habitatges.*
- *El preu de l'habitatge manté la tendència positiva, i s'incrementa més d'un 4% de mitjana tant el 2016 com en el pròxim exercici.*
- *La rendibilitat bruta mitjana per a un habitatge de lloguer a Espanya és del 5,4%.*

**Barcelona, 5 de desembre de 2016.-** Segons es desprèn del tercer informe sobre el “Mercat residencial a Espanya” elaborat per Servihabitat Trends, la plataforma d'investigació i anàlisi de mercat impulsada des de Servihabitat, els indicadors principals assenyalen una consolidació del creixement del sector el 2016, tal com s'apuntava a finals de l'any passat, tot i que a tres velocitats diferents. El 2017, el mercat es continuarà dinamitzant de manera suau, però cal diferenciar els ritmes següents en el conjunt del territori: les regions en què hi ha un important increment de l'activitat, les zones en què el nivell d'estoc encara trigarà a absorbir-se i les àrees en què les perspectives d'activació a mitjà termini són més reduïdes. Segons Julián Cabanillas, conseller delegat de Servihabitat: “Per poder fer una valoració global de l'evolució del mercat residencial espanyol, cal tenir en compte les diferents realitats pel que fa a demanda i nivells d'estoc específics de cada àrea en concret. Si bé és cert que el sector es torna a reactivar en el seu conjunt, fins i tot amb oferta escassa i demanda cada vegada més forta en barris determinats d'algunes de les ciutats principals, hi ha encara zones en les quals l'estoc es drenarà més lentament”.

#### **Les compravendes mantenen la tendència a l'alça: 26% al tancament del 2016 i 12% el 2017**

L'estimació per al 2016 és que l'any acabi a l'entorn dels 445.000 habitatges venuts, fet que suposa un augment del 26% respecte al 2015, segons dades del Col·legi Oficial de Registradors. Des de Servihabitat, la previsió que es fa per al 2017 és que l'any acabi amb un creixement superior al 12% pel que fa al volum d'operacions, i que s'arribi a les 500.000 unitats venudes. D'aquesta manera, es confirma la tendència creixent en l'evolució de les compravendes.

Entre els motors d'aquest avanç, destaquen especialment: la major concessió de crèdit hipotecari, l'increment de l'interès inversor –amb l'habitatge com a valor refugi enfront d'un altre tipus d'actius–, l'estabilització dels preus i la millora de l'estabilitat laboral.



Per comunitats, Castella i Lleó, les Illes Balears i el País Basc són les que més incrementen aquest any el volum d'activitat compradora en comparació amb les dades del 2015, seguides d'Astúries, Castella-la Manxa i Aragó, totes elles amb una taxa de variació interanual superior a la mitjana espanyola. Cal destacar que totes les comunitats autònomes experimenten increments pel que fa al nombre d'operacions de compravenda respecte l'any anterior, encara que Galícia, La Rioja i Extremadura són les que creixen menys, a més de Ceuta i Melilla.

Pel que fa a la tipologia d'immobles, l'habitatge de segona mà continua sent l'impulsor de l'increment en el volum d'operacions, amb valors propers al 70% de les vendes, mentre que es mantenen les transaccions d'obra nova en

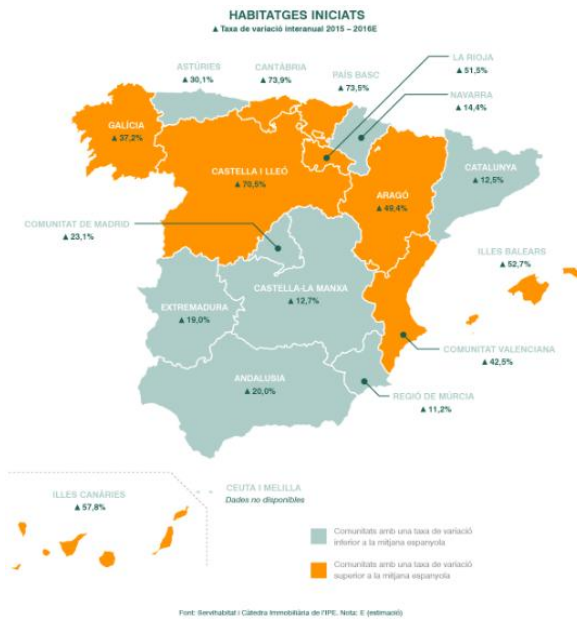
nivells del 30% tant en habitatge habitual com en vacacional. La majoria de les compravendes (gairebé el 80%) es realitzen sobre habitatges en alçada, tot i que l'unifamiliar ha experimentat un petit creixement en el primer semestre d'aquest 2016. Aquest tipus d'actiu, el més demandat, consta de tres dormitoris i una superfície d'entre els 80 i els 100 m<sup>2</sup>c, segons la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat.

Cal destacar que gairebé el 72% dels immobles tenen un preu inferior als 150.000€. En aquest sentit, l'import mitjà de les hipoteques concedides entre juliol de 2015 i el mateix mes del present exercici ha augmentat un 10,1%, amb la qual cosa s'ha elevat fins als 115.540€. De tota manera, la tendència creixent que mostraven en els últims anys els préstecs amb un deute respecte al valor de l'actiu que superava el 80% ha quedat truncada: el 2016, aquestes hipoteques han baixat i tan sols suposen el 14,3% del total.

### **Gairebé 62.000 habitatges iniciats el 2016 i un increment del 20% per a l'any que ve**

Si analitzem l'evolució del mercat d'obra nova, cal destacar el creixement del 31,4% dels habitatges iniciats al tancament d'aquest any respecte al 2015, fins a arribar a les 61.984 unitats. La previsió per al 2017 apunta a una continuïtat en aquesta tendència, per la qual cosa augmentaria l'activitat en un 20% respecte al tancament del 2016, fins als 74.381 habitatges. Paral·lelament, el nombre de projectes visats també s'encamina a superar el sostre dels 100.000 habitatges aquest any. Tal com apunta Joan Carles Álvarez, director general de Negoci d'Actius Immobiliaris de Servihabitat: "Aquests augments tenen lloc en zones o en relació a projectes que es troben en localitzacions on ha disminuït l'estoc i hi ha una demanda embassada, o bé compten amb possibilitats de finançament per la major obertura del crèdit, o es tracta de situacions amb una elevada precomercialització en poc temps, o fins i tot se situen en grans nuclis urbans i les seves àrees metropolitanes o en localitzacions tradicionals del mercat d'habitatge vacacional. El dinamisme hipotecari i l'existència d'una demanda solvent, entre altres factors, estan afavorint aquesta evolució positiva en els indicadors principals del mercat d'obra nova". Els habitatges finalitzats també augmenten un 25,2% interanual, de manera que aquest any acabarà amb 56.552 noves unitats, i es preveu que la xifra creixi un altre 20,1% el 2017, fins als 67.903 habitatges acabats.

## La reducció de l'estoc s'aproxima al 20% encara que no de manera homogènia en el territori



El volum d'estoc residencial manté la tendència al drenatge i baixa un 19,8% el 2016 respecte a l'exercici anterior, fet que situarà la xifra en 388.000 habitatges. L'evolució serà semblant el 2017, i l'any acabarà amb un volum proper als 315.000 immobles, en reduir-se de nou la xifra un altre 18,8%. Aquesta absorció d'estoc continua sense produir-se de manera uniforme en el territori, ja que la demanda és cada vegada més selectiva en moltes localitzacions secundàries i les necessitats de manteniment d'immobles estan creixent en certes promocions que encara estan en construcció o en aquells habitatges que no aconsegueixen atraure compradors.

La Rioja és la comunitat autònoma amb major nivell d'estoc residencial per habitant, seguida de Castella-la Manxa i la Comunitat Valenciana. A la banda oposada, trobem la Comunitat de Madrid, els dos arxipèlags i Catalunya, que són les que disposen de menors nivells d'estoc d'obra nova per habitant, molt per sota dels 83,6 immobles per cada 10.000 habitants de la mitjana nacional.

## El preu de l'habitatge creixerà moderadament i superarà el 4%

Un altre dels indicadors que confirma l'evolució positiva del mercat és el creixement moderat que experimenta el preu dels habitatges, que el 2016 se situa en el 4,6% respecte a l'any anterior, i el 2017 s'incrementarà al voltant del 4,3%. Tot i això, el procés de normalització del mercat, amb un increment en la pressió de la demanda i la consegüent pujada dels preus, no s'està produint de manera homogènia en el territori. Les grans ciutats, especialment Madrid i Barcelona, estan incidint de manera notable sobre aquest repunt de la mitjana nacional a causa del seu elevat volum, encara que també Màlaga, Sevilla o Saragossa, i fins i tot el mercat d'habitatge vocacional a Balears, a les Canàries i en zones més tradicionals de la costa mediterrània, estan actuant com a motors d'aquest increment de preus. Per contra, a les zones on la demanda potencial encara està continguda i/o disposen de volums d'estoc considerables, els nivells es troben estables o continuen ajustant-se a la baixa.



L'esforç mitjà que ha de fer una llar a Espanya per adquirir el seu habitatge és d'aproximadament 6 anys de renda bruta destinada al seu pagament. Es mantenen, d'aquesta manera, els nivells del 2015, i s'inicia un suau creixement després de la baixada experimentada des dels màxims assolits

el 2007, quan es destinaven més de nou anys d'ingressos bruts anuals per al pagament d'un habitatge al país.

### Augmenta el nombre de llars que viuen en règim de lloguer

L'informe elaborat per Servihabitat Trends confirma l'excel·lent oportunitat de consolidació del lloguer a Espanya, fet que suposa un atractiu per a l'entrada de nous propietaris d'habitatge destinat a aquesta finalitat, i genera una major professionalització i una oferta de producte i serveis de gestió d'acord amb les necessitats que planteja la demanda.

Dels més de 18,3 milions d'habitatges principals existents a Espanya el 2015, el 22,7% es troben ocupats en règim de lloguer, és a dir, prop de 4,2 milions. En aquest sentit, Juan Carlos Álvarez, director general de Negoci d'Actius Immobiliaris de Servihabitat, afirma que, actualment, "més del 40% de les noves operacions que es realitzen a Servihabitat són de lloguer, per la qual cosa hem de donar resposta a aquestes necessitats i alinear-nos amb els interessos dels consumidors. Per aquest motiu, a la Companyia estem duent a terme una aposta clara per aquest mercat, sobretot en els últims tres anys, en els quals hem ampliat la nostra cartera de lloguer fins a gairebé 60.000 actius".



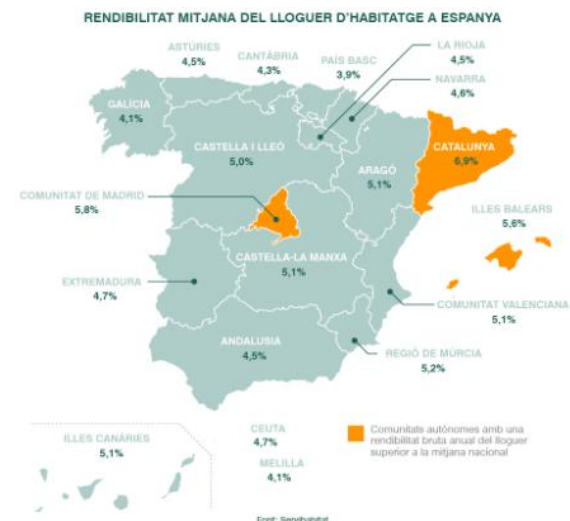
Segons les dades que presenta l'estudi, el volum d'habitatges de lloguer disponibles actualment a Espanya és de prop de 115.000, una mica més del 10% dels que es troben en venda. Aquesta oferta és més abundant en províncies costaneres com Màlaga, Cadis o Alacant, i en ciutats amb un fort component estudiantil, com Salamanca.

El preu mitjà del lloguer a Espanya experimenta un creixement superior al 10% interanual al tancament del 2016. Per un habitatge de 80-90 m<sup>2</sup>, la renda mitjana al país és de 540 €, encara que en comunitats com les Illes Balears (980€), la Comunitat de Madrid (940€), el País Basc (850€) o Catalunya (610€), entre d'altres, se

supera aquesta xifra.

Un 5,4% és la rendibilitat bruta mitjana del lloguer a Espanya, amb Catalunya, la Comunitat de Madrid i les Illes Balears per sobre d'aquesta mitjana nacional.

Tal com assenyala el document, el mercat de lloguer a Espanya requereix una aposta constant per la innovació en els serveis oferts, tant per part d'arrendadors com d'arrendataris. Per a Julián Cabanillas, conseller delegat de Servihabitat: "Cada vegada té més importància la necessitat de dotar-se d'un marc jurídic estable que faciliti la gestió per part dels potencials inversors en aquest àmbit, així com la intervenció del sector públic en iniciatives que



incrementin la promoció d'habitatges en règim de lloguer protegit i social, i l'aplicació de mesures de caràcter fiscal per fomentar el lloguer residencial”.

### **Les compres d'habitatge per part d'estrangers augmenten més d'un 18%**

El total de compravendes realitzades al país per part d'estrangers al llarg de l'any fins al mes de juny és un 18,4% superior que en el mateix període de l'exercici passat: s'han assolit els 76.212 habitatges. D'aquestes compravendes, el 93,3% s'han dut a terme per part d'estrangers residents i el restant 6,7% per no residents. Tenint en compte aquesta xifra, del total de transaccions que han tingut lloc a Espanya entre el juny de 2015 i el mateix mes de 2016, el 17,5% han estat realitzades per estrangers.

Sis províncies concentren el 85,7% de les adquisicions per part de no residents: Alacant, Màlaga, Almeria, Balears, Múrcia i Las Palmas. Si es tenen en compte el total d'estrangers, a la llista anterior cal afegir-hi les províncies de Santa Cruz de Tenerife, Girona i Tarragona. Així doncs, per comunitats, les Illes Balears i les Canàries, la Comunitat Valenciana, la Regió de Múrcia i Andalusia són les que disposen d'un percentatge d'operacions per part de compradors estrangers superior a la mitjana espanyola.

Finalment, segons l'enquesta feta a la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, entre els clients principals destaquen els compradors del Regne Unit, seguits dels francesos, els alemanys i els dels països nòrdics, encara que, tenint en compte tan sols l'adquisició d'habitatge habitual, cal assenyalar la població procedent del Marroc, Romania i de diversos països llatinoamericans.

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 72 04 83

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