

SERVIHABITAT TRENDS



RESUMEN EJECUTIVO

**Mercado Residencial
en España**

Situación actual y perspectivas

Octubre 2015

Mercado Residencial en España

Situación actual y perspectivas



INTRODUCCIÓN

Siguiendo con su compromiso por compartir su conocimiento y experiencia en el mercado, Servihabitat, *servicer* de referencia en el sector inmobiliario y financiero, ha impulsado la elaboración de este informe a través del cual da a conocer las últimas tendencias y perspectivas de futuro para el mercado residencial español. A lo largo de las siguientes páginas se traslada este conocimiento y el de su Red de agentes colaboradores (APIs).

Asimismo, se presentan las principales conclusiones de un análisis de la evolución de las principales estadísticas que explican el comportamiento del mercado, así como una estimación y previsión futura, realizado por el Instituto de Práctica Empresarial (IPE) para Servihabitat.

Tanto la evolución que se desprende de los datos ofrecidos por las distintas fuentes como las impresiones que se obtienen en el día a día del trabajo a pie de calle, indican que a lo largo del presente año estamos asistiendo a un proceso de estabilización paulatina del mercado residencial español.

Previsión de datos a cierre de 2015:

Stock de obra nueva
-31,5%
462.658 viviendas

Viviendas iniciadas
+5.4%
34.638 viviendas

Viviendas terminadas
+12.6%
52.804 viviendas

Viviendas visadas
+24%
72.800 viviendas

Compra ventas
+26,6%
403.324 viviendas

Precio
+2,6%

STOCK OBRA NUEVA

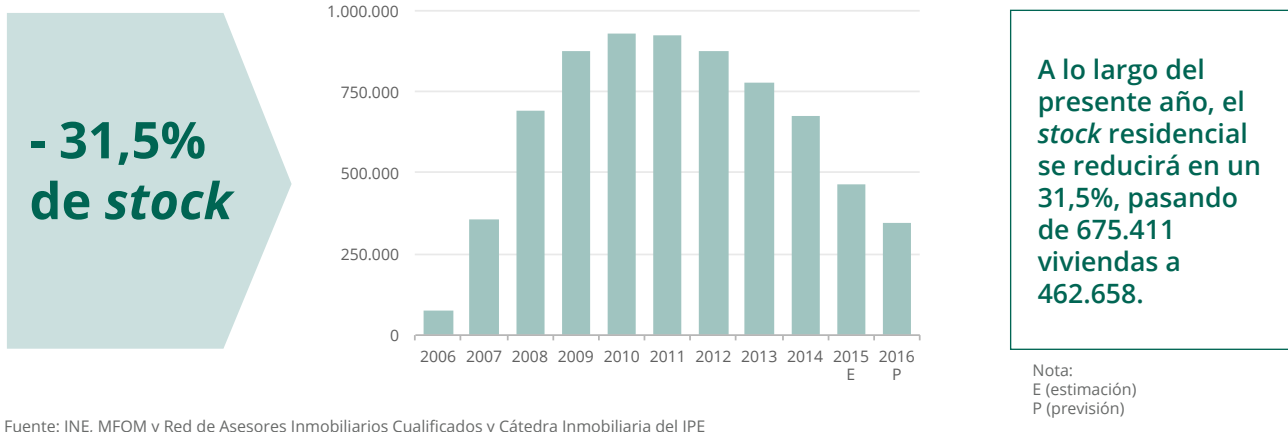
Según las valoraciones realizadas por el IPE para Servihabitat, pasaremos de las 675.411 viviendas que se estimaba que formaban el *stock* en

2014 a 462.658 en 2015 (-31,5%) y a 349.377 (-24,5%) en 2016.

De continuar así el comportamiento del mercado, a finales de 2016, podríamos hablar de la existencia de un *stock* técnico en la mayor parte de las localizaciones.

No hay que perder de vista la composición en múltiples micromercados del conjunto del mercado residencial español, por lo que, en ese momento, existirá todavía *stock* pendiente de encontrar una demanda efectiva que lo consuma en algunas zonas.

Evolución del *stock* de obra nueva.



Fuente: INE, MFOM y Red de Asesores Inmobiliarios Cualificados y Cátedra Inmobiliaria del IPE

PRODUCCIÓN

Con esta situación de mercado, la producción ha comenzado a incrementarse en áreas todavía muy localizadas, asociadas a mercados *prime* de primera y segunda residencia donde las características del *stock* no satisfacen las preferencias de la demanda o con *stock* ya inexistente. Esta paulatina recuperación del mercado llevará a que inicien sus obras en torno a 35.000 viviendas este año 2015, finalizándose la construcción de más de 50.000.

la actividad de obra nueva: la demanda prefiere, ante localizaciones y tipologías de producto similares, vivienda nueva frente a la de segunda mano, a pesar de que, ante la falta de obra nueva, las operaciones se centren más en esta última. En este punto, conviene matizar que en las estadísticas oficiales se tomará como segunda mano una vivienda que haya cambiado de propietario aunque no haya sido nunca ocupada, producto muy habitual en las transacciones realizadas en los últimos años.

Cada vez resulta más relevante adaptar el producto en desarrollo a las necesidades de la demanda. A pesar de los años de crisis del sector, los requisitos de los compradores han cambiado con el paso de los años, por lo que el análisis de los mismos para cada proyecto concreto resulta cada vez más crítico para asegurar el éxito comercial y la rentabilidad de un proyecto. En este contexto se enmarca también el repunte de

+ 50.000 viviendas

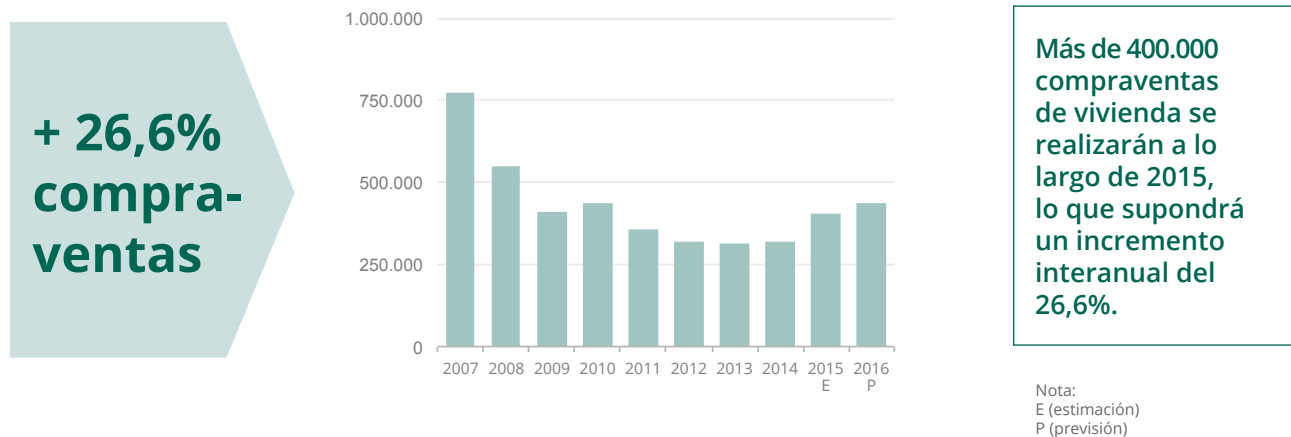
En 2015 se iniciará la construcción de unas 35.000 viviendas, finalizando sus obras más de 50.000.

MERCADO

La evolución de las compraventas continuará su tendencia alcista durante los próximos meses. A lo largo del presente año, se ha incrementado notablemente el volumen de reservas y escrituraciones respecto a 2014, hecho que se ve reflejado también en las estadísticas oficiales. Las estimaciones realizadas por el

IPE para Servihabitat, elevan el volumen de viviendas adquiridas a lo largo de 2015 a algo más de 400.000, lo que supondrá un incremento interanual del 26,6%, esperándose que continúe esta tendencia en 2016 y que finalizaría con algo más de 460.000 viviendas vendidas, un 14,5% más que en este año.

Evolución del número de compraventas de viviendas en España.



Fuente: INE, MFOM y Red de Asesores Inmobiliarios Cualificados y Cátedra Inmobiliaria del IPE

Esta evolución positiva del mercado no sería viable sin una posibilidad de financiación para los hogares demandantes, como consecuencia de una mayor actividad por parte de las entidades financieras en este sentido a lo largo del presente año. La previsión para 2015 es que se incremente el volumen de operaciones hipotecarias realizadas, disminuyendo el número de compras al contado.

Según una encuesta realizada a la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, las viviendas más demandadas actualmente tienen estas características:

- **Vivienda habitual:** mayoritariamente vivienda en altura de 3 dormitorios, en torno a los 90-100 m²c; en segundo lugar, viviendas de 2 dormitorios y un tamaño de unos 80 m²c. En el caso de las viviendas unifamiliares el número de dormitorios se sitúa entre 3 y 4, para superficies entre los 150-200 m²c.
- **Vivienda vacacional:** tipología de 1 o 2 dormitorios en altura, con una superficie de 50 a 65 m²c. La demanda de vivienda unifamiliar se centra en 3 dormitorios y superficies entre los 120 a 150 m²c.

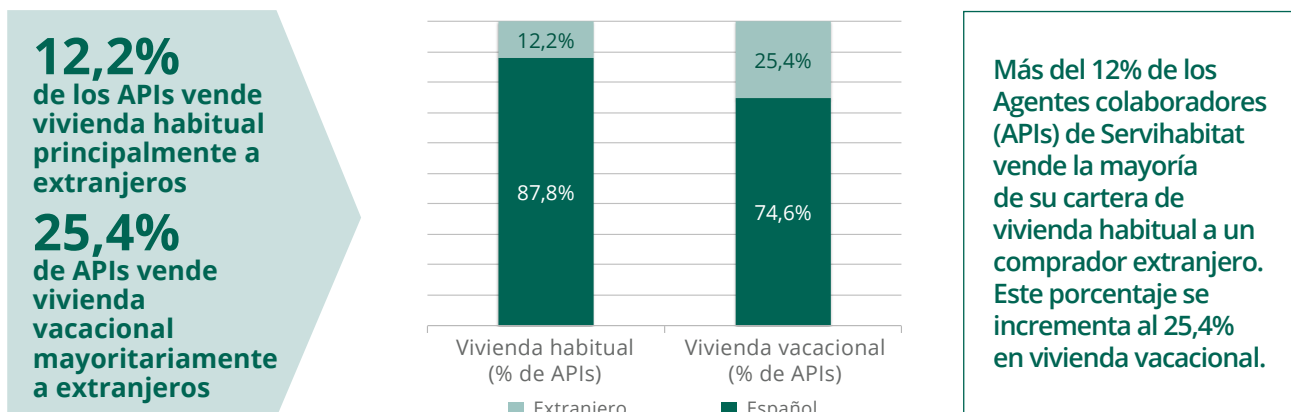
EL COMPRADOR EXTRANJERO

Una cuestión relevante en lo que a la demanda se refiere, es la creciente importancia relativa del comprador extranjero.

En 2014 el 16,7% de las transacciones de vivienda fueron realizadas por extranjeros, la mayor parte de ellos residentes en nuestro país, lo que supuso un total de 61.095 viviendas. Los extranjeros no residentes adquirieron solo un 1,2% del total de viviendas vendidas, 4.397.

Esta situación se ha mantenido en el primer trimestre del año con porcentajes similares a los descritos. Tomando en consideración la vivienda habitual, algo más del 12% de los profesionales de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat vende su cartera de viviendas principalmente a un comprador extranjero. Esta proporción se incrementa hasta más del 25% en el caso de que el producto comercializado sea vivienda vacacional.

Porcentaje de profesionales de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat que vende sus viviendas mayoritariamente a extranjeros según el uso de la vivienda.



Fuente: Servihabitat

PRECIOS

La paulatina recuperación del mercado residencial se verá también reflejada en los precios. En un mercado tan diverso, resulta muy complejo hablar en términos generales y las medias no suelen ser representativas de las realidades individuales.

No obstante, la estimación de Servihabitat, dada la marcha actual del mercado, es que a final de 2015 se produzca una apreciación media a nivel nacional situada alrededor del 2,5%, previendo

que en 2016 las viviendas incrementen su precio una media de un 6%. En la encuesta realizada a la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, la opinión mayoritaria señala la estabilización de los precios durante el último semestre del año. En el caso de la vivienda habitual, el 11,1% de los agentes apunta hacia el aumento del precio en la zona en la que opera, porcentaje que se incrementa hasta el 17% si consideramos operaciones de vivienda vacacional.

Según esta Red, la mayor parte de las operaciones de compra de viviendas de primera residencia se situarán entre los 79.000 € y los 167.000 €, fundamentalmente dependiendo de la localización geográfica del producto; el precio mínimo al que se cerrarán operaciones es de 15.000 € y el máximo en 3,5 M€. En el caso de la vivienda vacacional, la mayoría de las ventas se situarán entre los 73.000 € y los 144.000 €; el precio mínimo de

cierre para esta tipología de vivienda será de 20.000 € y el máximo en 1,5 M€.

Más del 80% de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat opina que en el próximo semestre se asistirá a una estabilización o incremento de precios en las zonas en las que operan.

Opinión sobre la evolución de los precios de la vivienda habitual en los próximos 6 meses de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat.

Bajarán	17,2%	Más de un 5%	6,8%
		Entre un 2% y un 5%	8,3%
		Menos de un 2%	1,7%
		Ns/Nc	0,4%
Se mantendrán	71,7%		
Subirán	11,1%	Más de un 5%	1,6%
		Entre un 2% y un 5%	6,2%
		Menos de un 2%	3,2%
		Ns/Nc	0,1%

Fuente: Servihabitat

Opinión sobre la evolución de los precios de la vivienda vacacional en los próximos 6 meses de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat.

Bajarán	15,0%	Más de un 5%	6,1%
		Entre un 2% y un 5%	6,2%
		Menos de un 2%	1,9%
		Ns/Nc	0,8%
Se mantendrán	68,0%		
Subirán	17,0%	Más de un 5%	2,9%
		Entre un 2% y un 5%	10,9%
		Menos de un 2%	2,9%
		Ns/Nc	0,3%

Fuente: Servihabitat

EL MERCADO DE ALQUILER

La opción del alquiler viene ganando terreno entre los hogares españoles como modelo residencial frente a la compra, especialmente entre los más jóvenes. Esta situación, que viene produciéndose prácticamente desde el inicio de la crisis del sector, va a continuar en el futuro, en opinión de casi el 40% de los miembros de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat que han participado en la elaboración del presente documento. Según ellos, el número de operaciones de alquiler que van a realizar en su actividad diaria se incrementará en los próximos meses respecto a las de compraventa. Además, el 55,3% opina que, al menos, se va a mantener la tendencia actual.

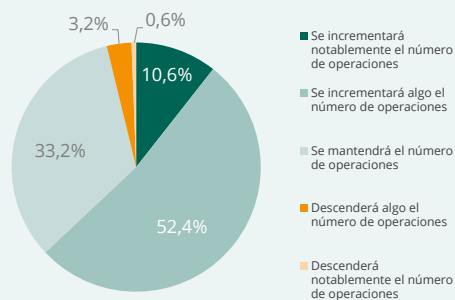
Como sucede en la compra, la demanda extranjera también es relevante en este mercado. El 13,4% de las operaciones de alquiler realizadas por la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat tienen como arrendatario un extranjero, entre cuyas nacionalidades destacan los procedentes de Rumanía y Marruecos, así como de diferentes países sur y centroamericanos, como Brasil, Colombia, Ecuador, Perú, Bolivia, Cuba o Argentina.

El precio medio de los arrendamientos de vivienda se situará en los próximos meses en una horquilla entre los 360 y 600 €/mes, dependiendo de las ubicaciones, esperándose el mantenimiento de los mismos en opinión del 77,9% de los agentes entrevistados.

CONCLUSIONES

El escenario que dibuja la evolución prevista de las principales variables, así como la opinión de quienes están más pegados a la realidad del terreno y que viven el día a día de la situación de la oferta y la demanda, es sensiblemente mejor que el que teníamos meses atrás. No se trata de ser optimistas, sino de reflejar una realidad que se traslada a las estadísticas y que es percibida también por los agentes comerciales. Precisamente, su opinión acerca de la evolución de las ventas en los próximos meses apunta de forma mayoritaria a un incremento en el número de operaciones realizadas, tanto para el segmento de primera residencia como para la vivienda vacacional.

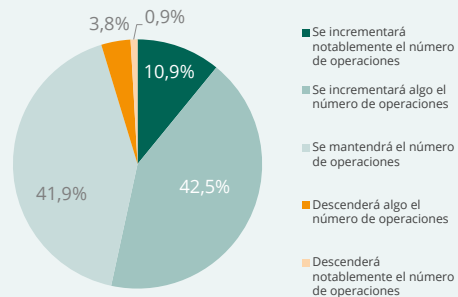
Evolución de las ventas en el segmento de compra de viviendas de primera residencia en la zona en la que opera cada agente de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat.



Fuente: Servihabitat

Considerando la vivienda habitual, los mercados que presentan una mejoría más significativa corresponden a las zonas *prime* de las principales ciudades españolas y sus áreas de influencia con un mercado tradicionalmente más activo. En estas zonas, el mercado de suelo ha comenzado a reactivarse, así como el inicio de obras de nuevas viviendas. Ante la falta de alternativas y la mejoría del mercado de alquiler, existe dentro de la demanda un creciente componente inver-

Evolución de las ventas en el segmento de compra de vivienda vacacional en la zona en la que opera cada agente de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat.



Fuente: Servihabitat

Más del 63% de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat cree que en el mercado de primera residencia se incrementará el número de operaciones en el próximo semestre; la misma opinión tiene el 53,4% respecto a la vivienda vacacional.

sor, tanto de grandes inversores como de particulares. No obstante, existen todavía regiones con elevados niveles de *stock* en los que la recuperación del mercado deberá esperar todavía un tiempo.

El mercado de vivienda vacacional se encuentra especialmente activo en la costa alicantina, Costa del Sol, Islas Baleares y Canarias y algunas zonas de la Costa Brava. En la mayor parte de ellos, es el comprador extranjero el que realiza un importante número de operaciones, pero es también la demanda nacional la que está provocando esta reactivación, con consecuencias para la producción similares a las comentadas para el mercado de primera residencia.



Compromiso, equipo y liderazgo

Telf: (+34) 902 15 01 02
contactocorporativo@servihabitat.com

BARCELONA
C/ Provençals, 39
08019 - Barcelona

En colaboración con:

