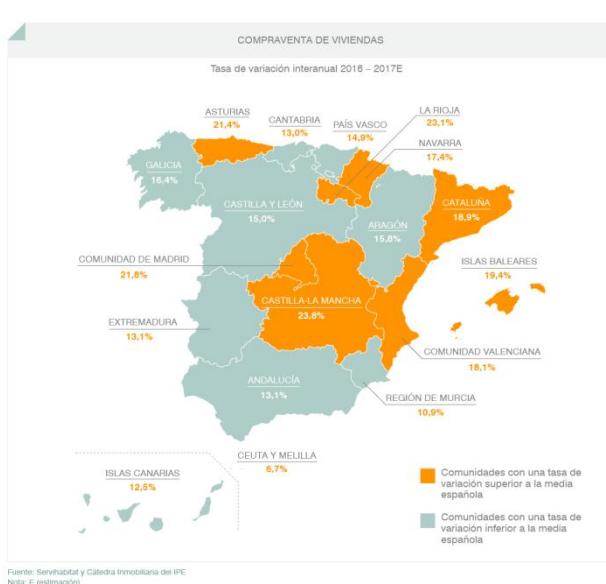


INFORME MERCADO RESIDENCIAL EN ESPAÑA – SERVIHABITAT TRENDS

Las compraventas de viviendas en España crecerán más de un 18% en 2018, superando las 550.000 operaciones

- Los principales indicadores del mercado apuntan a la consolidación de la recuperación del sector.
- Las viviendas iniciadas, terminadas y visadas aumentarán cerca del 20% en el próximo ejercicio.
- El stock de obra nueva cierra el año con un poco más de 290.300 viviendas, lo que supone una reducción del 26,3%.
- El precio de la vivienda crecerá un 4,5% este año y otro 4,7% en 2018.

Barcelona, 13 de diciembre de 2017.- El mercado residencial español presenta una clara recuperación en 2017 y apunta todavía a un mayor crecimiento en 2018, tal como se desprende del quinto informe sobre el “Mercado residencial en España” elaborado por Servihabitat Trends, la plataforma de investigación y análisis del sector impulsada desde Servihabitat. Para Julián Cabanillas, Consejero Delegado de Servihabitat: “El año que viene será claramente el de la consolidación del inmobiliario, con un mercado que se presentará saneado en la mayor parte de los territorios, tal como señalan las previsiones de los diferentes indicadores. Aún y así, debemos seguir analizando los diferentes micromercados para establecer el pulso del conjunto del sector, según la evolución de cada una de las zonas que lo componen”.



Las compraventas avanzan casi un 17% este año y más de un 18% en 2018

Desde Servihabitat Trends, se estima que las transacciones de viviendas aumenten un 16,9% en 2017 con respecto al año anterior, superando las 472.000 operaciones, y otro 18,3% en el próximo ejercicio, por lo que se llegarían a alcanzar casi 560.000 unidades vendidas.

Entre los factores que contribuyen al impulso de la demanda y, por consiguiente, al crecimiento de este indicador, destacan: el incremento de la demanda solvente, las políticas de mayor concesión de crédito por parte de las entidades financieras, el aumento del interés inversor, que en el caso

de las viviendas vacacionales es del 19% del total de operaciones, y el avance de la promoción de obra nueva.

Por comunidades, Andalucía, Cataluña y la Comunidad de Madrid lideran el volumen de compraventas tanto este año como el que viene, aunque Castilla-La Mancha (23,8%) y La Rioja (23,1%) son las que más han incrementado porcentualmente sus operaciones en 2017 con respecto a 2016.

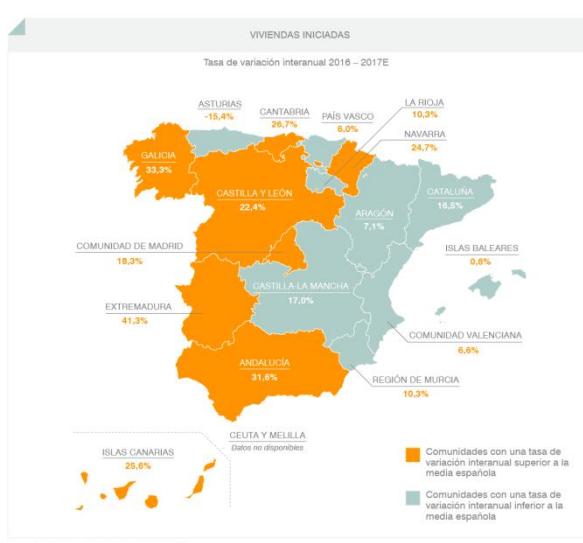
En cuanto a la tipología de inmuebles, la vivienda de obra nueva ha perdido algo de peso respecto a la de segunda mano, que se mantiene en el entorno del 75% de las operaciones, según la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat. El 70% de los inmuebles tienen un precio inferior a los 150.000€ y el 34,6% de las transacciones se realizan sobre viviendas de entre 60 y 90 m²c. Mientras que la vivienda habitual más demandada, tanto en altura como unifamiliar adosada, dispone de tres dormitorios y la unifamiliar aislada de cuatro, en el caso de la vivienda vacacional, si es en altura cuenta con 2 dormitorios y las unifamiliares adosadas y aisladas disponen de 3 dormitorios principalmente.

Si nos centramos en el tiempo medio de venta de los inmuebles en España, la vivienda habitual se mantiene por debajo de los siete meses y la vacacional se ha reducido hasta los ocho meses.

Cabe destacar también que más de la mitad de compradores de vivienda habitual en España tienen entre 36 y 45 años y el 30,9% de los compradores de vivienda vacacional tienen entre 46 y 55 años.

Las viviendas iniciadas crecerán más de un 20% en 2018, igual que las terminadas y las visadas, que también avanzarán un poco por debajo de esta cifra

Si la estimación para este año es que se cierre con más de 76.800 viviendas iniciadas, en 2018 este indicador crecerá un 22% adicional, por lo que el año terminaría con más de 93.600 proyectos iniciados. En el caso de las viviendas visadas, se espera que 2017 termine con casi 117.800 proyectos, lo que supone un 27,8% más que en 2016. Además, en 2018, aumentarían un 18,8% hasta las casi 140.000 unidades. En cuanto a los proyectos terminados, también se prevé que aumenten un 27% este año y casi un 20% el que viene, momento en que se superarían las 61.300 unidades finalizadas.



La Comunidad de Madrid, Andalucía y Cataluña son las comunidades con mayor volumen de viviendas iniciadas para este año y el que viene, con Cantabria, La Rioja y Asturias en la cola. No obstante, en 2018, las comunidades que más crecerán porcentualmente en cuanto a proyectos iniciados serán las Islas Canarias, Andalucía y el País Vasco y, en cuanto a proyectos terminados, La Rioja, las Islas Baleares y la Comunidad Valenciana.

En este ámbito de promoción, destacan las siguientes tendencias: las poblaciones de más de 150.000 – 200.000 habitantes y

sus coronas metropolitanas, especialmente Madrid y Barcelona, son las que disponen de una mayor actividad, junto con la Costa del Sol, los dos archipiélagos y algunos municipios de la costa alicantina y la catalana; los promotores privados tradicionales y grandes inversores están impulsando la actividad promotora; y el stock en las zonas con mayor acumulación sigue absorbiéndose con lentitud, conllevando que la actividad promotora sea prácticamente inexistente en estas áreas.

Tal como apunta Juan Carlos Álvarez, Director General de Negocio de Activos Inmobiliarios de Servihabitat: "El mercado de obra nueva plantea buenas perspectivas de cara al futuro, según se puede apreciar en el indicador de proyectos visados, que se ha incrementado considerablemente este año y que se traducirá en un aumento notable del volumen de viviendas iniciadas para 2018. También hay que tener en cuenta que los principales núcleos de población y sus áreas colindantes se encuentran en una situación de stock técnico".

El stock de obra nueva se reduce más de un 26% este año y la absorción superará el 16% en 2018

El volumen de stock de viviendas nuevas mantiene su tendencia al drenaje, descendiendo un 26,3% este año con respecto al ejercicio anterior, lo que situará la cifra en más de 290.300 viviendas al cierre del ejercicio. En 2018, se absorberá el 16,3% del stock de obra nueva, reduciéndose hasta las 243.000 viviendas.

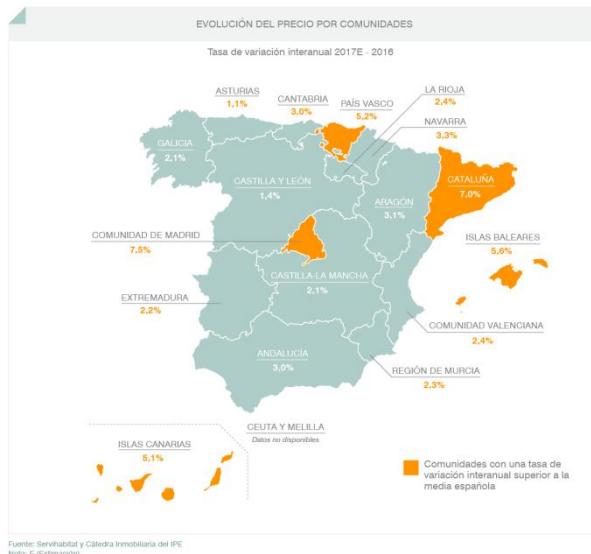


En Baleares, Madrid o amplias zonas de Cataluña, así como en las principales capitales de provincia, se puede hablar ya de la existencia de stock técnico.

En España, existen 62,4 viviendas en stock por cada 10.000 habitantes. En Castilla-La Mancha, la Comunidad Valenciana y La Rioja se supera ampliamente este dato, aunque Castilla y León, la Región de Murcia, Asturias, Aragón, Galicia y Cantabria también superan la media estatal. De lo contrario, la Comunidad de Madrid, las Islas Baleares, Extremadura y Cataluña disponen de los valores más bajos.

En 2018, el precio de la vivienda aumentará un 4,7%

Si este año los incrementos del precio de la vivienda serán del 4,5% de media en España, para el año que viene, la previsión es que crezcan todavía otro 4,7%. La Comunidad de Madrid (7,5%), Cataluña (7%) y las Islas Baleares (5,6%) son las comunidades que experimentan unos aumentos de precios más elevados, pese a que el valor medio de las compraventas sea más alto en las Baleares, Madrid y el País Vasco, tanto en 2017 como en 2018. El año que viene, las que más aumentarán porcentualmente el valor de las transacciones serán la Comunidad de Madrid, la Comunidad Valenciana y las Islas Canarias.



El esfuerzo medio que debe realizar un hogar en España para adquirir su vivienda ha aumentado de forma moderada hasta los 6,95 años de renta bruta destinada al pago de la misma, aunque supone una reducción del 30,5% con respecto al dato de 2007, cuando se requerían más de nueve años de ingresos brutos anuales.

El alquiler residencial continúa ganando peso en España

Tal como apunta el informe elaborado por Servihabitat Trends, en 2016, el 22,2% de la población española vivía en régimen de alquiler, según datos de Eurostat, una cifra que ha experimentado un notable crecimiento durante la última década, igual que ha sucedido en otros países europeos como Suecia, el Reino Unido, Dinamarca, Grecia y Alemania.

Si se tienen en cuenta los datos de las comunidades autónomas, Madrid es la que ha experimentado un crecimiento más importante en cuanto al número de hogares que residen en régimen de alquiler desde 2004, alcanzando el 28,9% en 2016 y ocupando el tercer lugar del ranking, solo por detrás de los dos archipiélagos.

La mayor movilidad geográfica, el arraigo de la cultura de alquiler entre los más jóvenes y el impacto del turismo continúan siendo algunos de los factores que están impulsando el mercado del alquiler al alza en España.

Según los datos que presenta el estudio, el volumen de viviendas en alquiler disponibles actualmente en España es de 97.900, un 14,5% menos que hace un año. Representa 2,5 viviendas en oferta por cada 1.000 habitantes y 5,3 por cada 1.000 hogares. Salamanca, Alicante y Ciudad Real son las provincias con una oferta más abundante respecto al parque de viviendas en general. A estas tres, se unen Segovia, Burgos y Cantabria, conformando el listado de las provincias con una oferta mayor por habitante y por hogar.

El precio medio del alquiler en España sigue avanzando y experimentará una subida media del 2% en este segundo semestre del año con respecto al primero. Para una vivienda de 80-90 m², la renta media en el país es de 620€, aunque en comunidades como las Islas Baleares (1.065€), la Comunidad de Madrid (1.025€) o el País Vasco (945€), entre otras, se supera esta cifra.

La rentabilidad bruta media para una vivienda en alquiler es del 5,5%, con Cataluña (6,1%), la Comunidad de Madrid (5,8%), las Islas Baleares (5,8%) y las Islas Canarias (5,7%) por encima de esta media nacional.

Tal como apunta el documento, la evolución del mercado de alquiler en España presenta una tendencia positiva, aunque muestra diferentes comportamientos en función de la zona analizada. En Madrid y Barcelona, por ejemplo, se detecta una mayor actividad que en el resto de ubicaciones, con incrementos destacados en los precios y una clara reducción de los tiempos necesarios para alquilar un inmueble. Así pues, las propuestas destinadas a incrementar el parque residencial público en alquiler contribuirán a un mayor equilibrio entre la compraventa de viviendas y el alquiler como opción residencial en el país.

El comprador extranjero protagoniza el 16,8% del total de adquisiciones de viviendas en España

Hasta el cierre del mes de junio, se han realizado un 10% más de compraventas por parte de extranjeros en España: un total de 83.675 operaciones, que suponen el 16,8% del total de compraventas de viviendas producidas en el país. De estas, el 95,8% se han llevado a cabo por parte de extranjeros residentes y el restante 4,2% por no residentes.

Siete provincias concentran el 87,3% de las adquisiciones realizadas por parte de extranjeros no residentes: Alicante, Málaga, Almería, Baleares, Murcia, Las Palmas y Tenerife. Si se tienen en cuenta el total de extranjeros, al listado anterior hay que añadir las provincias de Girona, Castellón y Tarragona. Por comunidades, las Islas Canarias, las Baleares, la Comunidad Valenciana, la Región de Murcia y Andalucía son las que disponen de un porcentaje de operaciones por parte de compradores extranjeros sobre el total de transacciones por encima de la media española.

Con todo, en conjunto, en 2017 se consolida la recuperación del mercado residencial español, tal como se desprende del informe sobre el “Mercado residencial en España” de Servihabitat Trends, que también apunta a un mayor crecimiento para 2018, tal como señalan los principales indicadores del sector.

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 / 659 72 04 83
Teresa Batlle / tbatlle@tinkle.es / 662 312 879