

INFORME MERCADO RESIDENCIAL EN ESPAÑA SERVIHABITAT TRENDS

La compraventa de viviendas aumentará un 10% interanual en España en 2016, llegando a más de 440.000 unidades vendidas

- *El aumento de la demanda, la reactivación de la actividad inversora y la mejora en el acceso a la financiación hipotecaria, entre los principales factores que están motivando el crecimiento.*
- *La previsión para este año es que el stock de obra nueva siga ajustándose y disminuya un 25% hasta las 367.500 viviendas a finales de 2016.*
- *El precio de la vivienda consolidará su tendencia positiva, finalizando el ejercicio con un incremento medio del 3,8%.*

Barcelona, 1 de junio de 2016.- Según se desprende del segundo informe “Mercado residencial en España” elaborado por Servihabitat, *servicer* independiente de referencia para la gestión de activos financieros e inmobiliarios, la recuperación del mercado residencial español se consolida a ritmos moderados pero sostenidos. El estudio, realizado por el Observatorio Servihabitat Trends con el objetivo de analizar la evolución y las previsiones del sector inmobiliario del país, confirma que algunas zonas presentaron claros síntomas de recuperación en 2015, experimentando una significativa mejora que se prevé que continúe en el presente ejercicio. El aumento de la actividad de compraventa de viviendas, junto con una reducción paulatina del *stock* de obra nueva, son dos de los diversos indicadores que confirman dicha tendencia.

Incremento cercano al 10% del volumen de compraventas para 2016

El aumento del volumen de compraventas se mantuvo constante en 2015 y se espera que este año continúe el ritmo de crecimiento registrado hasta ahora, marcado por el empuje del incremento de la demanda sobre el mercado. Concretamente, para el 2016, el crecimiento de las operaciones se estima cercano al 10% interanual, lo que supondrá un total de más de 440.000 viviendas vendidas, según la previsión que muestra el informe.

Dicho avance viene dado por, entre otros, los siguientes factores: la activación de la demanda embalsada de los últimos años, el aumento de la actividad inversora aprovechando el atractivo del mercado español y la reactivación de la financiación hipotecaria por parte de las entidades bancarias con una coyuntura positiva del Euribor.

En cuanto a la tipología de activos inmobiliarios, la evolución alcista en el volumen de compraventas viene liderada por las transacciones de vivienda de segunda mano, que supondrán cerca del 70% de las unidades vendidas durante este año, tanto en el caso de las habituales

como de las vacacionales. De todos modos, para estas últimas, la previsión es que el volumen de operaciones se mantenga estable en 2016.

En relación con los datos obtenidos en 2015, las comunidades que más incrementarían su volumen de actividad compradora este año son Asturias, Cataluña, País Vasco, la Comunidad de Madrid, La Rioja y la Comunidad Valenciana, además de las Islas Canarias y Baleares, todas con una tasa de variación interanual superior al 10%. La única comunidad que descendería en número de operaciones de compraventa respecto al año pasado sería Extremadura, que centraría las operaciones, sobre todo, en viviendas de segunda mano.



Un 10% más de viviendas iniciadas e incremento del 12,5% en viviendas terminadas

Otro de los indicadores que confirma la recuperación del mercado desde mediados de 2015 es el aumento del inicio de nuevas promociones, que se situaría en torno a las 44.600 viviendas a finales de 2016, lo que supondría un incremento interanual en torno al 10%. Por comunidades, la

tendencia a la promoción de nuevos activos inmobiliarios no es uniforme, destacando como zonas de mayor concentración las ciudades de Barcelona y Madrid, junto con sus áreas metropolitanas.

También se prevé un crecimiento del 12,5% interanual en el número de viviendas que se terminarán este año, llegando hasta las 50.800 unidades entregadas, contemplando libres y protegidas. Dicha cifra confirma la tendencia positiva en el mercado, gracias a la recuperación de la construcción en los últimos meses.

Reducción del 25% del *stock* de obra nueva e incremento del 17,6% de nuevos proyectos visados

El volumen de *stock* de obra nueva seguiría disminuyendo, aproximadamente, un 25% desde las 492.000 viviendas el año pasado hasta las 367.500 a finales de 2016, según apunta el estudio.

En las ciudades de más de 100.000 habitantes el *stock* se sitúa prácticamente en situación de *stock técnico* a diferencia de lo que sucede en sus áreas metropolitanas y localizaciones más alejadas. Se prevé que en estos últimos puntos el *stock* cueste más de drenar puesto que ahora los compradores tienen mayores oportunidades en ubicaciones más céntricas.

Por comunidades autónomas, Castilla-La Mancha lidera los datos en cuanto al *stock* de obra nueva por habitante, seguida de La Rioja y la Región de Murcia. En el lado opuesto, es decir, las que disponen de un menor *stock* residencial por habitante, está la Comunidad de Madrid, seguida de las Islas Baleares y Canarias.

Ante dicha situación, la producción continuó manteniendo una tendencia alcista en 2015 y se estima que tanto los nuevos proyectos visados, como los iniciados y los terminados tendrán incrementos de dos dígitos en 2016. Concretamente, el parque residencial español aumentará en más de 50.000 viviendas, un incremento del 12,5% interanual, y se visarán casi 90.000 proyectos, un 17,6% más que en 2015.

La evolución en cuanto a la relación de la disminución de *stock* y el aumento de la producción varía en función de las diferentes geografías. En comunidades como La Rioja, Castilla-La Mancha, la Comunidad Valenciana, Cantabria, Castilla y León o Aragón, la construcción de vivienda por habitante está creciendo a mayor ritmo que la media, pese a existir un *stock* por habitante elevado. En Murcia, Asturias y Galicia, sin embargo, la producción no se está recuperando, por lo que se prevé un ajuste paulatino en los niveles de *stock* todavía elevados.

El precio de la vivienda crecerá un 3,8% en 2016

La tendencia positiva experimentada en el precio/valor de la vivienda española en 2015 se consolidará durante este año, estimándose que el valor medio de las compraventas crecerá en torno a un 3,8% hasta finales de año. En provincias como Madrid, Barcelona, Alicante o Málaga, el comportamiento del mercado ha acompañado las previsiones de incremento del precio de la vivienda, mientras que en muchas otras zonas el valor de la vivienda no ha aumentado sino que se encuentra estable.



El esfuerzo que debe realizar un hogar en España para adquirir su vivienda ha descendido notablemente, desde los más de nueve años de ingresos brutos anuales que debía destinar al pago de la misma en 2007 hasta los poco más de seis años actuales.

El mercado de alquiler se estabiliza y cerca del 14% de los demandantes son extranjeros

Según los datos que presenta el estudio, el mercado de alquiler en España ha tenido un incremento importante en los últimos años, con más del 21% de los españoles que vive de alquiler, cifra que lo acerca a otros países europeos con mayor tradición en este sentido. Además, la previsión de aquí a finales de año es que se mantenga o se incremente el número de operaciones de alquiler respecto a las de compraventa, a la vez que la evolución en los precios tenderá a la estabilidad.

Los demandantes de nacionalidad extranjera suponen el 13,9% de la población que vive de alquiler, destacando Marruecos, Reino Unido, Rumanía, Italia y diferentes países latinoamericanos como los principales extranjeros demandantes de vivienda en alquiler en España.

Más del 17% de las ventas en España se realizaron a extranjeros en 2015

La cifra de compradores extranjeros siguió manteniéndose, e incluso incrementándose, a lo largo de 2015, con un total de más de 69.000 viviendas adquiridas, tanto para uso residencial como vacacional. Entre extranjeros residentes y no residentes adquirieron el 17,2% de las viviendas vendidas en España en 2015. Analizando la distribución de dichas compras, es destacable la

concentración en ocho provincias: Alicante, Santa Cruz de Tenerife, Islas Baleares, Málaga, Girona, Las Palmas, Murcia y Almería.

Para acceder a la versión completa del informe, por favor, visite 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 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:

Montse Castellana / Teresa Batlle
mcastellana@tinkle.es / tbatlle@tinkle.es
679 98 33 10 / 662 312 879