

**SERVIHABITAT TRENDS**



# **Mercado Residencial en España**

Situación actual y perspectivas

Octubre 2015

# Índice

## > 1. Oferta

- 1.1. Viviendas iniciadas
- 1.2. Viviendas terminadas
- 1.3. *Stock* de obra nueva y producción
- 1.4. Perspectivas para los próximos meses
  - 1.4.1. *Stock* de obra nueva
  - 1.4.2. Producción

## > 2. Mercado

- 2.1. Compraventas y transacciones
- 2.2. ¿Qué tipología de vivienda se compró en 2014?
- 2.3. El comprador extranjero
- 2.4. Hipotecas nuevas constituidas sobre viviendas
- 2.5. Perspectivas para los próximos meses
  - 2.5.1. Compraventas
  - 2.5.2. Tipología de vivienda demandada
  - 2.5.3. Nacionalidad del demandante
  - 2.5.4. Edad del demandante
  - 2.5.5. Hipotecas sobre fincas urbanas

## > 3. Precios

- 3.1. Evolución del valor y el precio a nivel nacional
- 3.2. Vivienda nueva y de segunda mano
- 3.3. Comportamiento por comunidades autónomas
- 3.4. ¿Influye el precio en el comportamiento del mercado?
- 3.5. Perspectivas para los próximos meses
  - 3.5.1. Precio
  - 3.5.2. ¿En qué rango de precio se van a comprar las viviendas?

## > 4. El mercado de alquiler

- 4.1. Precio medio del alquiler y evolución
- 4.2. Nacionalidad del demandante
- 4.3. Edad media del demandante
- 4.4. Evolución esperada del mercado respecto al de compra

## > 5. Evolución general del mercado

## > 6. Metodología

# 1. Oferta



## 1.1. VIVIENDAS INICIADAS

La actividad residencial, tomando en consideración la vivienda libre, mostró en 2014 los primeros síntomas de reactivación desde el inicio de la crisis, presentando una tasa de variación positiva acumulada para los últimos doce meses desde junio. Tras la aparente mejoría que parecía producirse a lo largo de 2010 y la posterior

caída de actividad que se registra a lo largo de 2012 y los inicios de 2013, **la producción de vivienda libre inicia una senda ascendente que se comienza a manifestar hacia el mes de marzo de 2013**, culminando en la recuperación de la actividad que se mostraba a lo largo de 2014, últimos datos publicados.

**Gráfico 1. Viviendas libres iniciadas.**



Fuente: MFOM y elaboración propia

Nota: Último dato publicado

Esta situación no se produce de manera uniforme en todo el territorio. Son seis las comunidades autónomas que presentan síntomas de reactivación de la producción. Es en la Comunidad Valenciana (especialmente en Alicante y Valencia) y la Comunidad de Madrid donde más se deja notar esta recuperación de la actividad. Aragón, Cantabria, Castilla-La Mancha, Cataluña y País Vasco también presentan tasas positivas en los últimos meses publicados.

Analizando esta situación por provincias, además de las ya mencionadas de Madrid, Cantabria, Alicante y Valencia, es en Huelva, Huesca, Teruel, Valladolid y Guipúzcoa donde de forma más sostenida en el tiempo se está incrementando la actividad.

La situación de la vivienda protegida es diferente. En el cómputo total de calificaciones provisionales, tanto estatales como autonómicas, solo en la Comunidad de Castilla-La Mancha parece estar repuntando la actividad.

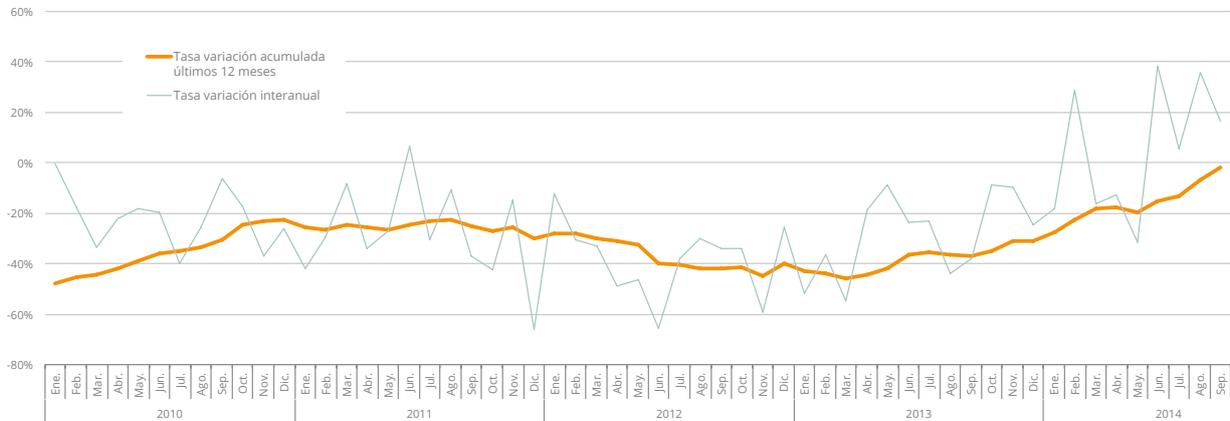
Aunque su peso relativo es más pequeño que el de la vivienda libre, teniendo en cuenta ambos regímenes de promoción de viviendas, todavía la tasa de variación acumulada no presenta signos positivos. A pesar de ello, como puede apreciarse en el gráfico 2, la tendencia general apunta claramente a una recuperación de la actividad.

**Tabla 1. Viviendas libres iniciadas. Tasa de variación últimos 12 meses.**

	2014								
	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>-11,8%</b>	<b>-5,7%</b>	<b>-2,9%</b>	<b>-2,6%</b>	<b>-1,8%</b>	<b>0,5%</b>	<b>1,1%</b>	<b>5,5%</b>	<b>8,7%</b>
Andalucía	-15,2%	-12,5%	-9,8%	-9,5%	-20,2%	-6,9%	-10,2%	-10,3%	-10,1%
Aragón	-1,1%	-21,9%	-17,0%	9,3%	-4,2%	6,2%	22,4%	27,1%	17,8%
Asturias	-52,0%	-52,6%	-25,8%	-36,0%	-41,0%	-44,5%	-39,8%	-27,2%	-25,2%
Baleares (Islas)	-1,2%	-2,6%	1,1%	-1,2%	5,1%	11,4%	12,6%	-0,5%	-8,8%
Canarias (Islas)	25,0%	22,0%	13,8%	10,4%	14,8%	12,2%	-7,1%	-31,2%	-37,7%
Cantabria	-5,3%	-1,5%	0,9%	21,4%	14,8%	35,7%	19,7%	43,4%	69,3%
Castilla y León	-26,5%	-22,6%	-20,7%	-17,4%	-17,1%	-13,9%	-14,8%	-11,7%	-7,1%
Castilla-La Mancha	-7,8%	-6,5%	-3,9%	-1,9%	-0,4%	11,0%	8,5%	6,2%	7,2%
Cataluña	-30,7%	-26,6%	-21,9%	-20,5%	-8,6%	-1,3%	5,5%	18,2%	27,2%
Comunidad Valenciana	50,2%	74,9%	56,8%	51,5%	59,3%	46,3%	44,2%	55,3%	62,2%
Extremadura	-33,2%	-31,3%	-31,1%	-32,0%	-26,4%	-13,5%	-14,4%	-12,8%	-10,9%
Galicia	-37,2%	-37,3%	-44,0%	-49,0%	-55,5%	-62,3%	-68,2%	-72,6%	-78,1%
Madrid (Comunidad de)	25,0%	55,4%	77,0%	57,3%	43,7%	43,3%	37,7%	54,5%	67,6%
Murcia (Región de)	-35,6%	-33,4%	-46,1%	-43,2%	-21,1%	-25,8%	-24,3%	-23,1%	23,8%
Navarra	-50,6%	-47,8%	-50,0%	-50,5%	-37,1%	-45,3%	-37,8%	-25,1%	-25,6%
País Vasco	-18,2%	-6,9%	0,5%	-3,7%	15,6%	-3,8%	7,8%	18,0%	8,2%
Rioja (La)	-7,5%	10,8%	105,8%	133,3%	-14,2%	-36,7%	-29,2%	-50,5%	-51,2%
Ceuta y Melilla	-90,0%	-90,0%	-89,7%	-86,2%	-89,7%	-83,3%	-66,7%	-64,3%	150,0%

Fuente: MFOM y elaboración propia

Gráfico 2. Viviendas iniciadas totales.



Fuente: MFOM y elaboración propia

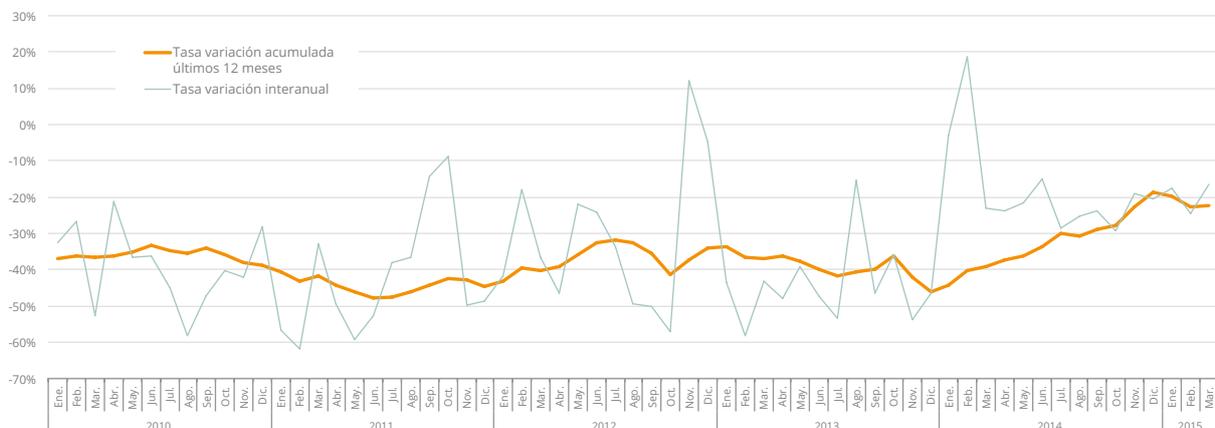
## 1.2. VIVIENDAS TERMINADAS

Respecto a la finalización de viviendas y teniendo en cuenta la vivienda libre, la situación no es tan positiva como la que refleja el inicio de obras, consecuencia de una menor actividad en los años 2012 y 2013, cuyas obras iniciadas deberían haberse finalizado en 2014. **No obstante y refiriéndonos a la vivienda libre, desde finales de 2013 la serie histórica va presentando una actividad creciente**, de modo que pasamos de tasas de variación, teniendo en cuenta las viviendas terminadas

en los últimos 12 meses, del -46% en diciembre de 2013 al -22,2% en marzo de 2015, llegando a ser del -18,5% en diciembre de 2014.

Como en el caso de la obra nueva iniciada, la tendencia de la vivienda terminada total, considerando también la vivienda protegida, es muy similar, con la misma senda de recuperación de la actividad a lo largo de todo el pasado año.

Gráfico 3. Viviendas libres terminadas.



Fuente: MFOM y elaboración propia

### 1.3. STOCK DE OBRA NUEVA Y PRODUCCIÓN

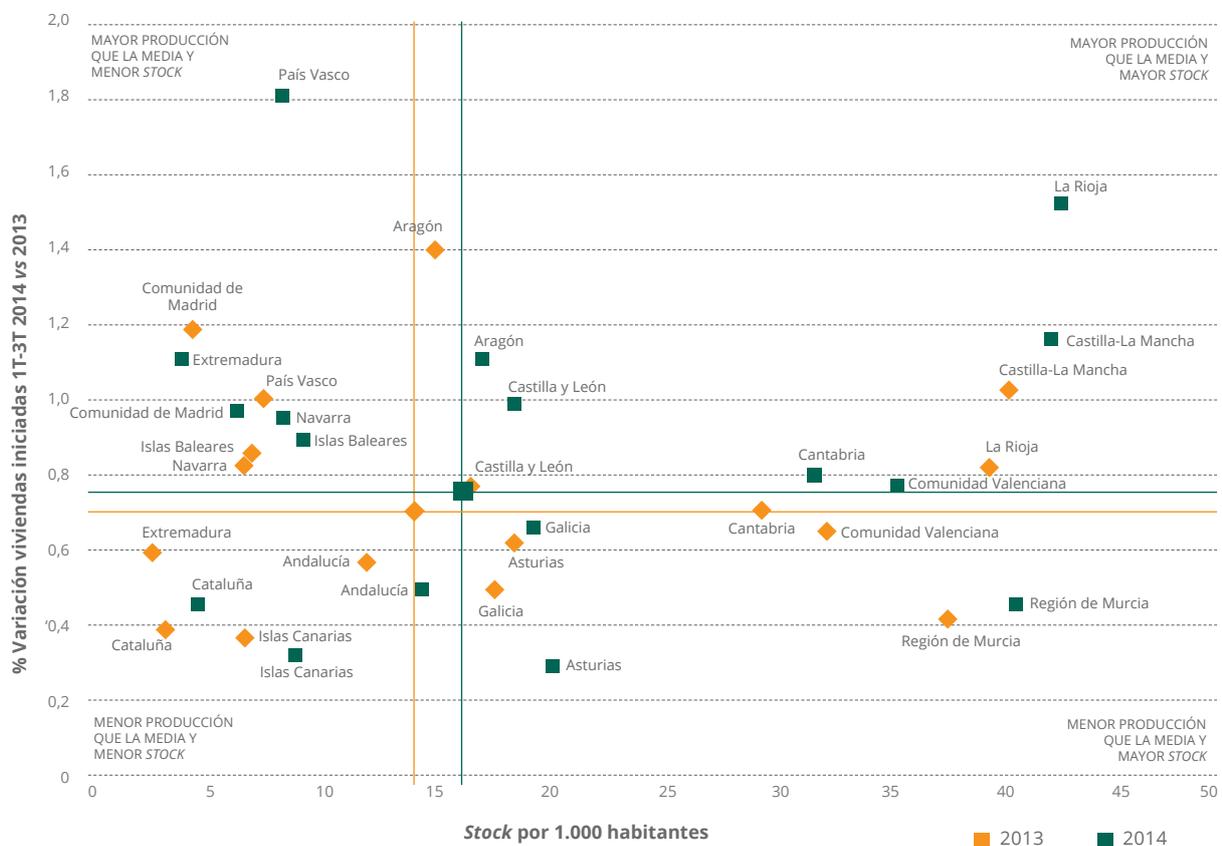
Calcular el *stock* de obra nueva en nuestro país ha suscitado diferentes controversias y estudios teóricos que han intentado reflejar una realidad palpable en el mercado: la existencia de un elevado volumen de obra nueva y en construcción que no disponía de demanda solvente para adquirirlas. El cálculo teórico del *stock* solo puede realizarse a partir de las diferentes estadísticas oficiales publicadas y, en función de cuáles se manejen y cómo, las cifras presentan diferencias importantes.

En un mercado que, como se ha visto, está incrementando la producción con niveles de *stock* de obra nueva todavía importantes, parece relevante analizar cómo se están comportando ambas variables en ámbitos locales más reducidos

que el nacional. Para ello, se ha cruzado el *stock* de obra nueva por cada 1.000 habitantes, procedente de los datos aportados por el Instituto de Práctica Empresarial (IPE), con el número de viviendas iniciadas por cada 1.000 habitantes, tomando como fuente el Ministerio de Fomento. Se utiliza como referencia temporal los años 2013 y 2014.

Como se puede observar en el gráfico, **existen ciertos desequilibrios entre la producción y el *stock* de obra nueva a nivel de comunidad autónoma**. Hay que tener en cuenta que el mercado español es muy difícil de globalizar y que existen dentro de cada comunidad múltiples micromercados cuya situación es bien diferente y cuya evolución futura también lo será.

Gráfico 4. Situación del *stock* y la producción de viviendas en 2013 y 2014.



Fuente: MFOM y elaboración propia

A su vez, llama la atención como comunidades con cifras de *stock* de obra nueva por habitante situadas por encima de la media española, también están produciendo un número mayor de viviendas por habitante que la media. Esta situación es que la se está dando en La Rioja, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Comunidad Valenciana, Aragón y Cantabria.

En País Vasco, Navarra, Extremadura, Madrid e Islas Baleares, se produce un número mayor de viviendas por habitante en el conjunto de España, pero existen niveles de *stock* más bajos.

La situación en autonomías como Cataluña, Andalucía e Islas Canarias, muestra cómo se está produciendo por debajo de la media española, si bien también sus niveles de *stock* de obra nueva son más bajos.

Por último, en Murcia, Asturias y Galicia, se inician menos viviendas que en la media nacional, pero cuentan con un mayor *stock*.

**Tabla 2. Stock de obra nueva y viviendas libres iniciadas.**

	Stock 2013	Stock 2014	% Variación	Viviendas iniciadas 2013	Viviendas iniciadas 2014	% Variación
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>779.111</b>	<b>675.411</b>	<b>-13%</b>	<b>35.721</b>	<b>32.875</b>	<b>-8%</b>
Andalucía	124.912	104.145	-17%	4.160	4.760	14,4%
Aragón	23.591	20.394	-14%	1.492	1.851	24,1%
Asturias	22.005	20.066	-9%	315	658	109%
Baleares (Islas)	10.741	8.000	-26%	989	942	-4,8%
Canarias (Islas)	19.486	14.726	-24%	676	771	14%
Cantabria	19.019	17.546	-8%	474	416	-12,3%
Castilla y León	47.756	42.250	-12%	2.484	1.912	-23%
Castilla-La Mancha	89.623	84.744	-5%	2.441	2.122	-13,1%
Cataluña	36.987	26.259	-29%	3.440	2.925	-15%
Extremadura	4.684	3.241	-31%	1.222	651	-46,7%
Galicia	54.619	49.670	-9%	1.831	1.353	-26,1%
Madrid (Comunidad de)	43.487	30.162	-31%	6.319	7.659	21,2%
Murcia (Región de)	60.417	55.840	-8%	676	613	-9,3%
Navarra	5.599	4.449	-21%	616	527	-14,4%
País Vasco	18.991	17.276	-9%	3.962	2.201	-44,5%
Comunidad Valenciana	183.327	163.936	-11%	3.930	3.252	-17,3%
Rioja (La)	13.867	12.708	-8%	490	261	-46,6%

Fuente: INE, MFOM y elaboración propia

Nota: Viviendas iniciadas en 2014 hasta el mes de septiembre, último dato publicado. Estimado el último trimestre.

## 1.4. PERSPECTIVAS PARA LOS PRÓXIMOS MESES

### 1.4.1. Stock de obra nueva

El bajo volumen de obra finalizada y el aumento del nivel de ventas de obra nueva que se encontraba terminada, junto a las de reciente construcción, provoca que en el 2015 se siga drenando *stock* a ritmos superiores a los dos dígitos. Ante esta situación, en determinadas zonas y según tipo de productos y perfiles de cliente, se está provocando el efecto demanda embalsada, ya que no todo el mundo puede desplazarse o desea hacerlo a las ubicaciones donde está el *stock* pendiente de venta, agravando la situación de su mantenimiento, estado y valor de reposición.

Según las estimaciones realizadas por el IPE, pasaremos de 675.411 viviendas que se estimaba que formaban el *stock* en 2014 a 462.658 en 2015 (-31,5%) y a 349.377 en 2016 (-24,5%).

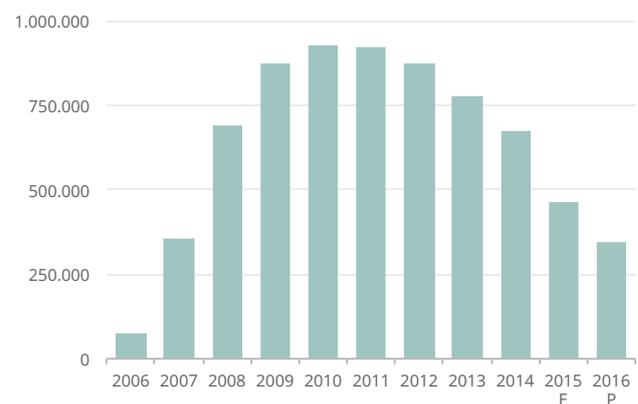
Prácticamente a finales de 2016, solo quedará *stock* estratégico muy localizado, pendiente de sincronizarse con demandas efectivas, según rentabilidad y servicios, siendo este año el ideal para el relanzamiento de proyectos en su última fase de gestión urbanística.

Como se ha visto al analizar la evolución de la producción, la mejoría de los proyectos visados de obra nueva y viviendas iniciadas, van anticipando esta tendencia. Estos nuevos desarrollos se realizan para demanda muy concreta, normalmente precomercializados, siendo un gran porcentaje promovidos en régimen de cooperativas o similar.

Atendiendo al reparto del *stock* por comunidades, se observa como un importante porcentaje del mismo se va acumulando en la Co-

munidad Valenciana y en Castilla-La Mancha, que en 2016 supondrán casi la mitad del total. Andalucía, Castilla y León y la Región de Murcia son las otras comunidades en las que la concentración de este *stock* continuará siendo también relevante en los meses venideros.

Gráfico 5. Evolución del *stock* de obra nueva.



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

Nota: E (estimación) - P (previsión)

Según las previsiones realizadas por el IPE, en prácticamente el resto de comunidades el *stock* que permanezca podría denominarse "*stock técnico*", es decir, sería el habitual en una situación normalizada de mercado. En algunos casos, esta obra nueva no vendida correspondería a producto con problemas para ajustarse a la demanda, ya sea por localización, dimensionamiento de las viviendas o distribución de las mismas.

Tabla 3. Previsión de stock de vivienda en 2015 y 2016 por comunidad autónoma.

	2015 E	% Nacional	2016 P	% Nacional	% Var 2014-2015	% Var 2015-2016
<b>ESPAÑA</b>	<b>462.658</b>	<b>100%</b>	<b>349.377</b>	<b>100%</b>	<b>-31,5%</b>	<b>-24,5%</b>
Andalucía	58.311	12,6%	24.800	7,1%	-44,0%	-57,5%
Aragón	11.874	2,6%	7.315	2,1%	-41,8%	-38,4%
Asturias	18.272	3,9%	16.283	4,7%	-8,9%	-10,9%
Baleares (Islas)	5.024	1,1%	2.512	0,7%	-37,2%	-50,0%
Canarias (Islas)	3.978	0,9%	1.989	0,6%	-73,0%	-50,0%
Cantabria	14.259	3,1%	11.001	3,1%	-18,7%	-22,8%
Castilla y León	31.630	6,8%	22.510	6,4%	-25,1%	-28,8%
Castilla-La Mancha	74.302	16,1%	63.980	18,3%	-12,3%	-13,9%
Cataluña	8.647	1,9%	4.323	1,2%	-67,1%	-50,0%
Extremadura	813	0,2%	406	0,1%	-74,9%	-50,0%
Galicia	36.432	7,9%	22.958	6,6%	-26,7%	-37,0%
Madrid (Comunidad de)	11.646	2,5%	5.823	1,7%	-61,4%	-50,0%
Murcia (Región de)	51.109	11,0%	46.072	13,2%	-8,5%	-9,9%
Navarra	2.913	0,6%	1.237	0,4%	-34,5%	-57,5%
País Vasco	10.626	2,3%	8.653	2,5%	-38,5%	-18,6%
Comunidad Valenciana	113.360	24,5%	104.369	29,9%	-30,9%	-7,9%
Rioja (La)	9.463	2,0%	5.146	1,5%	-25,5%	-45,6%

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

Nota: E (estimación) - P (previsión)



## 1.4.2. Producción

En base a la evolución del mercado inmobiliario de obra nueva, que puede observarse en el Gráfico 6, **durante el 2014 acaba la convergencia de los proyectos visados, iniciados y terminados en función de las ventas de obra nueva que se producen en lugares donde el stock existente no satisface las necesidades de los clientes** o debido al inicio de actividad en zonas donde el stock, por el tipo de producto demandado, es inexistente.

Concretamente, según las previsiones realizadas para Servihabitat por el IPE:

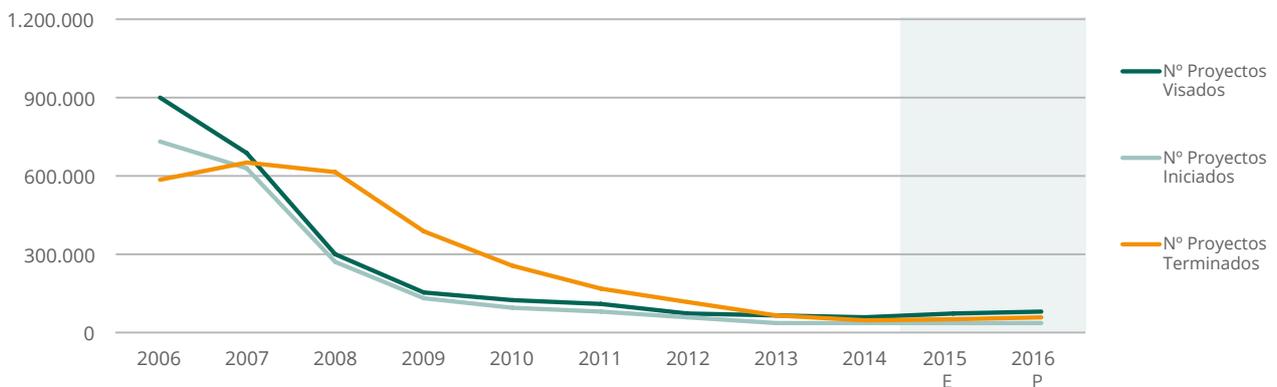
> **El número de proyectos visados se incrementará un 24,6% este año 2015, para finalizar con casi 73.000 viviendas.** Se espera un incremento del 9,4% en 2016 en el que se prevé la solicitud de visado para más de 79.000 viviendas.

> La materialización de estos proyectos en inicios de obra no será tan relevante, de modo que **a lo largo de 2015 comenzarán las obras de construcción de 34.638 viviendas, un 5,4% más que en 2014.** En 2016 el incremento será de un 4,3%, iniciándose algo más de 36.000 viviendas.

> **Para finales de este año se habrá incrementado también el número de viviendas terminadas, en algo más de un 12% respecto a 2014,** porcentaje que se espera que se vuelva a repetir en 2016.

Nos encontramos, por lo tanto, ante una situación de previsible recuperación paulatina del mercado residencial de obra nueva, que verá incrementada poco a poco su producción. En esta situación están cobrando especial relevancia tanto entidades financieras como inversores, inmersos ya en el desarrollo de nuevas promociones e interesados en la adquisición de suelo para promover, cosa que no se producía desde hace varios años.

**Gráfico 6. Evolución del mercado de obra nueva.**



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

Nota: E (estimación) - P (previsión)

Tabla 4. Evolución del mercado de obra nueva.

	2014	2015 E	% Variación	2016 P	% Variación
Nº Proyectos visados	58.686	72.000	24,0%	79.612	9,4%
Nº Proyectos iniciados	32.875	34.638	5,4%	36.139	4,3%
Nº Proyectos terminados	46.899	52.804	12,6%	59.496	12,7%

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

Nota: E (estimación) - P (previsión)

**Esta recuperación, se focalizará especialmente en zonas *prime***, para perfiles de clientes solventes y con productos muy adaptados a sus necesidades.

Como se ha comentado, la producción esperada se situará alrededor de 55.000 – 60.000 viviendas para el 2016, que nada tiene que ver con los volúmenes promovidos de más de 500.000 viviendas en los años del *boom*. En los próximos meses resultará estratégico ajustar cada proyecto a los perfiles concretos de cada tipo de cliente, zona y necesidades.

Es decir, se hace necesario analizar en profundidad, tanto la demanda y sus necesidades concretas como la oferta existente en proyectos de obra nueva y de segunda mano con muy pocos años de antigüedad. La estimación de viviendas iniciadas en 2015 concentra el 57,1% del mercado en cuatro comunidades autónomas: Comunidad de Madrid, Andalucía, Cataluña y Comunidad Valenciana. Esta concentración será muy similar en 2016.

Tomando en consideración las viviendas terminadas, se produce una concentración similar, aunque en este caso es también relevante la finalización de obras que se produce en el País Vasco, cuya actividad sumada a las comunidades mencionadas eleva la concentración del mercado a un 65%.

**De cara a 2016 se esperan incrementos en la obra nueva iniciada en todas las comunidades**, si bien en el País Vasco y la Comunidad de Madrid la variación interanual será prácticamente nula. Dentro de un contexto en el que los incrementos de la actividad son bastante moderados, las variaciones porcentuales más relevantes se producirán en Cataluña, seguida de Navarra, Andalucía y Castilla y León.

**Respecto a la finalización de promociones, la situación es similar.** Los incrementos interanuales que se producen al tener en cuenta los proyectos terminados superarán los dos dígitos en casi todas las comunidades en 2015 y para 2016 se espera que sea en todas ellas, salvo en la Comunidad de Madrid y la Comunidad Valenciana.

Tabla 5. Previsión de viviendas iniciadas en 2015 y 2016 por comunidad autónoma.

	2015 E	% Nacional	2016 P	% Nacional	% Var 2014-2015	% Var 2015-2016
<b>ESPAÑA</b>	<b>34.638</b>	<b>100%</b>	<b>36.139</b>	<b>100%</b>	<b>5,4%</b>	<b>4,3%</b>
Andalucía	5.093	14,7%	5.501	15,2%	7,0%	8,0%
Aragón	1.897	5,5%	1.955	5,4%	2,5%	3,1%
Asturias	672	1,9%	681	1,9%	2,0%	1,3%
Baleares (Islas)	999	2,9%	1.059	2,9%	6,1%	6,0%
Canarias (Islas)	799	2,3%	813	2,3%	3,7%	1,7%
Cantabria	437	1,3%	450	1,2%	5,0%	3,0%
Castilla y León	1.926	5,6%	2.081	5,8%	0,7%	8,0%
Castilla-La Mancha	2.157	6,2%	2.226	6,2%	1,6%	3,2%
Cataluña	3.216	9,3%	3.660	10,1%	9,9%	13,8%
Extremadura	733	2,1%	774	2,1%	12,6%	5,6%
Galicia	1.457	4,2%	1.493	4,1%	7,7%	2,4%
Madrid (Comunidad de)	8.119	23,4%	8.166	22,6%	6,0%	0,6%
Murcia (Región de)	691	2,0%	702	1,9%	12,7%	1,7%
Navarra	544	1,6%	617	1,7%	3,1%	13,5%
País Vasco	2.291	6,6%	2.307	6,4%	4,1%	0,7%
Comunidad Valenciana	3.341	9,6%	3.384	9,4%	2,7%	1,3%
Rioja (La)	266	0,8%	270	0,7%	1,6%	1,8%

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

Nota: E (estimación) - P (previsión)

Tabla 6. Previsión de viviendas terminadas en 2015 y 2016 por comunidad autónoma.

	2015 E	% Nacional	2016 P	% Nacional	% Var 2014-2015	% Var 2015-2016
<b>ESPAÑA</b>	<b>52.804</b>	<b>100%</b>	<b>59.496</b>	<b>100%</b>	<b>12,6%</b>	<b>12,7%</b>
Andalucía	10.338	19,6%	11.958	20,1%	11,2%	15,7%
Aragón	2.508	4,7%	2.838	4,8%	25,8%	13,2%
Asturias	1.248	2,4%	1.395	2,3%	20,5%	11,8%
Baleares (Islas)	1.320	2,5%	1.456	2,4%	6,5%	10,3%
Canarias (Islas)	989	1,9%	1.118	1,9%	84,5%	13,0%
Cantabria	825	1,6%	958	1,6%	186,5%	16,1%
Castilla y León	3.456	6,5%	3.844	6,5%	11,5%	11,2%
Castilla-La Mancha	2.828	5,4%	3.445	5,8%	17,3%	21,8%
Cataluña	6.421	12,2%	7.548	12,7%	12,4%	17,6%
Extremadura	408	0,8%	540	0,9%	28,7%	32,5%
Galicia	1.894	3,6%	2.147	3,6%	16,4%	13,4%
Madrid (Comunidad de)	7.995	15,1%	8.299	13,9%	5,5%	3,8%
Murcia (Región de)	810	1,5%	891	1,5%	6,3%	10,0%
Navarra	1.134	2,1%	1.296	2,2%	10,5%	14,3%
País Vasco	5.243	9,9%	5.982	10,1%	9,8%	14,1%
Comunidad Valenciana	4.984	9,4%	5.333	9,0%	3,2%	7,0%
Rioja (La)	403	0,8%	447	0,8%	7,2%	11,0%

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

Nota: E (estimación) - P (previsión)

## 2. Mercado



### 2.1. COMPRAVENTAS Y TRANSACCIONES

El principal indicador para analizar el comportamiento de la demanda se encuentra en la medición de las compraventas efectivas realizadas por la misma.

**Tanto la serie procedente de la Agencia Notarial de Certificación (ANCERT), como la procedente del Colegio Oficial de Registradores, presentan una tendencia ascendente a lo largo de todo 2014, cerrando este mismo año con 365.594 y 319.226 compraventas, respectivamente.**

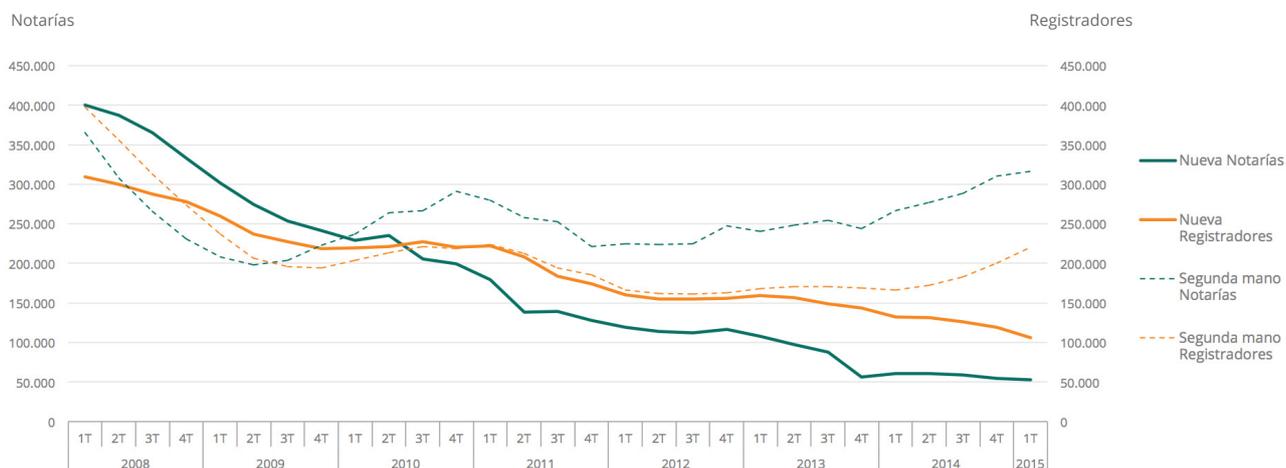
Estudiando el comportamiento de la serie referido a las transacciones acumuladas en los últimos trimestres de 2014 y el primero de 2015, se observa en el gráfico 7 que a partir del mes de marzo de 2014, las tasas de variación comienzan a ser positivas, si bien con incrementos muy ligeros.

El incremento de las transacciones se produce, sobre todo, debido al empuje de la compra de vivienda de segunda mano. Según datos oficiales, a pesar de que el comprador potencial suele preferir la adquisición de una vivienda nueva, a partir del año 2010 la segunda mano se convierte en el producto más vendido, presentando una clara tendencia a la recuperación a partir del cuarto trimestre de 2013.



### Gráfico 7. Evolución de la compraventa de viviendas en España.

Número de viviendas vendidas en los últimos cuatro trimestres.



Fuente: MFOM, INE y elaboración propia

Como se aprecia en el gráfico 7, hay una notable diferencia en el volumen de viviendas que cada fuente considera como nueva, aunque sus definiciones de esta tipología son similares. La serie procedente de notarías considera que se trata de “la vivienda de nueva construcción, ya sea en promoción para venta o en promoción cooperativa o comunitaria, y a la vivienda en construcción”, mientras que la serie de registradores considera viviendas nuevas “cuando se trata de obra nueva”.

El fenómeno que sí está ocurriendo en el mercado es que viviendas que no han sido ocupadas desde su finalización de obra, aparecen como ventas de segunda mano, bien por proceder de inversores que las adquirieron en su momento, bien por haber sido transferida su propiedad a una entidad financiera, fondo de

inversión, etc. Es decir, se puede estar considerando como segunda mano a viviendas que se comercializan y que proceden del excedente de obra nueva surgido con la crisis como consecuencia de haber experimentado ya una primera transmisión.

En la serie histórica (gráfico 8) se puede observar cómo **en los años de mayor efervescencia del mercado se produce un incremento del volumen de viviendas vendidas de obra nueva** que pasan de representar el 34,3% de las ventas del primer trimestre de 2004 al 61,9% de las del tercer trimestre de 2008. **Actualmente (primer trimestre de 2015), solo suponen el 12,9% de las compraventas registradas** según los datos procedentes de notarías.

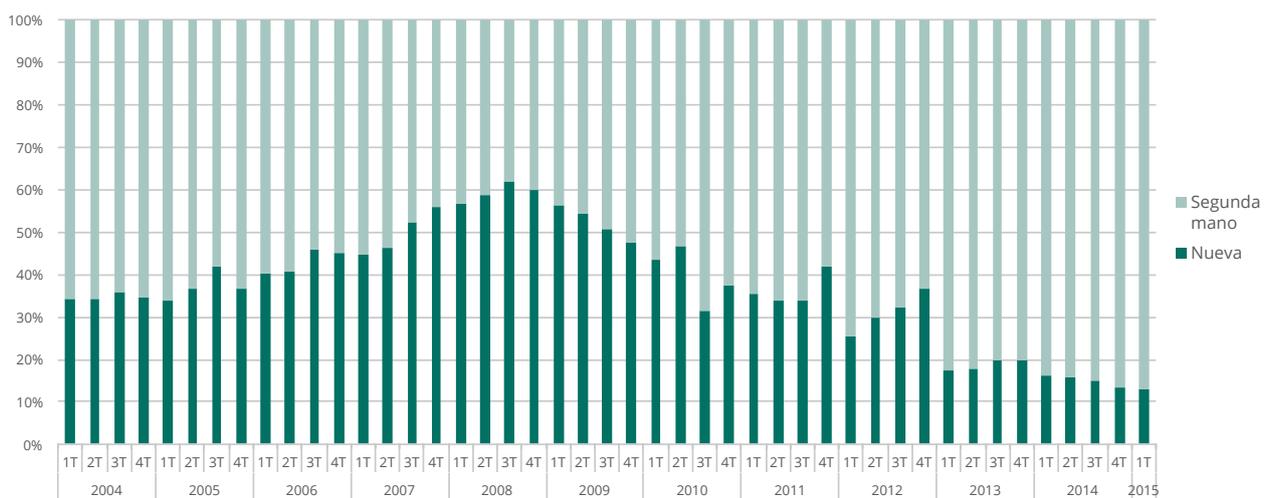


Atendiendo a la tipología de las viviendas vendidas, ni la etapa de mayor volumen de operaciones ni la crisis han modificado los hábitos de compra de la demanda. Aproximadamente el 80% de las compraventas corresponden a vivienda en altura, mientras que el 20% son

unifamiliares. Únicamente se podría destacar que los años 2007 y 2014 han sido aquellos con mayores compras de vivienda unifamiliar, con un 21,8% y un 20,7% sobre el total, respectivamente.

### Gráfico 8. Evolución de la compraventa de viviendas en España.

% Viviendas vendidas nuevas y de segunda mano.



Fuente: MFOM

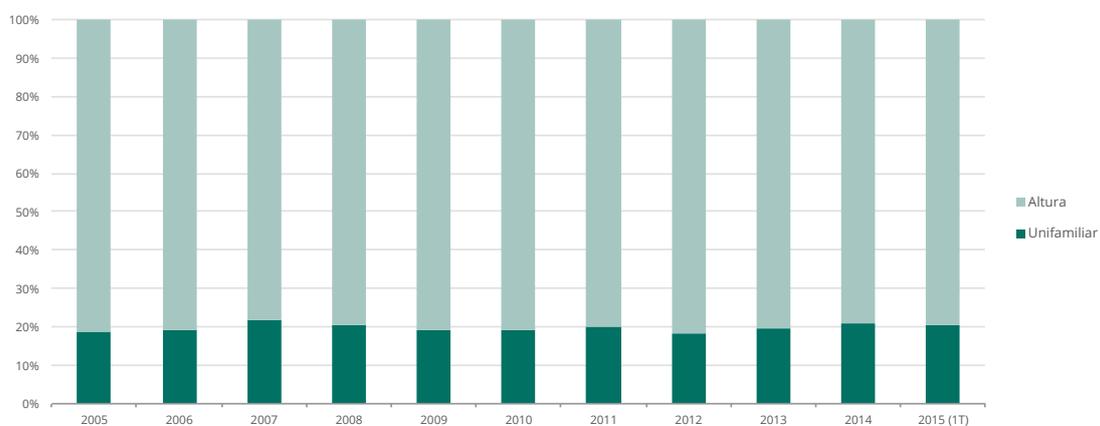
## Evolución de las compraventas por comunidad autónoma.

Analizando el comportamiento de la demanda por comunidades autónomas y partiendo de la serie mensual que ofrece el Colegio de Registradores publicada por el INE, se observa cómo la tasa acumulada de ventas de los últimos doce meses

comienza a tener variaciones positivas respecto al mes anterior a partir de marzo de 2014 en la mayoría de las comunidades. No obstante, esta recuperación del mercado no es uniforme en todas ellas.

### Gráfico 9. Evolución de la compraventa de viviendas en España.

Tipología de las viviendas



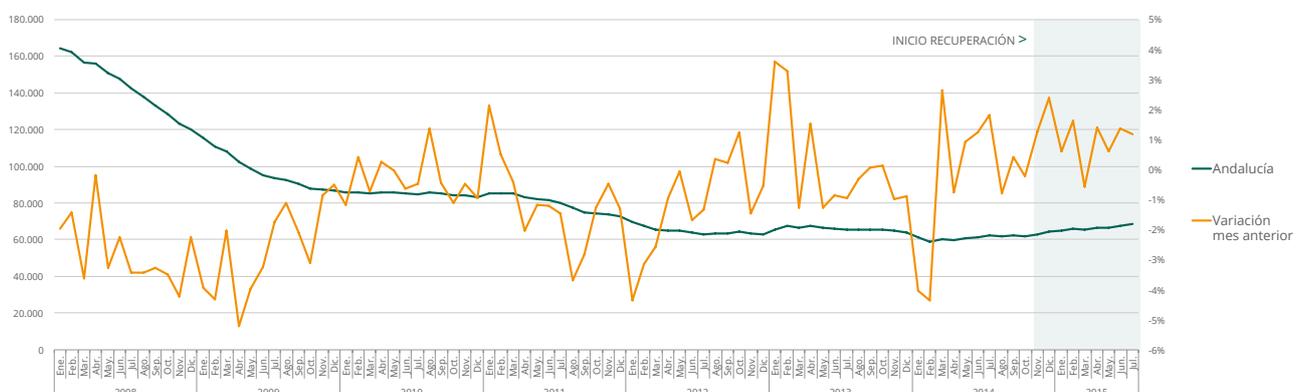
Fuente: MFOM

> **Andalucía:** es en marzo de 2014 cuando se produce la primera variación positiva desde los ligeros repuntes de principios de 2013. A partir del mes de noviembre de 2014 se han acumulado nueve

meses seguidos que reflejan un incremento sostenido en el volumen de transacciones. El volumen de operaciones anual, a julio de 2015, se sitúa en algo más de 68.000 viviendas.

### Gráfico 10. Evolución de la compraventa de viviendas en Andalucía.

Volumen de viviendas compradas en los últimos 12 meses y variación respecto al mes anterior.



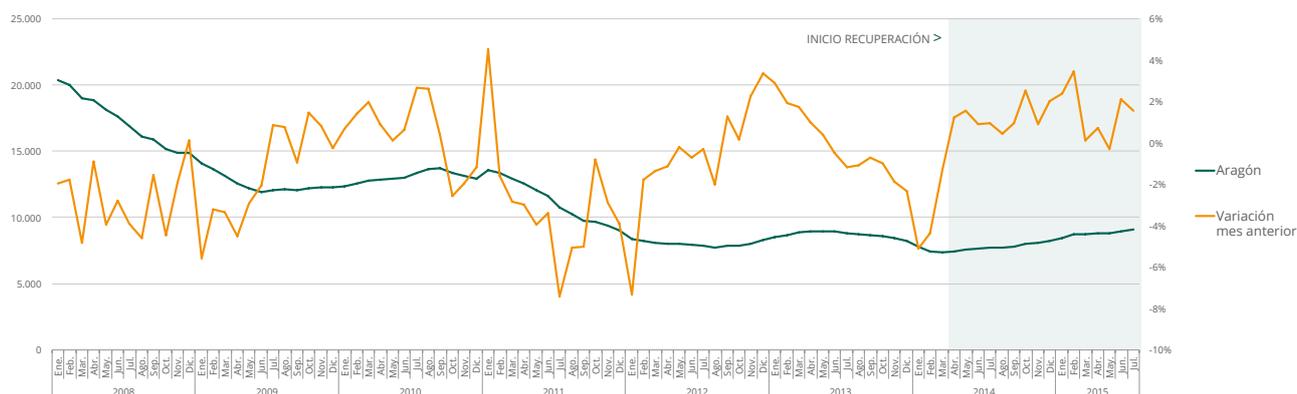
Fuente: INE y elaboración propia

> **Aragón:** las compraventas acumuladas anuales comienzan en abril de 2014 a presentar incrementos positivos durante todos los meses, siendo más relevantes desde finales de año hasta febrero y en

los meses de junio y julio. El número de compraventas del último año a julio de 2015 es de 9.110 viviendas.

### Gráfico 11. Evolución de la compraventa de viviendas en Aragón.

Volumen de viviendas compradas en los últimos 12 meses y variación respecto al mes anterior.



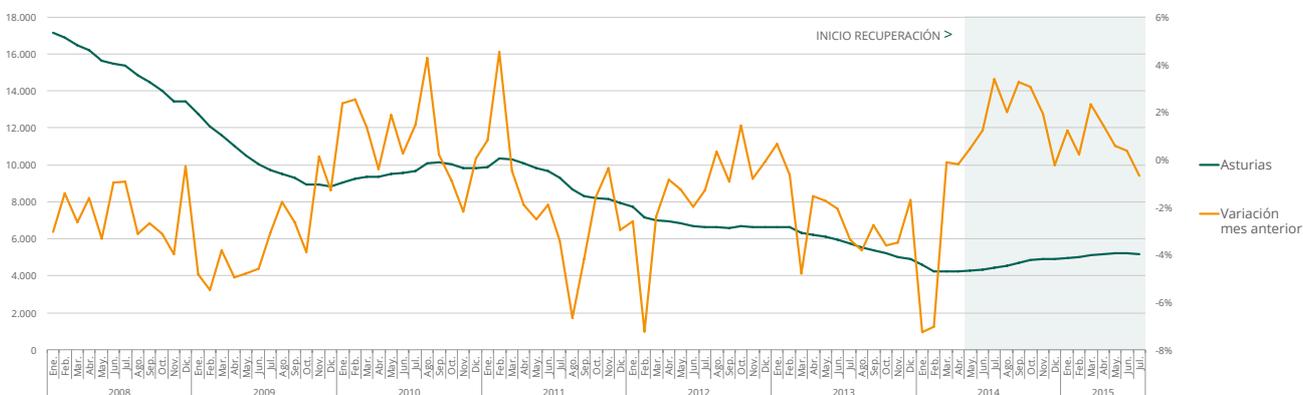
Fuente: INE y elaboración propia

> **Asturias:** el crecimiento sostenido de las ventas, solo se deja notar a partir del mes de mayo de 2014, habiendo perdido parte del empuje que tomó el pasado verano, en el que los incrementos

mensuales superaron el 3%, para presentar incluso un leve decrecimiento del 0,7% en julio de 2015. El volumen de transacciones anuales en esta comunidad se sitúa en torno a las 5.200 viviendas.

### Gráfico 12. Evolución de la compraventa de viviendas en Asturias.

Volumen de viviendas compradas en los últimos 12 meses y variación respecto al mes anterior.



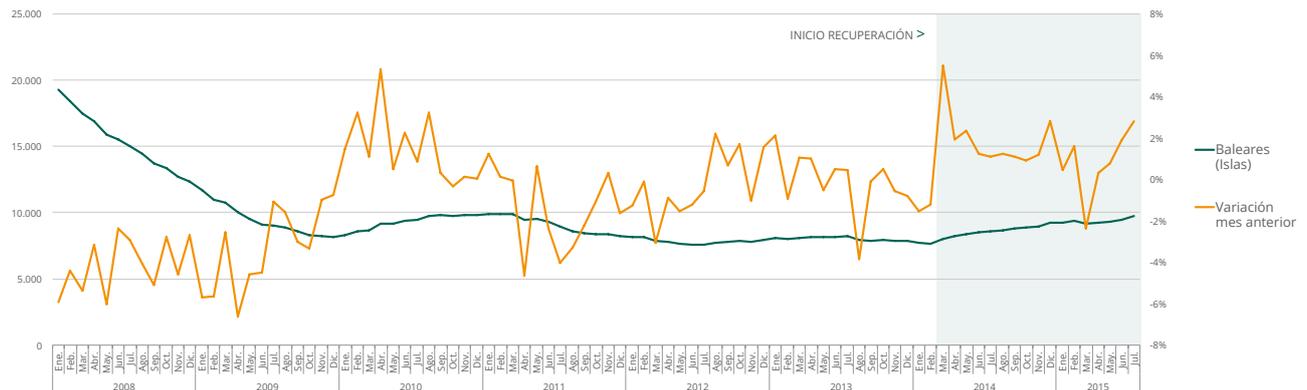
Fuente: INE y elaboración propia

> **Islas Baleares:** las compraventas anuales inician una tendencia continuada a la recuperación desde marzo de 2014, situándose el volumen de

viviendas anuales vendidas en julio en torno a las 9.700.

### Gráfico 13. Evolución de la compraventa de viviendas en Islas Baleares.

Volumen de viviendas compradas en los últimos 12 meses y variación respecto al mes anterior.



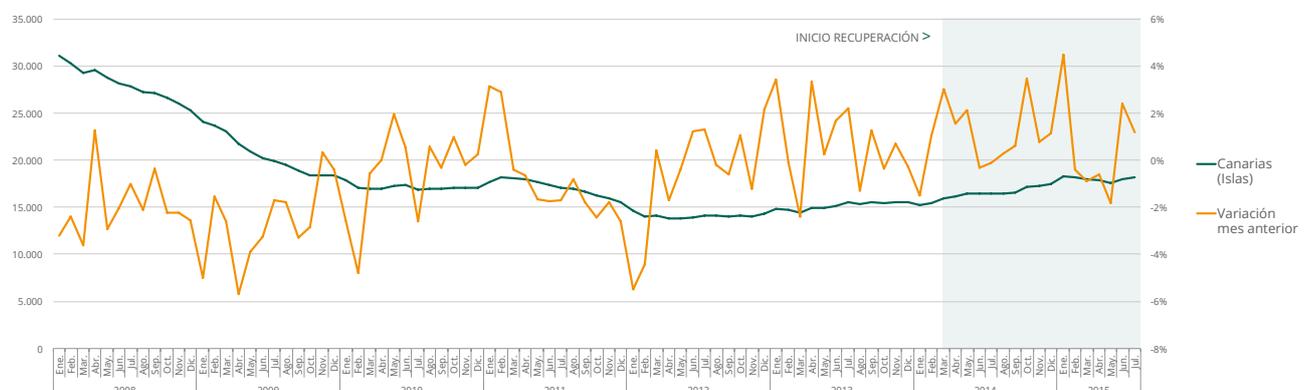
Fuente: INE y elaboración propia

> **Islas Canarias:** se podría hablar de una recuperación de las compraventas desde mediados de 2012, pero que no se ha mantenido de forma sostenida durante todos los meses, presentando numerosos "dientes de sierra", tal y como está sucediendo actualmente. Al igual que Islas Baleares, Islas Canarias presenta un importante compo-

nente de vivienda vacacional, lo que provoca esta situación. Desde un punto de vista más reciente, podríamos decir que las compras vienen manifestando una tendencia al alza bien definida desde marzo de 2014. El volumen de las mismas que se producen actualmente se sitúa en algo más de 18.200 viviendas anuales.

### Gráfico 14. Evolución de la compraventa de viviendas en Islas Canarias.

Volumen de viviendas compradas en los últimos 12 meses y variación respecto al mes anterior.



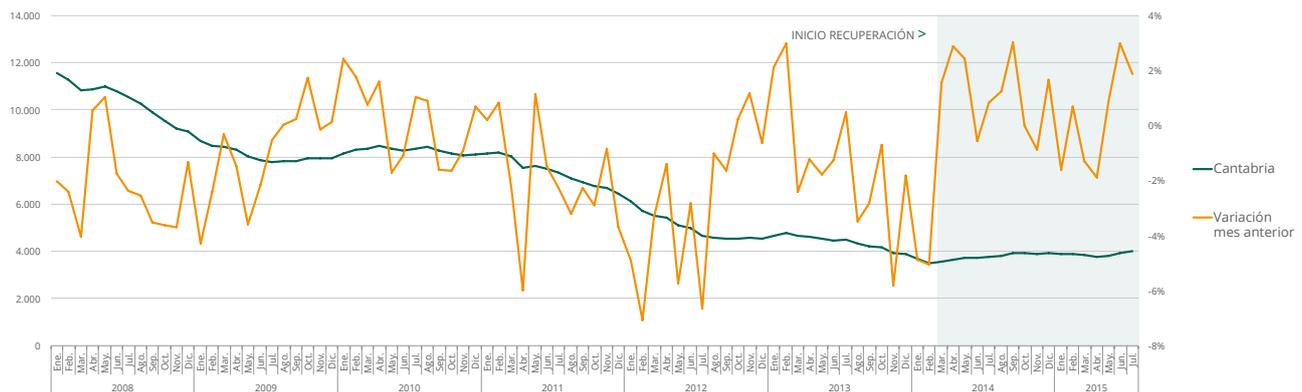
Fuente: INE y elaboración propia

> **Cantabria:** la recuperación del volumen de compras se produce a partir del mes de marzo de 2014, pero de manera muy suave.

El número de operaciones ha pasado de unas 3.500 anuales a las 4.000 actuales.

### Gráfico 15. Evolución de la compraventa de viviendas en Cantabria.

Volumen de viviendas compradas en los últimos 12 meses y variación respecto al mes anterior.



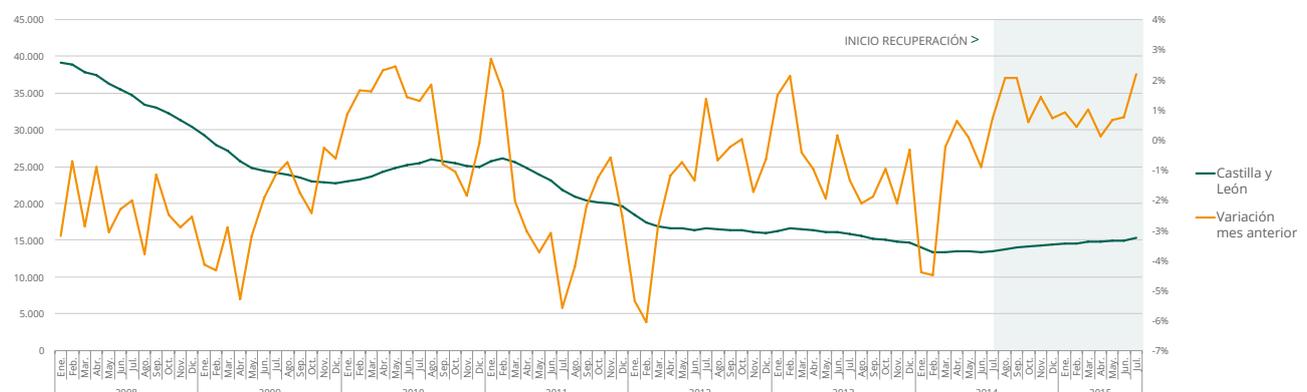
Fuente: INE y elaboración propia

> **Castilla y León:** refleja una recuperación sostenida desde el mes de julio del pasado año, con incrementos positivos sobre las viviendas vendidas en los últimos 12 meses a lo largo de todos

los meses desde esa fecha. Entre junio y julio, el número de viviendas vendidas en esta comunidad es de 15.300 al año.

### Gráfico 16. Evolución de la compraventa de viviendas en Castilla y León.

Volumen de viviendas compradas en los últimos 12 meses y variación respecto al mes anterior.



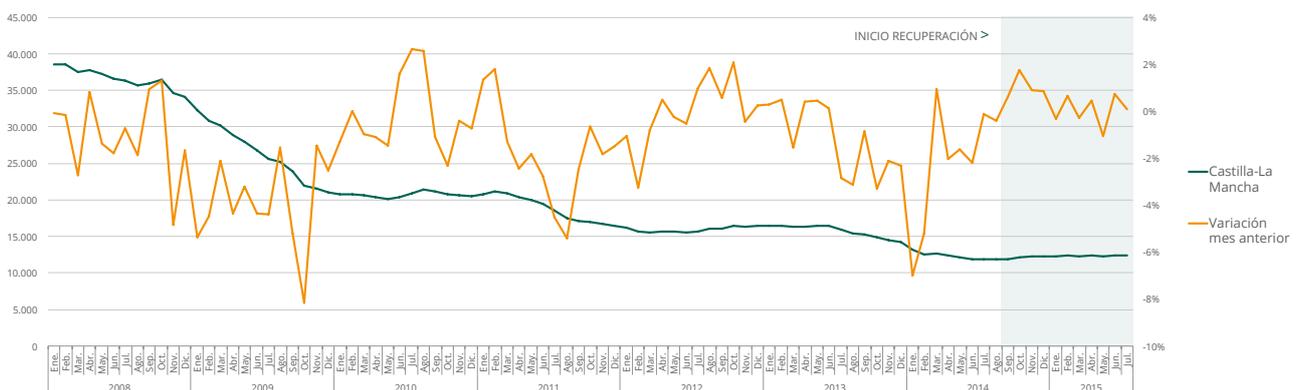
Fuente: INE y elaboración propia

> **Castilla-La Mancha:** no termina de presentar síntomas claros de recuperación. Analizando el volumen acumulado de operaciones, solo se está reflejando una ligera mejoría desde el

mes de septiembre pasado. Actualmente se realizan un total de 12.348 operaciones al año, cifra que apenas ha variado desde principios de 2014.

### Gráfico 17. Evolución de la compraventa de viviendas en Castilla-La Mancha.

Volumen de viviendas compradas en los últimos 12 meses y variación respecto al mes anterior.



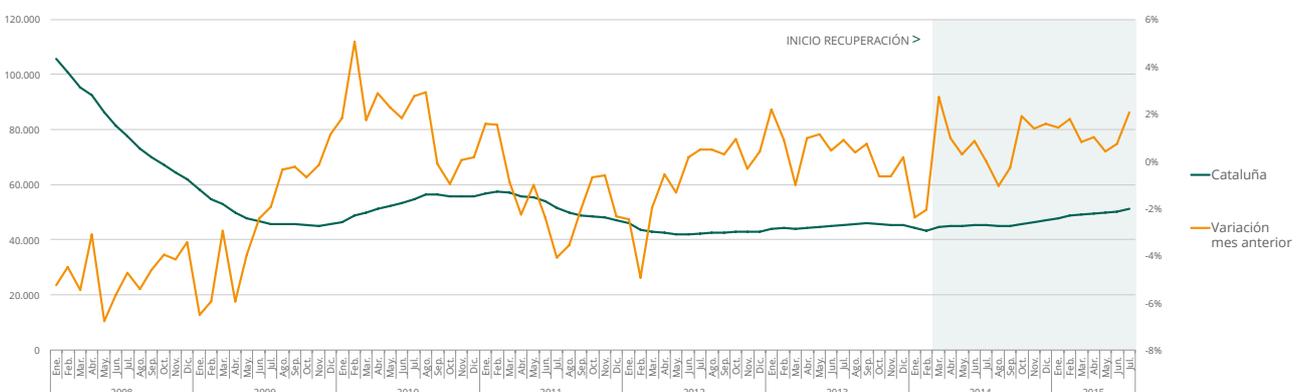
Fuente: INE y elaboración propia

> **Cataluña:** los primeros síntomas de recuperación de las compras se presentan en el mes de marzo de 2014, si bien de manera tenue y con un ligero descenso en torno al verano. Pero a partir del mes de octubre los incrementos mensuales sobre la tasa anual acumulada han sido superio-

res al 1,4% hasta febrero, con un leve descenso en los meses posteriores hasta llegar al 2,1% en el mes de julio en el que se acumulan 51.157 ventas anuales, cifra que no se alcanzaba desde julio de 2011.

### Gráfico 18. Evolución de la compraventa de viviendas en Cataluña.

Volumen de viviendas compradas en los últimos 12 meses y variación respecto al mes anterior.



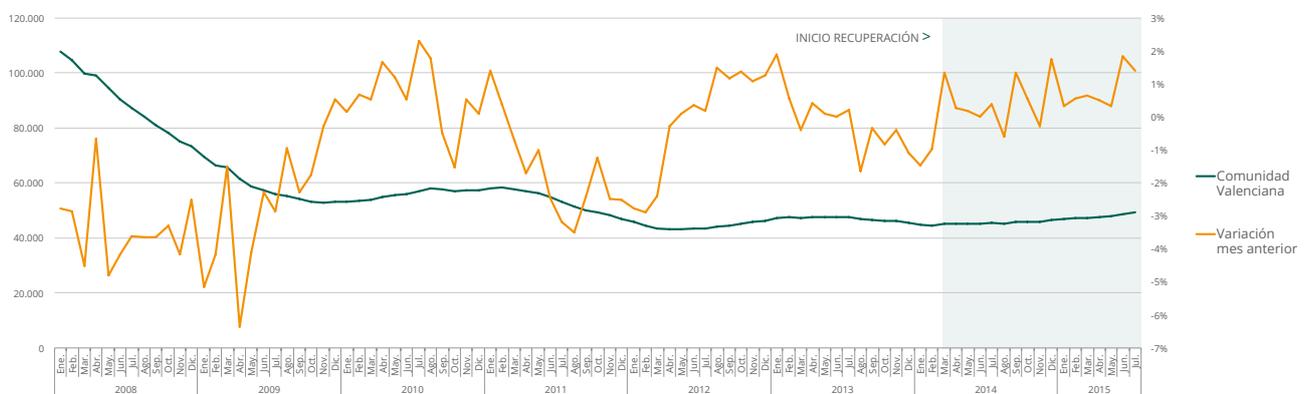
Fuente: INE y elaboración propia

> **Comunidad Valenciana:** las compras también inician una senda alcista en el pasado mes de marzo de 2014. Sin embargo, el comportamiento del mercado en esta comunidad autónoma tiene sus propias peculiaridades. En mayo del año 2012 comienza un periodo alcista, que se prolonga de forma casi continuada hasta julio

de 2013. A partir de ese momento, el mercado se relaja hasta marzo de 2014, momento en el que se inicia un periodo de recuperación moderada. En julio de 2015 la tasa acumulada de operaciones anuales superó las 49.000, volumen de mercado similar al de octubre de 2011.

### Gráfico 19. Evolución de la compraventa de viviendas en la Comunidad Valenciana.

Volumen de viviendas compradas en los últimos 12 meses y variación respecto al mes anterior.



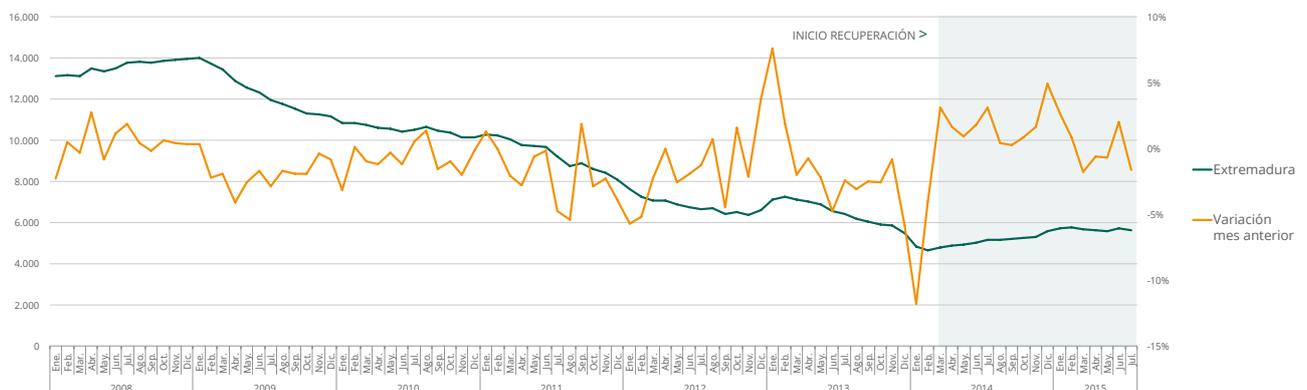
Fuente: INE y elaboración propia

> **Extremadura:** ha presentado una línea casi continuada de descenso en las operaciones prácticamente durante toda la crisis. A partir de marzo de 2014 inicia una línea de recuperación que se

trunca en marzo del presente año, fecha a partir de la cual el mercado presenta síntomas de debilidad. El número de compraventas anuales a julio de 2015 es de 5.600 viviendas.

### Gráfico 20. Evolución de la compraventa de viviendas en Extremadura.

Volumen de viviendas compradas en los últimos 12 meses y variación respecto al mes anterior.



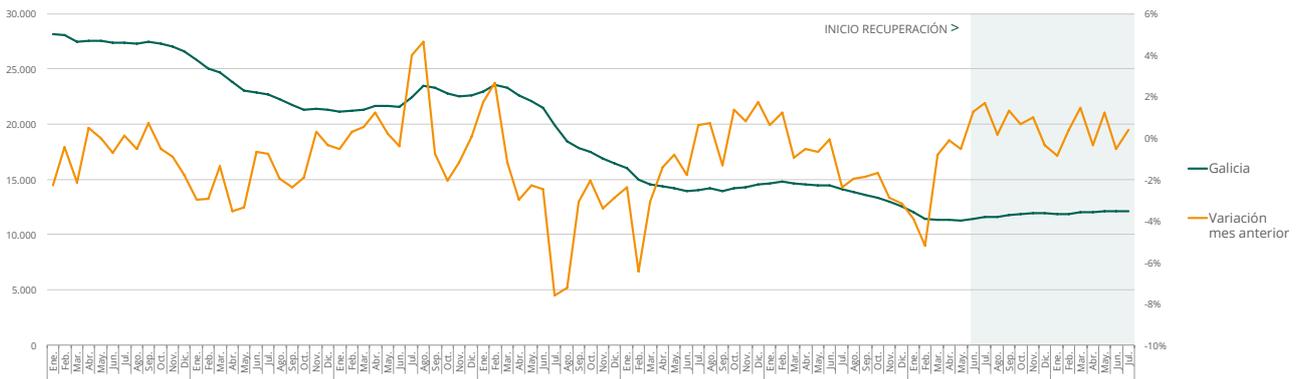
Fuente: INE y elaboración propia

> **Galicia:** el volumen de transacciones de vivienda ha venido descendiendo de forma paulatina desde el inicio de la crisis. Con dos periodos de ligera recuperación en 2011 y 2013, el volumen de

operaciones parece estabilizarse e incrementarse ligeramente a partir de junio de 2014. Actualmente es un mercado de unas 12.000 ventas anuales.

### Gráfico 21. Evolución de la compraventa de viviendas en Galicia.

Volumen de viviendas compradas en los últimos 12 meses y variación respecto al mes anterior.



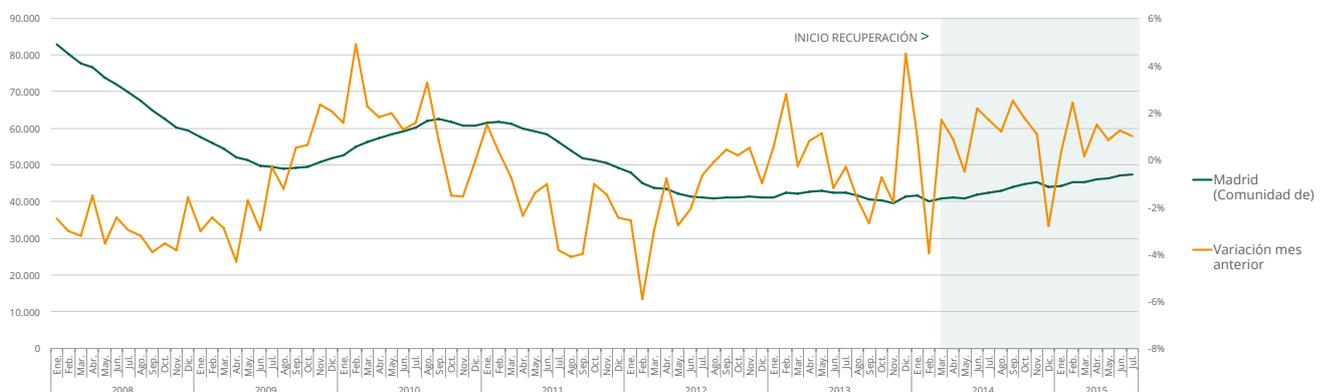
Fuente: INE y elaboración propia

> **Comunidad de Madrid:** tras la aparente recuperación del mercado durante 2010 y mediados de 2011, el número de operaciones anuales se ha estabilizado ligeramente por encima de las 40.000 viviendas a partir de mayo de 2012.

Desde marzo del pasado año se ha iniciado una ligera recuperación que ha elevado el volumen de transacciones por encima de las 47.000 en el mes de julio, cifra que no se alcanzaba desde principios de 2012.

### Gráfico 22. Evolución de la compraventa de viviendas en la Comunidad de Madrid.

Volumen de viviendas compradas en los últimos 12 meses y variación respecto al mes anterior.



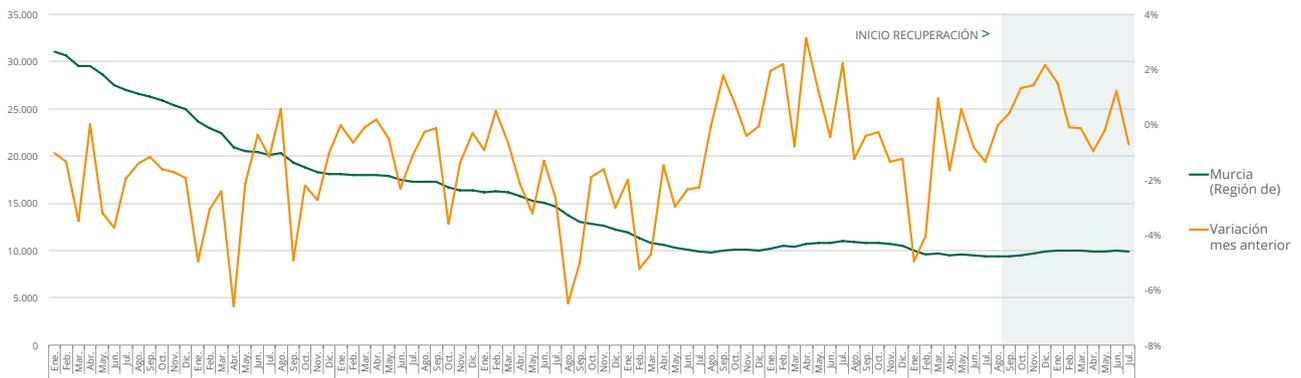
Fuente: INE y elaboración propia

> **Región de Murcia:** el mercado no ha parado de descender desde el inicio de la crisis, pasando de un volumen de más de 31.000 viviendas vendidas en 2008 a las 10.000 actuales.

Con ligeros incrementos y descensos, este último volumen de operaciones anuales es el que lleva presentando el mercado desde mediados de 2012.

### Gráfico 23. Evolución de la compraventa de viviendas en la Región de Murcia.

Volumen de viviendas compradas en los últimos 12 meses y variación respecto al mes anterior.



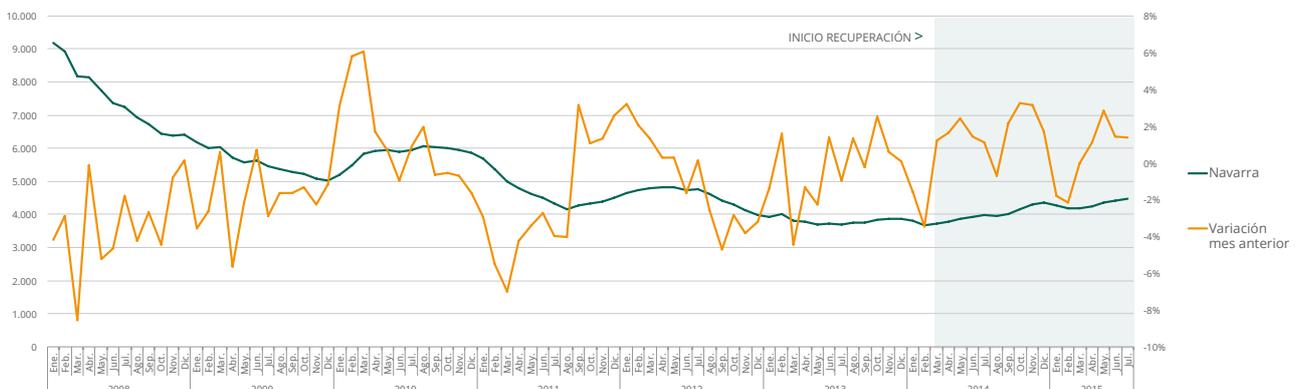
Fuente: INE y elaboración propia

> **Navarra:** la serie histórica del volumen de compraventas de viviendas ha tenido durante la crisis un comportamiento errático, con dos periodos de aparente recuperación en 2010 y 2012, pero desde principios de 2013 se mantiene alrededor de 4.000 viviendas anuales.

En los últimos meses, se ha revertido la tendencia a la caída en marzo de 2014, que se ha visto truncada por descensos significativos en los dos primeros meses de 2015, recuperándose de nuevo en los meses posteriores hasta alcanzar las casi 4.500 viviendas anuales vendidas en el mes de julio.

### Gráfico 24. Evolución de la compraventa de viviendas en Navarra.

Volumen de viviendas compradas en los últimos 12 meses y variación respecto al mes anterior.



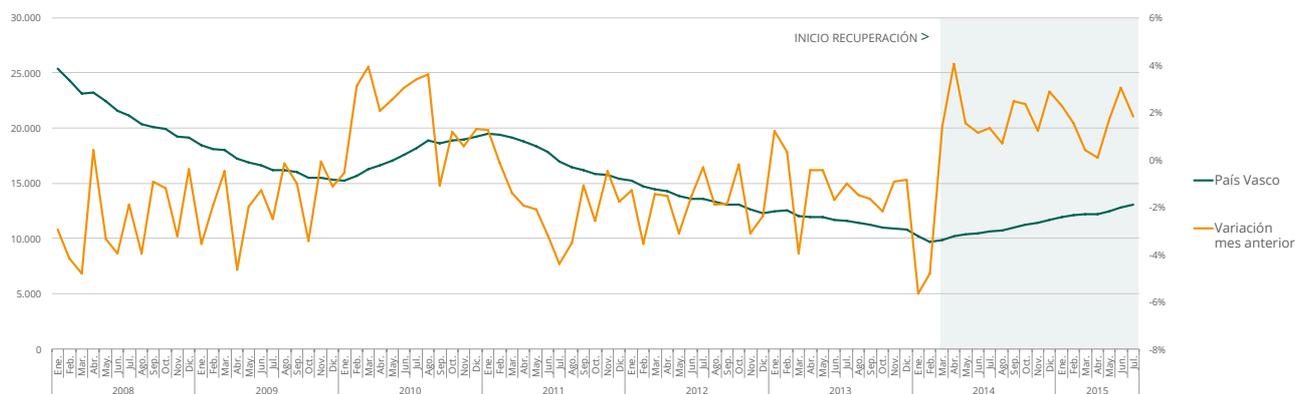
Fuente: INE y elaboración propia

> **País Vasco:** a lo largo de la crisis, solo mostró un periodo de recuperación similar al actual entre 2010 y 2011, momento en el que volvió a descender su volumen de operaciones de manera brusca hasta marzo de 2014, encadenando

ya 17 meses continuados de incremento en el número de transacciones. El volumen de mercado supera actualmente las 13.000 operaciones anuales, tamaño que no se alcanzaba desde hace tres años.

### Gráfico 25. Evolución de la compraventa de viviendas en País Vasco.

Volumen de viviendas compradas en los últimos 12 meses y variación respecto al mes anterior.



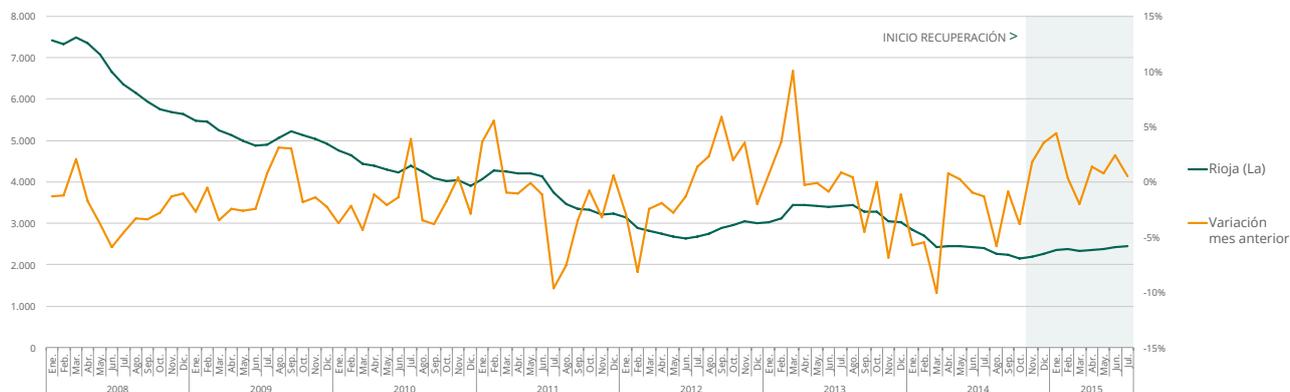
Fuente: INE y elaboración propia

> **La Rioja:** ha tenido en los últimos años un comportamiento un tanto atípico respecto a otras comunidades autónomas, con periodos de recuperación en momentos bien diferentes al resto. En su evolución más reciente, presenta un espacio de recu-

peración que abarca de mediados de 2012 hasta el primer trimestre de 2013, momento en el que inicia un acusado descenso hasta noviembre del pasado año en el que vuelve a recuperarse. Su tamaño actual es de 2.400 viviendas al año.

### Gráfico 26. Evolución de la compraventa de viviendas en La Rioja.

Volumen de viviendas compradas en los últimos 12 meses y variación respecto al mes anterior.



Fuente: INE y elaboración propia

> **Ceuta y Melilla:** también se ha producido un periodo de recuperación del mercado que abarca

los 17 últimos meses. El volumen de operaciones es de 750 viviendas anuales.

### Gráfico 27. Evolución de la compraventa de viviendas en Ceuta y Melilla.

Volumen de viviendas compradas en los últimos 12 meses y variación respecto al mes anterior.



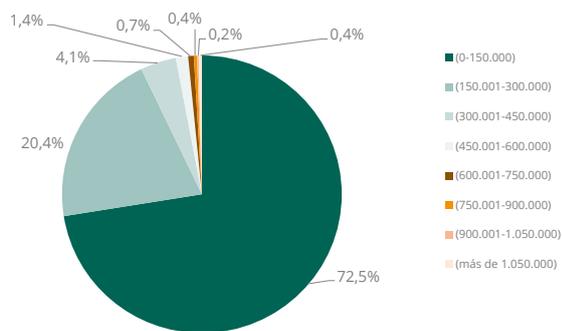
Fuente: INE y elaboración propia

## 2.2. ¿QUÉ TIPOLOGÍA DE VIVIENDA SE COMPRÓ EN 2014?

Casi las tres cuartas partes de las viviendas adquiridas en España en 2014 entre el primer y el tercer trimestre del año tenían un precio inferior a los 150.000 €, porcentaje que se eleva al 92,9% si fijamos el tope en 300.000 €. Es decir, solo el 7,1% tuvieron un precio superior.

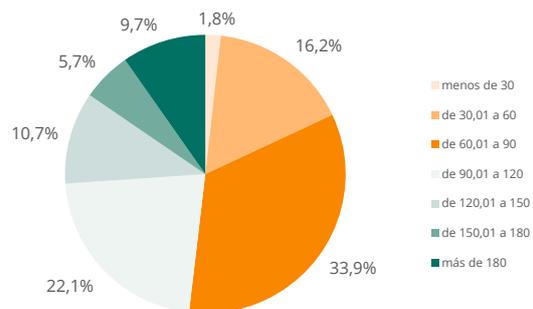
Un tercio de las viviendas tenía una superficie comprendida entre los 60 y los 90 m<sup>2</sup>c, y solo un 9,7% tenía más de 180 m<sup>2</sup>c. Como cabe esperar, a medida que se incrementa el precio de la vivienda, también lo hace su superficie. Así, más del 68% de las viviendas cuyo coste fue superior a 600.000 € tenían más de 180 m<sup>2</sup>c, mientras que poco más del 6% tenían una superficie inferior a los 90 m<sup>2</sup>c.

**Gráfico 28. Viviendas vendidas en 2014 por precio (€).**



Fuente: MFOM

**Gráfico 29. Viviendas vendidas en 2014 por superficie (m<sup>2</sup>c).**



## 2.3. EL COMPRADOR EXTRANJERO

Uno de los fenómenos que ha experimentado la actual composición de la demanda residencial es la mayor 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**. Como se aprecia en la tabla 7, el peso relativo de este grupo de demandantes se ha incrementado desde los años de mayor volumen de transacciones. Sin embargo, **el número de viviendas que adquieren es alrededor de un 50% inferior** a las 123.582 que compraron en el año 2006.

Especialmente relevante **para el mercado de vivienda vacacional es el peso de las compras realizadas por no residentes**. En 2014 fueron de solo un 1,2% del total de compraventas, 4.397 viviendas. En este caso, el descenso en el número de unidades es todavía más significativo, representando menos de un tercio de las 17.212 que adquirieron en 2006. No obstante, tras la profunda caída que experimentó este grupo de demandantes desde ese año, no ha parado de incrementar su tamaño desde el año 2010, manteniéndose esta tendencia en el inicio de 2015.

**Tabla 7. Volumen de compraventas en España por lugar de residencia del comprador.**

	Residentes en España			Extranjeros no residentes en España	No consta
	Total	Españoles	Extranjeros		
2006	931.275	824.905	106.370	17.212	6.699
2007	823.718	736.514	87.204	9.106	4.047
2008	556.115	518.401	37.714	3.691	4.658
2009	454.326	429.806	24.520	2.392	7.001
2010	485.228	455.111	30.117	2.416	3.643
2011	340.825	308.522	32.303	2.546	5.747
2012	356.503	316.272	40.231	3.607	3.513
2013	292.590	247.208	45.382	4.092	3.886
2014	358.812	302.114	56.698	4.397	2.385
2015 (1T)	83.709	70.246	13.463	951	473

	Residentes en España			Extranjeros no residentes en España	No consta
	Total	Españoles	Extranjeros		
2006	97,5%	86,4%	11,1%	1,8%	0,7%
2007	98,4%	88,0%	10,4%	1,1%	0,5%
2008	98,5%	91,8%	6,7%	0,7%	0,8%
2009	98,0%	92,7%	5,3%	0,5%	1,5%
2010	98,8%	92,6%	6,1%	0,5%	0,7%
2011	97,6%	88,4%	9,3%	0,7%	1,6%
2012	98,0%	87,0%	11,1%	1,0%	1,0%
2013	97,3%	82,2%	15,1%	1,4%	1,3%
2014	98,1%	82,6%	15,5%	1,2%	0,7%
2015 (1T)	98,3%	82,5%	15,8%	1,1%	0,6%

Fuente: MFOM

**El peso de los compradores extranjeros se deja notar más en aquellas localizaciones con un importante componente de vivienda vacacional.** Así, en 2014, Alicante (51,9%), Málaga (38,3%), Islas Canarias (36,9%), Islas Baleares (36,5%) y Girona (35,4%) fueron los mercados con un mayor volumen de demandantes foráneos.

Por el contrario, en algunas provincias andaluzas como Córdoba, Sevilla y Jaén, y en comunidades como Asturias, Cantabria, Castilla y León, Extremadura, Galicia y País Vasco, el porcentaje de comprador extranjero se sitúa por debajo del 4%.

## 2.4. HIPOTECAS NUEVAS CONSTITUIDAS SOBRE VIVIENDAS

**Analizando como indicador de la evolución de la demanda las hipotecas constituidas sobre viviendas** en los últimos 12 meses, se puede afirmar que desde el mes de junio de 2014 se está produciendo una recuperación en su volumen alcanzando en el mes de junio de 2015 un total de 224.079, según el INE, cifra similar a la del mes de junio de 2013.

La evolución de este indicador está siendo muy similar a la de las compraventas, si bien la recuperación del mercado hipotecario se produce con cierto retardo y está siendo menos intensa. La explicación a este suceso puede proceder del

notable incremento que se ha producido en el número de transacciones realizadas sin necesidad de financiación, que en estos momentos se sitúan en torno al 26%.

Actualmente el número de hipotecas nuevas constituidas sobre viviendas es de unas 20.000 mensuales, lejos de las más de 129.000 que se produjeron en septiembre de 2005.

Del mismo modo, las más de 200.000 operaciones que se realizan anualmente son una pequeña parte del 1.300.000 que se firmaban en los meses centrales de 2006.

**Gráfico 30. Hipotecas nuevas constituidas sobre viviendas.**



Fuente: INE y elaboración propia

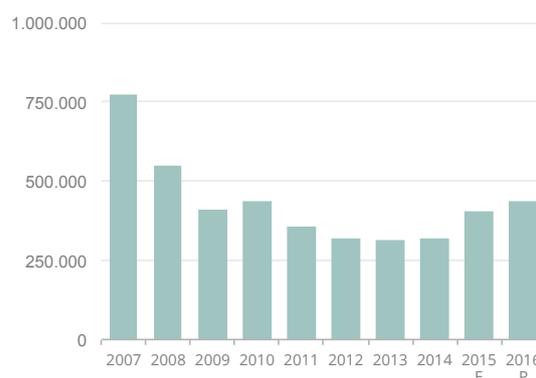
## 2.5. PERSPECTIVAS PARA LOS PRÓXIMOS MESES

### 2.5.1. Compraventas

La evolución de las compraventas de vivienda, así como del resto de productos inmobiliarios anejos a la misma (garajes y trasteros), continúa su tendencia alcista acelerada. Esta situación se produce, tanto en obra nueva como en segunda mano, especialmente en zonas donde se está agotando el stock disponible y funcional.

Según los operadores consultados por el IPE pertenecientes a la Red de Asesores Inmobiliarios Cualificados, la situación actual refleja un incremento en la actividad respecto al año pasado, con un mayor volumen de reservas, tanto en agencias inmobiliarias como en oficinas de venta de obra nueva. Aún así, los operadores son muy prudentes en su previsión.

**Gráfico 31. Evolución del número de compraventas de vivienda en España.**



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

Nota: E (estimación) - P (previsión)

**Tabla 8. Previsión del número de compraventas de vivienda en 2015 y 2016 por comunidad autónoma.**

	2015 E	% Nacional	2016 P	% Nacional	% Var 2014-2015	% Var 2015-2016
<b>ESPAÑA</b>	<b>403.324</b>	<b>100%</b>	<b>461.703</b>	<b>100%</b>	<b>26,6%</b>	<b>14,5%</b>
Andalucía	74.240	18,4%	80.141	17,4%	15,4%	7,9%
Aragón	11.028	2,7%	12.889	2,8%	33,7%	16,9%
Asturias	5.964	1,5%	6.593	1,4%	21,1%	10,5%
Baleares (Islas)	10.836	2,7%	11.744	2,5%	16,8%	8,4%
Canarias (Islas)	25.944	6,4%	33.083	7,2%	49,2%	27,5%
Cantabria	4.113	1,0%	4.216	0,9%	5,0%	2,5%
Castilla y León	17.846	4,4%	20.090	4,4%	23,9%	12,6%
Castilla-La Mancha	13.270	3,3%	13.767	3,0%	7,2%	3,7%
Cataluña	62.628	15,5%	73.124	15,8%	32,9%	16,8%
Extremadura	7.548	1,9%	8.914	1,9%	34,9%	18,1%
Galicia	15.132	3,8%	17.182	3,7%	26,8%	13,6%
Madrid (Comunidad de)	63.384	15,7%	77.107	16,7%	43,3%	21,7%
Murcia (Región de)	11.532	2,9%	12.505	2,7%	16,9%	8,4%
Navarra	4.572	1,1%	4.660	1,0%	3,8%	1,9%
País Vasco	16.079	4,0%	20.068	4,3%	37,7%	24,8%
Comunidad Valenciana	55.560	13,8%	60.856	13,2%	19,0%	9,5%
Rioja (La)	3.648	0,9%	4.764	1,0%	61,2%	30,6%

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

Nota: E (estimación) - P (previsión)

**Tabla 9. Previsión del número de inmuebles urbanos enajenados en 2015 y 2016 por comunidad autónoma.**

	2015 E	% Nacional	2016 P	% Nacional	% Var 2014-2015	% Var 2015-2016
<b>ESPAÑA</b>	<b>750.041</b>	<b>100,0%</b>	<b>806.894</b>	<b>100,0%</b>	<b>13,4%</b>	<b>7,6%</b>
Andalucía	135.365	18,0%	147.554	18,3%	11,0%	9,0%
Aragón	24.948	3,3%	27.594	3,4%	20,2%	10,6%
Asturias	12.168	1,6%	13.537	1,7%	2,3%	11,2%
Baleares (Islas)	17.184	2,3%	18.759	2,3%	7,9%	9,2%
Canarias (Islas)	35.158	4,7%	38.208	4,7%	22,5%	8,7%
Cantabria	7.488	1,0%	8.496	1,1%	6,3%	13,5%
Castilla y León	36.996	4,9%	38.504	4,8%	7,5%	4,1%
Castilla-La Mancha	30.706	4,1%	33.364	4,1%	5,3%	8,7%
Cataluña	119.840	16,0%	126.330	15,7%	10,1%	5,4%
Extremadura	15.480	2,1%	16.311	2,0%	10,7%	5,4%
Galicia	30.528	4,1%	33.116	4,1%	16,1%	8,5%
Madrid (Comunidad de)	106.044	14,1%	114.257	14,2%	26,8%	7,7%
Murcia (Región de)	22.164	3,0%	23.712	2,9%	3,8%	7,0%
Navarra	10.678	1,4%	11.888	1,5%	22,7%	11,3%
País Vasco	30.024	4,0%	32.731	4,1%	15,7%	9,0%
Comunidad Valenciana	108.554	14,5%	115.149	14,3%	12,1%	6,1%
Rioja (La)	6.716	0,9%	7.383	0,9%	9,4%	9,9%

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

Nota: E (estimación) - P (previsión)

Las previsiones del IPE para este año, apuntan a que se superen las 400.000 compraventas de vivienda, lo que supondrá un incremento interanual del 26,6% (ver tabla 8). Esta tendencia alcista continuará en 2016, para el que se prevén más de 460.000 compras, un 14,5% más respecto a este año. Analizando el comportamiento esperado para los próximos meses, serán las Islas Canarias, la Comunidad de Madrid, el País Vasco y La Rioja las comunidades en que se incremente en mayor medida la actividad compradora, con variaciones interanuales positivas superiores al 20%, tanto en 2015 como en 2016.

La presión de la demanda se dejará notar en menor medida en Navarra, Castilla-La Mancha y Cantabria, donde no se producirán incrementos porcentuales interanuales superiores a los dos dígitos.

Esta mejora en el comportamiento de la demanda residencial se extenderá también al resto de inmuebles urbanos, sobre los que también se espera un importante repunte de compras el presente año y para 2016, situándose aproximadamente en la mitad del esperado para la compra de viviendas en términos porcentuales.

## 2.5.2. Tipología de vivienda demandada

La tipología de vivienda demandada varía en función de su uso como primera o segunda residencia, así como de si se trata de edificaciones en altura o unifamiliares.

En opinión de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, **la vivienda en altura que se demandará en los próximos meses, en el caso de su uso como primera residencia, dispondría de 3 dormitorios y una superficie entre 90 y 100 m<sup>2</sup>c.** No obstante, para más del 20% de ellas, la vivienda más demandada correspondería a una de 2 dormitorios, con una superficie alrededor de los 80 m<sup>2</sup>c. Este último patrón se presenta en una gran variedad de localizaciones geográficas, principalmente relacionadas con zonas en las que se mezcla la primera residencia y la vivienda vacacional, o en capitales de provincia. Este hecho demuestra la gran variabilidad de nuestro mercado inmobiliario y la diferencia existente, según las localizaciones concretas, en el producto demandado.

Sin embargo, **la vivienda vacacional en altura más solicitada corresponde a la de 1 o 2 dormitorios, con una superficie de 50 a 65 m<sup>2</sup>c.** El resto correspondería a viviendas de 3 dormitorios con una superficie de 75 a 85 m<sup>2</sup>c.

Para viviendas unifamiliares de primera residencia, el producto por el que más preguntan los compradores se reparte entre los 3 y 4 dormitorios, con mayor tendencia en este último caso en las unifamiliares aisladas. Su superficie es más heterogénea, pudiendo ir de 150 a 220 m<sup>2</sup>c.

En el caso de unifamiliares para uso vacacional, la mayor parte de las opiniones se centran en viviendas adosadas de 3 dormitorios y superficies entre los 120 a 150 m<sup>2</sup>c; para las unifamiliares aisladas, la demanda se reparte casi a partes iguales entre viviendas de 3 y 4 dormitorios, existiendo también un número importante de compradores para viviendas de 5 o más.

**Tabla 10. Distribución por número de dormitorios y tipología de la vivienda de primera residencia demandada actualmente en opinión de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat.**

	De 1 o 2 dormitorios	De 3 dormitorios	De 4 dormitorios	De 5 o más dormitorios
En altura	21,6%	75,4%	2,9%	-
Unifamiliar adosada	1,8%	53,7%	43,5%	1,1%
Unifamiliar aislada	1,3%	26,5%	58,3%	13,8%

Fuente: Servihabitat

**Tabla 11. Distribución por número de dormitorios y tipología de la vivienda vacacional demandada actualmente en opinión de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat.**

	De 1 o 2 dormitorios	De 3 dormitorios	De 4 dormitorios	De 5 o más dormitorios
En altura	70,5%	29,3%	0,2%	-
Unifamiliar adosada	7,1%	74,6%	17,2%	1,1%
Unifamiliar aislada	1,9%	48,6%	39,4%	10,0%

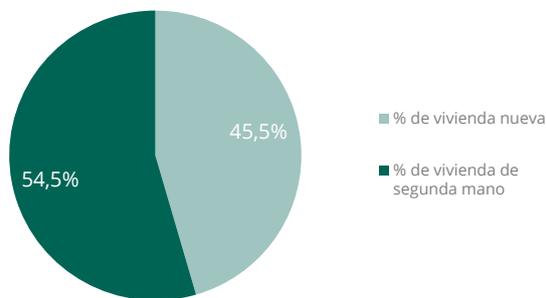
Fuente: Servihabitat

Actualmente, la falta de producción está haciendo que, según las estadísticas oficiales, la mayor parte de las transacciones se realicen sobre viviendas de segunda mano. No obstante, hay que tener en cuenta que muchas de estas transacciones se realizan sobre *stock* residencial que procede de las viviendas terminadas antes de la crisis y que

nunca han sido ocupadas. En opinión de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, las preferencias de los demandantes se encuentran ligeramente orientadas hacia la vivienda de segunda mano, tanto en el caso de la vivienda habitual como de la vacacional.

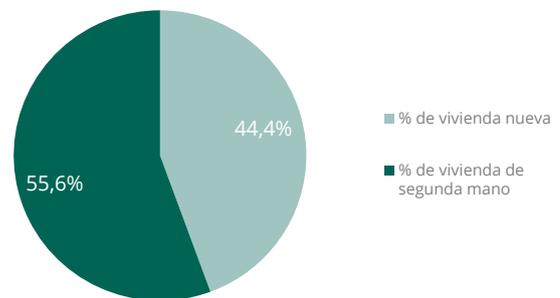
**Gráfico 32. Preferencias de la demanda sobre vivienda nueva o de segunda mano.**

#### Vivienda habitual



Fuente: Servihabitat

#### Vivienda vacacional



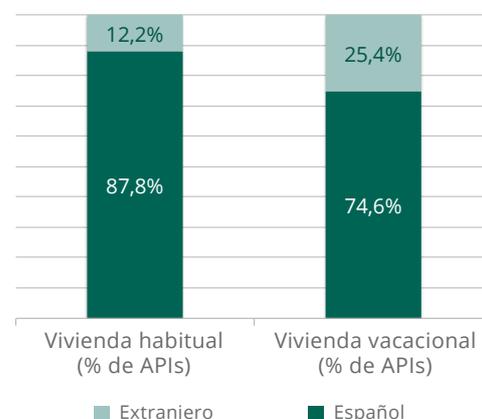
Fuente: Servihabitat

### 2.5.3. Nacionalidad del demandante

Como hemos visto, una de las cuestiones que en la estructura de la demanda actual de vivienda ha ido cambiando, según las estadísticas oficiales, es la mayor importancia relativa del comprador extranjero, tanto residente como no residente. En opinión de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, esta circunstancia va a continuar manteniéndose en los próximos meses.

**Tomando en consideración la vivienda habitual, algo más del 12% de los agentes 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.**

**Gráfico 33. 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

Las nacionalidades de los compradores de vivienda habitual son muy diversas. Por un lado, compradores extracomunitarios procedentes de Marruecos, Argelia, Sudamérica (Colombia, Ecuador, Perú), Países del Este (Rusia, Rumanía, Georgia), Suiza o China; por otro, y con mayor peso relativo, los comunitarios de Reino Unido, Francia, Bélgica, Países Nórdicos u Holanda.

Los compradores de vivienda vacacional se centran en este último grupo, con mayor proporción de demandantes de Reino Unido, Francia, Países Nórdicos y Alemania, y presencia de adquirentes procedentes también de Bélgica, Holanda, Rusia, Suiza, Portugal o Estados Unidos.

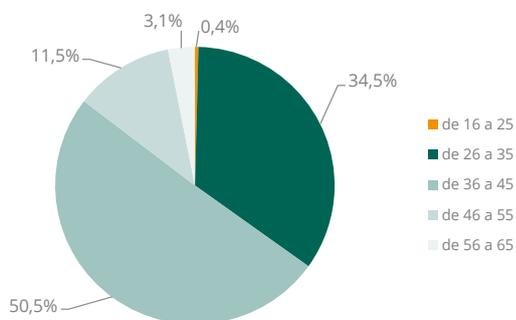
## 2.5.4. Edad del demandante

**Más de la mitad de los compradores de vivienda habitual se concentran principalmente en el segmento de 36 a 45 años,** sumando hasta un 85% del total si consideramos el segmento de 26 a 45 años.

Para la vivienda vacacional, casi la mitad de los compradores se sitúan entre los 46 y los 55 años, alcanzando un 81,8% si se tiene en cuenta el tramo de edad entre los 36 y 55 años.

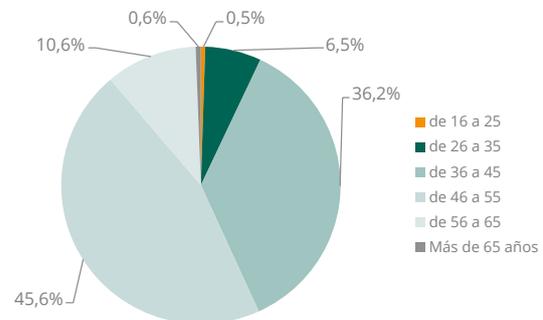
**Gráfico 34. Edad mayoritaria del demandante de vivienda.**

### Vivienda habitual



Fuente: Servihabitat

### Vivienda vacacional



Fuente: Servihabitat

## 2.5.5. Hipotecas sobre fincas urbanas

El incremento de la demanda se verá también reflejado en un aumento del volumen de operaciones hipotecarias realizadas a lo largo del presente año y del que viene. Teniendo en cuenta la totalidad de fincas urbanas con nuevas hipotecas, el IPE prevé un incremento de la actividad, lo que indica un descenso en el número de operaciones realizadas al contado.

Las comunidades en las que este aumento será mayor, coinciden con los incrementos en la actividad compradora, salvo en el caso de la Comunidad de Madrid. A Islas Canarias, País Vasco y La Rioja, habría que sumar los importantes repuntes esperados en Andalucía y Aragón.

**Tabla 12. Previsión del número de fincas urbanas hipotecadas en 2015 y 2016 por comunidad autónoma.**

	2015 E	% Nacional	2016 P	% Nacional	% Var 2014-2015	% Var 2015-2016
<b>ESPAÑA</b>	<b>423.001</b>	<b>100,0%</b>	<b>466.574</b>	<b>100,0%</b>	<b>22,1%</b>	<b>10,3%</b>
Andalucía	65.192	15,4%	73.813	15,8%	23,3%	13,2%
Aragón	11.724	2,8%	15.960	3,4%	28,8%	36,1%
Asturias	22.289	5,3%	23.415	5,0%	4,0%	5,1%
Baleares (Islas)	28.706	6,8%	29.071	6,2%	2,5%	1,3%
Canarias (Islas)	21.398	5,1%	27.092	5,8%	53,1%	26,6%
Cantabria	21.384	5,1%	22.284	4,8%	8,4%	4,2%
Castilla y León	16.312	3,9%	17.159	3,7%	10,0%	5,2%
Castilla-La Mancha	12.222	2,9%	13.122	2,8%	13,6%	7,4%
Cataluña	65.390	15,5%	69.383	14,9%	54,8%	6,1%
Extremadura	6.444	1,5%	6.779	1,5%	10,3%	5,2%
Galicia	17.124	4,0%	19.135	4,1%	20,8%	11,7%
Madrid (Comunidad de)	59.127	14,0%	64.866	13,9%	19,4%	9,7%
Murcia (Región de)	10.288	2,4%	11.310	2,4%	19,9%	9,9%
Navarra	5.597	1,3%	5.866	1,3%	9,6%	4,8%
País Vasco	22.848	5,4%	28.711	6,2%	40,8%	25,7%
Comunidad Valenciana	33.853	8,0%	34.879	7,5%	6,1%	3,0%
Rioja (La)	3.102	0,7%	3.730	0,8%	40,5%	20,2%

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

Nota: E (estimación) - P (previsión)

## 3. Precios



### 3.1. EVOLUCIÓN DEL VALOR Y EL PRECIO A NIVEL NACIONAL

Igual que ocurre con otros indicadores, los que recogen la variación del precio o valor de las viviendas presentan desde finales de 2012 síntomas de aminorar el descenso que se inicia en el año 2007 y que comienza a presentar variaciones negativas desde mediados de 2008. En el segundo trimestre de 2015, el valor de las viviendas que recoge el Ministerio de Fomento con datos procedentes de las

tasaciones realizadas, presenta una variación interanual del 1,2%. El Índice de Precios de Vivienda (IPV) del INE, que analiza la variación de las compraventas realizadas por personas físicas recogidas por la Agencia Notarial de Certificación, lleva indicando diferenciales positivos desde el segundo trimestre de 2014, situándose en el 4% el segundo trimestre de 2015.

**Gráfico 35. Evolución del valor e IPV de las viviendas.**



Fuente: MFOM, INE

Nota del MFOM: \*Los datos correspondientes al primer y segundo trimestre de 2013 han sido revisados al haberse incluido en los cálculos tasaciones adicionales recibidas con posterioridad.

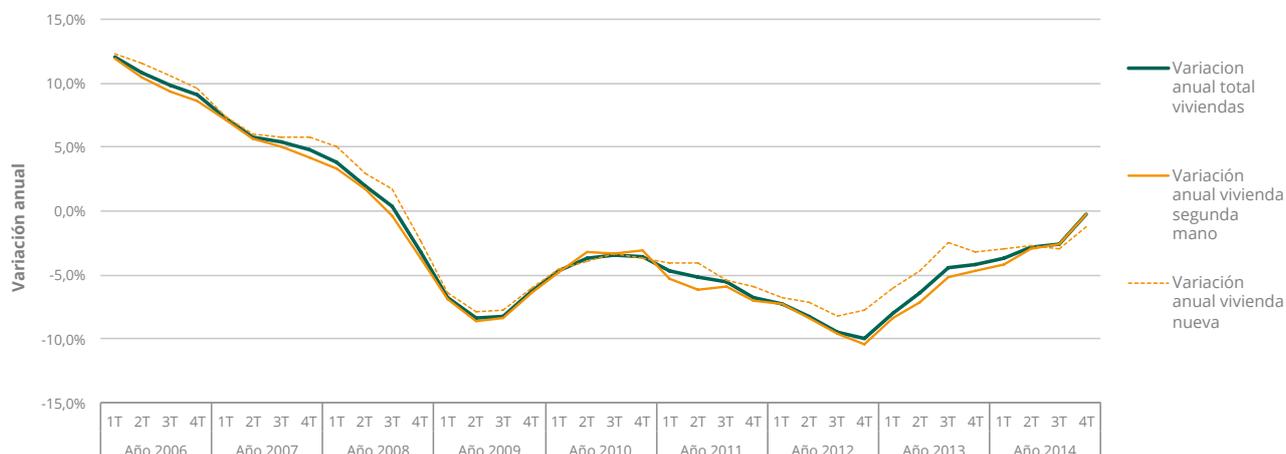
### 3.2. VIVIENDA NUEVA Y DE SEGUNDA MANO

Como se puede apreciar en los gráficos 36 y 37, la serie que recoge la variación del precio de la vivienda según el INE, presenta mayores diferencias al considerar la obra nueva y la segunda mano, mientras que el comportamiento del valor de las viviendas según tasaciones, es más parejo considerando la antigüedad de las mismas.

**La vivienda nueva parece recuperarse un poco mejor que la segunda mano,** atendiendo a los resultados de los últimos trimestres.

Aun así, sus evoluciones son muy similares y parecen comportarse de forma muy homogénea a lo largo del tiempo.

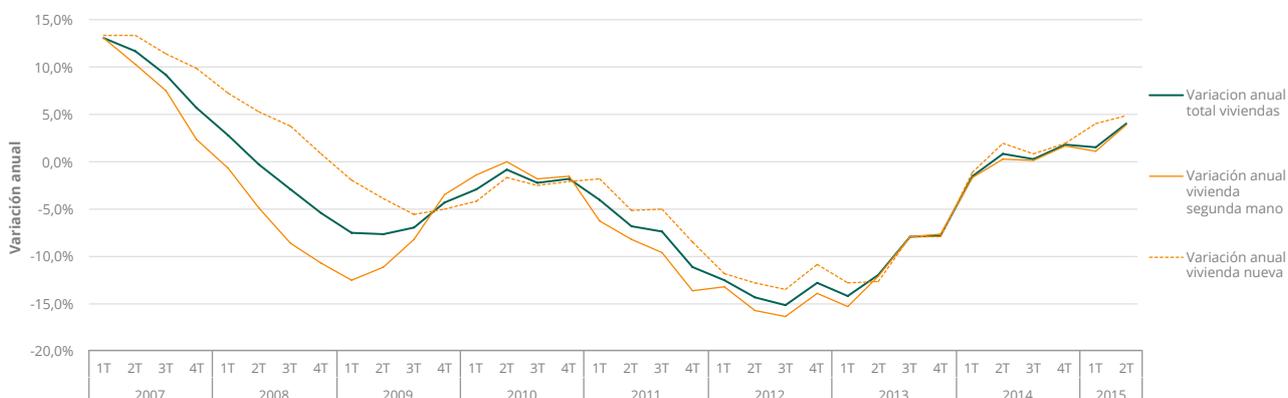
**Gráfico 36. Evolución del valor de las viviendas. MFOM.**



Fuente: MFOM

Nota del MFOM: \*Los datos de los dos primeros trimestres de 2013 han sido revisados al haberse incluido en los cálculos tasaciones adicionales recibidas con posterioridad.

**Gráfico 37. Evolución del IPV de la vivienda. INE.**



Fuente: INE

### 3.3. COMPORTAMIENTO POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

La mayor parte de las comunidades autónomas están entrando en una dinámica positiva en la evolución del precio, que se refleja ya en la práctica totalidad de ellas según el Índice de Precios de la Vivienda (IPV) del INE.

Teniendo en cuenta su evolución durante finales de 2014 y principios de 2015, se observa como casi todas ellas presentan una evolución de precios que, con algunos dientes de sierra, se convierte en positiva en el segundo trimestre del año.

Si bien existen notables diferencias según se elija la serie del Ministerio o la del INE, parece que la Comunidad de Madrid, Cataluña, Islas Baleares e Islas Canarias son las que tienen una tendencia hacia un mayor incremento de precios.

Asturias y Navarra se sitúan en el lado opuesto, presentando todavía descensos significativos.

**Tabla 13. Variación del valor de las viviendas por comunidad autónoma.**

	Variación anual				Variación trimestral			
	2014		2015		2014		2015	
	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>-2,6%</b>	<b>-0,3%</b>	<b>-0,1%</b>	<b>1,2%</b>	<b>-0,2%</b>	<b>0,5%</b>	<b>-0,4%</b>	<b>1,3%</b>
Andalucía	-2,5%	0,2%	0,0%	0,5%	-0,1%	0,4%	-0,2%	0,4%
Aragón	-4,3%	-0,2%	1,9%	3,5%	-1,1%	1,1%	1,7%	1,8%
Asturias	-4,0%	-5,2%	-6,5%	-2,7%	-0,1%	-2,5%	-0,7%	0,5%
Baleares (Islas)	-0,2%	2,4%	0,1%	1,4%	-0,2%	0,8%	-1,9%	2,8%
Canarias (Islas)	-0,1%	1,0%	3,6%	4,1%	1,1%	0,4%	1,3%	1,2%
Cantabria	-1,3%	3,6%	-0,7%	0,5%	-0,5%	0,4%	-2,1%	2,8%
Castilla y León	-3,9%	-3,7%	-3,7%	-0,9%	-0,2%	-1,1%	-0,3%	0,7%
Castilla-La Mancha	-4,1%	-3,1%	-1,2%	-1,5%	-1,0%	-1,2%	0,4%	0,3%
Cataluña	-1,1%	0,3%	-0,2%	1,4%	0,3%	0,5%	-1,0%	1,6%
Comunidad Valenciana	-3,3%	0,6%	0,7%	1,5%	-0,6%	1,7%	-1,1%	1,5%
Extremadura	-5,5%	0,4%	0,6%	2,9%	1,5%	0,6%	-0,1%	0,9%
Galicia	-3,1%	-2,8%	-2,3%	0,3%	-0,8%	0,8%	-0,8%	1,0%
Madrid (Comunidad de)	-1,8%	0,5%	1,7%	3,5%	-0,1%	1,4%	0,5%	1,7%
Murcia (Región de)	-5,2%	-0,8%	-1,3%	-1,3%	-0,7%	0,4%	-1,7%	0,8%
Navarra	-7,5%	-4,2%	-3,1%	1,3%	-1,6%	0,6%	-0,2%	2,5%
País Vasco	-2,7%	-1,4%	-1,5%	-0,1%	-0,2%	-0,9%	-0,5%	1,5%
Rioja (La)	-4,3%	-2,8%	-0,5%	-1,3%	-2,3%	-2,8%	3,2%	0,8%
Ceuta y Melilla	0,4%	-0,1%	-1,3%	-0,9%	1,4%	0,0%	-0,8%	-1,4%

Fuente: MFOM



**Tabla 14. Variación del IPV de la vivienda por comunidad autónoma.**

	Variación anual				Variación trimestral			
	2014		2015		2014		2015	
	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>0,3%</b>	<b>1,8%</b>	<b>1,5%</b>	<b>4,0%</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,2%</b>	<b>-0,6%</b>	<b>4,2%</b>
Andalucía	0,0%	1,8%	1,2%	3,5%	0,3%	0,6%	-1,5%	4,1%
Aragón	-2,0%	0,1%	0,5%	1,3%	0,2%	0,7%	-1,9%	4,2%
Asturias	-1,5%	-0,3%	0,3%	0,9%	-0,1%	0,4%	-1,7%	3,0%
Baleares (Islas)	0,5%	0,7%	2,8%	7,3%	-1,2%	0,4%	-1,6%	3,2%
Canarias (Islas)	-0,6%	0,5%	2,0%	3,6%	1,7%	1,4%	-0,6%	4,7%
Cantabria	2,0%	1,8%	-0,3%	5,1%	-1,3%	0,6%	-0,5%	4,5%
Castilla y León	-2,8%	0,8%	0,8%	1,4%	1,4%	1,9%	-3,7%	5,5%
Castilla-La Mancha	-3,2%	0,4%	1,8%	1,8%	-1,1%	0,7%	-1,4%	3,1%
Cataluña	1,1%	2,2%	1,8%	5,5%	-2,0%	1,5%	-0,3%	2,1%
Comunidad Valenciana	0,9%	2,8%	1,8%	2,7%	0,1%	0,9%	-1,2%	5,8%
Extremadura	-4,6%	-0,7%	0,8%	0,9%	0,2%	-0,7%	-1,2%	4,2%
Galicia	-2,0%	1,0%	0,5%	0,8%	-2,7%	0,6%	1,3%	1,1%
Madrid (Comunidad de)	2,8%	2,9%	2,3%	6,4%	-1,2%	0,4%	-1,2%	3,1%
Murcia (Región de)	1,5%	2,7%	1,2%	1,9%	0,4%	-0,5%	0,3%	5,7%
Navarra	-6,9%	-4,2%	-0,9%	0,2%	0,3%	-0,9%	-1,4%	3,5%
País Vasco	-1,9%	0,0%	-0,7%	1,9%	-2,9%	0,9%	-1,6%	2,9%
Rioja (La)	-3,5%	1,0%	-1,5%	1,2%	0,5%	-0,5%	-1,7%	3,5%
Ceuta y Melilla	1,4%	1,3%	0,3%	3,6%	-0,2%	0,2%	-2,8%	4,2%

Fuente: INE

### 3.4. ¿INFLUYE EL PRECIO EN EL COMPORTAMIENTO DEL MERCADO?

Veamos en primer lugar **cómo está incidiendo el comportamiento del precio en la producción de obra nueva**. Para ello vamos a comparar la posición de cada una de las comunidades autónomas respecto a la media nacional, teniendo en cuenta:

- > La variación interanual del IPV de las viviendas en el cuarto trimestre de 2014.
- > La variación interanual en el volumen de viviendas iniciadas en cada una de ellas en los tres primeros trimestres de 2014.

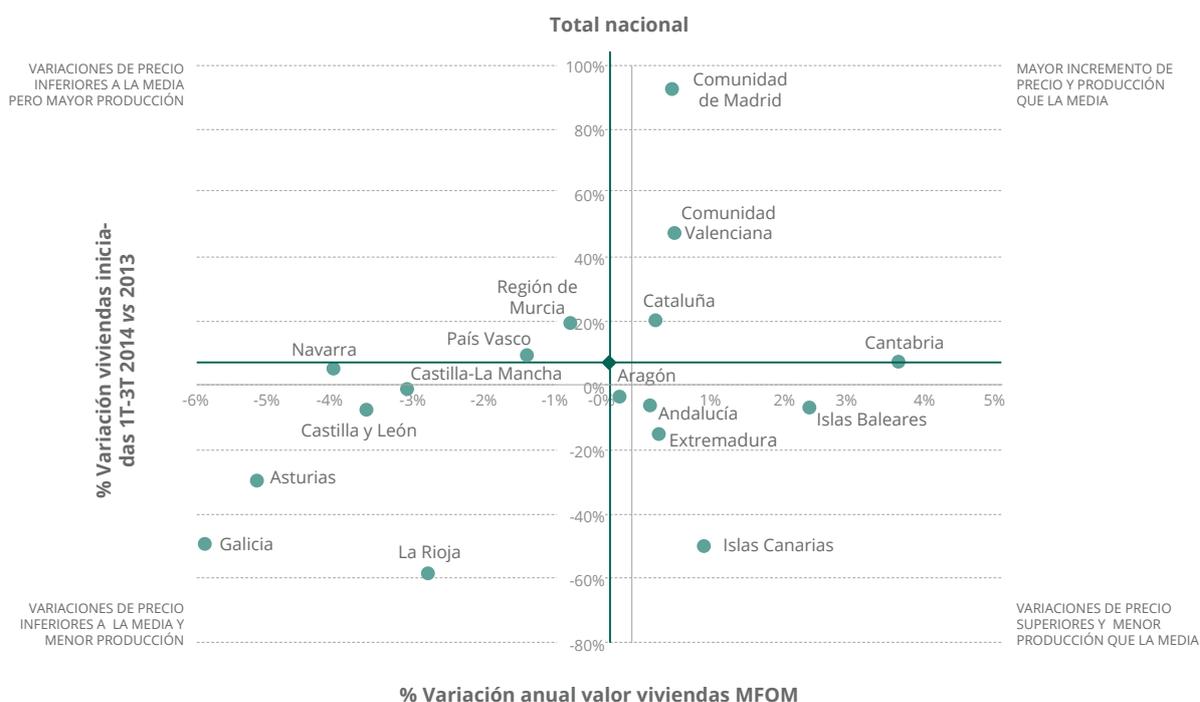
Se observa que la Comunidad de Madrid y la Comunidad Valenciana presentan una tendencia claramente destacada. En ambos casos, la variación interanual de los precios es superior a la media

nacional y están registrando el mayor incremento en la producción de obra nueva. Un comportamiento similar, aunque algo menos notable, se produce en Cataluña.

Destaca la situación del mercado en el País Vasco y Navarra. Si bien en ambas comunidades autónomas los niveles de *stock* por habitante son inferiores a la media nacional, están incrementando su producción en un momento en el que el precio presenta todavía una evolución decreciente, sobre todo en el caso de Navarra.

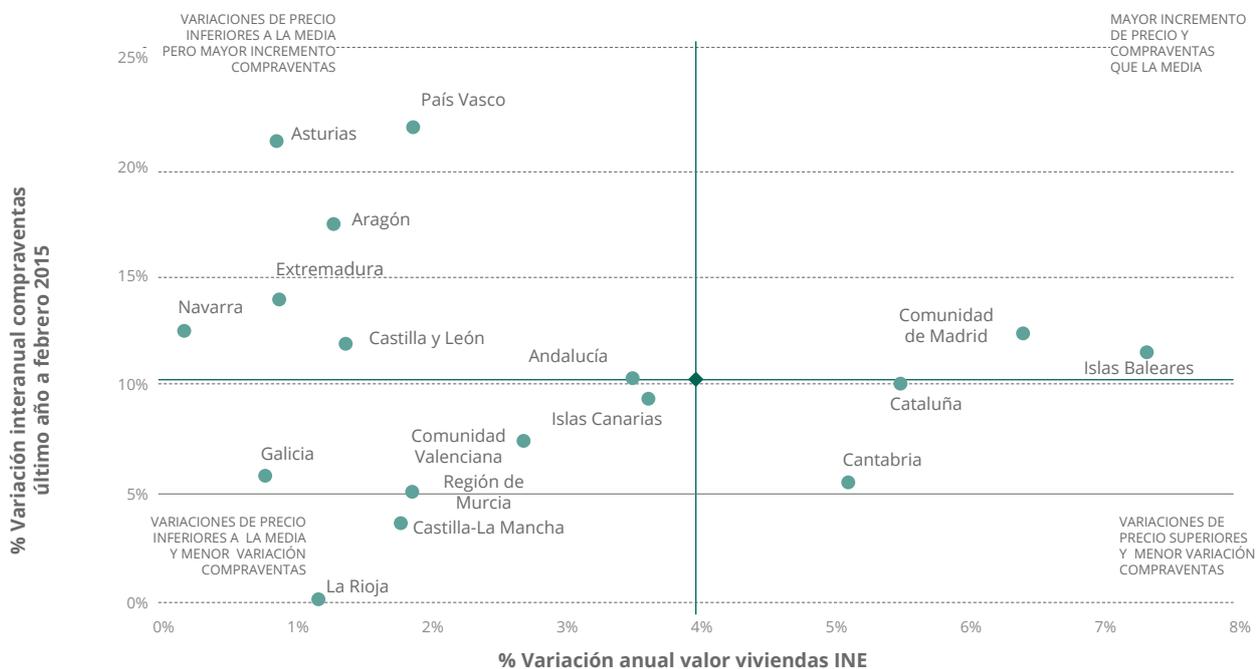
La Región de Murcia, que acumula un importante volumen de *stock*, también está incrementando su producción respecto a 2013 con una situación de precios que no apunta todavía a la recuperación.

**Gráfico 38. Relación entre la evolución del precio y la producción de viviendas.**



Fuente: MFOM, INE y elaboración propia

Gráfico 39. Relación entre la evolución del precio y la compraventa de viviendas.



Fuente: INE y elaboración propia

En comunidades como Asturias, La Rioja o las Islas Canarias, donde el *stock* todavía es importante, se están iniciando significativamente menos viviendas que en 2013 y, salvo en las Islas Canarias, la tendencia a la recuperación del precio tampoco es muy clara.

Analizaremos ahora cómo se está comportando el mercado según las variaciones de precio y el volumen de compraventas. Para ello tendremos en cuenta:

- > La variación interanual del IPV de las viviendas en el segundo trimestre de 2015.
- > La variación interanual en el número de viviendas compradas en el último año a junio de 2015 frente a junio de 2014.

Si bien la serie del IPV del INE refleja incrementos de precio en todas las comunidades autónomas, las variaciones más relevantes en el volumen de compras, reflejo del empuje de la demanda, no se traducen siempre en notables aumentos del precio.

La Comunidad de Madrid y las Islas Baleares son las únicas regiones en las que se producen incrementos de las compraventas por encima de la media española que van acompañados también por subidas del precio superior a la media.

En País Vasco, Asturias, Aragón, Extremadura, Navarra y Castilla y León, si bien se ha incrementado el volumen de compras por encima de la media, las subidas de precio se sitúan por debajo.

En las Islas Canarias, la Comunidad Valenciana, la Región de Murcia, Galicia, Castilla-La Mancha y la Rioja, el precio está subiendo por debajo de la media española, pero también los incrementos en las ventas de vivienda son inferiores a la media.

Cantabria es la única comunidad autónoma en la que el precio se está disparando por encima de la media nacional, a pesar de que el incremento de sus ventas no es muy relevante, apenas por encima del 5%.

Por último, Cataluña ha experimentado un aumento en el precio por encima de la media española acompañado de una subida en las ventas acorde con la media. En Andalucía, el incremen-

to de las ventas en torno a la media nacional ha impulsado los precios, pero por debajo de la media española.

### 3.5. PERSPECTIVAS PARA LOS PRÓXIMOS MESES

#### 3.5.1. Precio

Según las previsiones realizadas por el IPE para Servihabitat, **los síntomas de recuperación del sector se irán trasladando poco a poco también a los precios.** Concretamente, su estimación apunta a un **incremento del valor medio de las compraventas de viviendas de un 2,6% para este año y un 6,3% en 2016.**

Para 2015, la recuperación en el precio se hará más palpable en términos porcentuales en comunidades como Cantabria, Castilla-La Mancha y Castilla y León, mientras que en 2016 destacarán los incrementos producidos en Galicia, la Comunidad de Madrid, la Región de Murcia, Aragón y Extremadura.

**Tabla 15. Previsión del valor medio de las compraventas de viviendas en 2015 y 2016 por comunidad autónoma.**

	2015 E	2016 P	% Var 2014-2015	% Var 2015-2016
<b>ESPAÑA</b>	<b>130.867</b>	<b>139.054</b>	<b>2,6%</b>	<b>6,3%</b>
Andalucía	127.845	135.987	3,1%	6,4%
Aragón	115.897	123.973	3,4%	7,0%
Asturias	112.345	119.876	0,7%	6,7%
Baleares (Islas)	213.947	224.589	2,0%	5,0%
Canarias (Islas)	115.342	122.983	3,4%	6,6%
Cantabria	139.458	145.323	4,0%	4,2%
Castilla y León	101.876	106.892	4,1%	4,9%
Castilla-La Mancha	89.678	94.365	3,9%	5,2%
Cataluña	163.894	174.387	3,1%	6,4%
Extremadura	81.900	87.650	2,4%	7,0%
Galicia	110.358	119.873	1,3%	8,6%
Madrid (Comunidad de)	191.093	204.765	1,5%	7,2%
Murcia (Región de)	98.792	105.893	2,1%	7,2%
Navarra	140.873	149.821	1,7%	6,4%
País Vasco	203.482	217.313	3,4%	6,8%
Comunidad Valenciana	109.329	116.892	3,4%	6,9%
Rioja (La)	108.632	113.329	1,6%	4,3%

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

Nota: E (estimación) - P (previsión)

En opinión de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, los precios de las viviendas que se usan como vivienda habitual se mantendrán estables o subirán a lo largo del último semestre del año. No obstante, la prudencia en este aspecto es la nota predominante: en torno al 70% creen en su estabilidad.

En el caso de las viviendas vacacionales, solo un 15% tiene la percepción de que la tendencia de los precios será descendente en los próximos meses, siendo un 17% los que creen que se incrementarán.

### 3.5.2. ¿En qué rango de precios se van a comprar las viviendas?

Como en aspectos anteriormente analizados, se debe diferenciar el producto orientado a vivienda habitual del vacacional.

Según la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, 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 localiza-

ción geográfica del producto. El precio mínimo al que se cerrarán operaciones es de 15.000 € y el máximo de 3,5 millones de euros.

En el caso de la vivienda vacacional, el grueso de las operaciones se situará entre los 73.000 € y los 144.000 €. El precio mínimo de cierre se establece en 20.000 € y el máximo en 1,5 millones de euros.

**Tabla 16. Opinión sobre la evolución de los precios de vivienda habitual en los próximos 6 meses de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat.**

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

**Tabla 17. Opinión sobre la evolución de los precios de vivienda vacacional en los próximos 6 meses de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat.**

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

## 4. El mercado de alquiler



Considerando el mercado residencial de alquiler, la vivienda más demandada en altura presenta un reparto casi proporcional entre los 2 y 3 dormitorios. Si tenemos en cuenta el alquiler de una vivienda unifamiliar adosada o aislada, las tipologías con mayor salida en el mercado son las que cuentan con 3 y 4 dormitorios.

Las superficies medias para una vivienda en altura se sitúan en torno a los 70 m<sup>2</sup>c y los 110-115 m<sup>2</sup>c para las unifamiliares. La superficie mínima para la que se producen operaciones de alquiler se corresponde con una vivienda en altura de unos 30-35 m<sup>2</sup>c; en el lado opuesto, el alquiler de viviendas unifamiliares aisladas suele corresponder a superficies por encima de los 500 m<sup>2</sup>c.

**Tabla 18. Distribución por número de dormitorios y tipología de la vivienda en alquiler demandada actualmente en opinión de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat.**

	De 1 o 2 dormitorios	De 3 dormitorios	De 4 dormitorios	De 5 o más dormitorios
En altura	47,1%	52,4%	0,5%	-
Unifamiliar adosada	1,9%	69,1%	28,6%	0,4%
Unifamiliar aislada	1,1%	41,2%	48,3%	9,4%

Fuente: Servihabitat

## 4.1. PRECIO MEDIO DEL ALQUILER Y EVOLUCIÓN

El precio del alquiler medio en España se situará en los próximos meses entre los 360 €/mes y los 600 €/mes, con mínimos de 100 €/mes y máximos de 3.000 €/mes, según zonas.

La tendencia esperada en los próximos meses apunta hacia un mantenimiento de los precios, opinión que muestra casi el 78% de los agentes entrevistados. Solo algo menos de un 10% espera que en su zona el precio del alquiler descienda.

**Tabla 19. Opinión sobre la evolución de los precios del alquiler residencial en los próximos 6 meses de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat.**

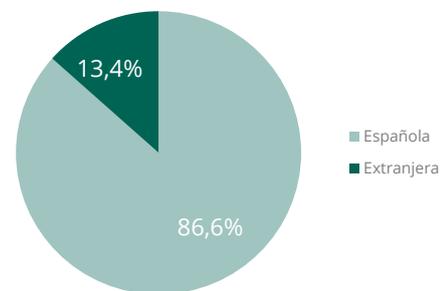
Bajarán	9,7%	Más de un 5%	3,7%
		Entre un 2% y un 5%	4,5%
		Menos de un 2%	1,2%
		Ns/Nc	0,3%
Se mantendrán	77,9%		
Subirán	12,4%	Más de un 5%	3,0%
		Entre un 2% y un 5%	7,6%
		Menos de un 2%	1,8%

Fuente: Servihabitat

## 4.2. NACIONALIDAD DEL DEMANDANTE

La gran mayoría de los demandantes de vivienda en alquiler en España procede del mercado nacional. No obstante, hay zonas en las que el arrendatario mayoritario tiene nacionalidad extranjera. Entre ellos destacan los procedentes de Rumanía y Marruecos, así como de diferentes nacionalidades sur y centroamericanas (Brasil, Colombia, Ecuador, Perú, Bolivia, Cuba o Argentina).

**Gráfico 40. Nacionalidad del demandante de vivienda en alquiler.**



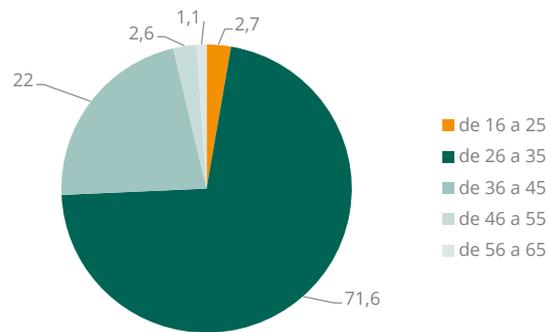
Fuente: INE y elaboración propia



### 4.3. EDAD MEDIA DEL DEMANDANTE

El mercado de alquiler se moverá mayoritariamente entre los segmentos más jóvenes de la población, siendo este modelo residencial el utilizado de forma generalizada para independizarse y acceder por primera vez a una vivienda. En la encuesta realizada, el 96,3% de los demandantes tiene menos de 45 años de edad, con casi un 75% de ellos por debajo de los 35 años.

**Gráfico 41. Edad del demandante de vivienda en alquiler en opinión de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat.**

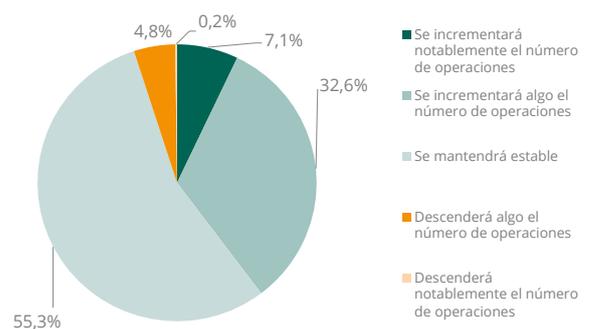


Fuente: Servihabitat

### 4.4. EVOLUCIÓN ESPERADA DEL MERCADO RESPECTO AL DE COMPRA

En unos años en los que el alquiler ha incrementado su peso relativo como opción residencial por parte de los españoles, la opinión general de algo más de la mitad de los agentes entrevistados apunta hacia un mantenimiento en el número de operaciones de alquiler respecto a las de compraventa. No obstante, resulta muy significativo que casi el 40% de las opiniones apuntan a un incremento en el próximo semestre en el número de operaciones, de modo que, en líneas generales, deberíamos esperar que el alquiler continúe ganando terreno como opción residencial, como hemos visto, sobre todo en la población más joven y en su primer acceso a la vivienda.

**Gráfico 42. Evolución del mercado de alquiler respecto a la compraventa en opinión de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat.**



Fuente: Servihabitat

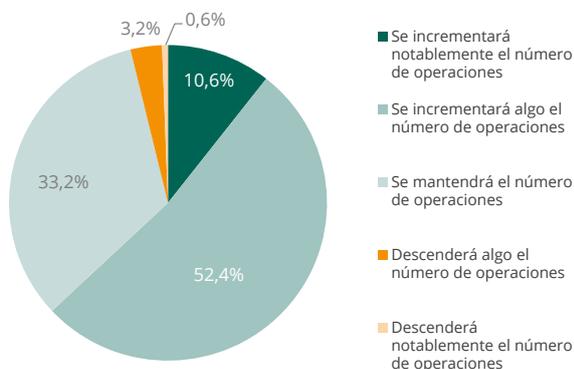
## 5. Evolución general del mercado



Quienes mejor pueden juzgar la evolución futura del mercado son aquellos que están dedicándose día a día a la comercialización de viviendas.

Para el segmento de la vivienda habitual, la valoración de la Red de agentes colaboradores (APIs) es optimista en el 63% de los casos, percibiéndose un incremento de las ventas en los próximos meses. Solo en menos de un 4% de las opiniones se refleja una situación peor que la actual.

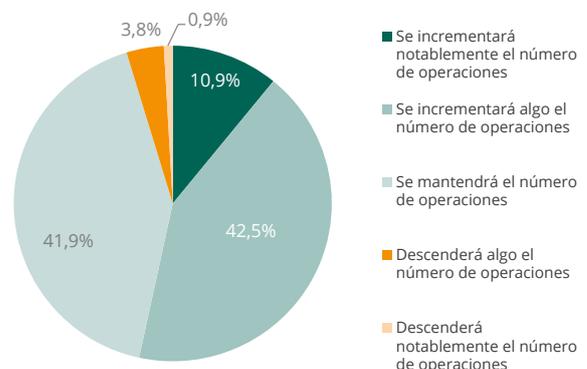
**Gráfico 43. Evolución de las ventas en el segmento de compra de vivienda habitual en la zona en la que opera cada agente de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat.**



Fuente: Servihabitat

Las consideraciones apuntan en la misma dirección de mejoría para el caso de la vivienda vacacional. Solo cabría destacar que existe un mayor número de agentes para los que la situación se va a mantener con los ritmos de venta actuales, más del 40%. Las ventas mejorarán para algo más del 53%.

**Gráfico 44. 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

Esta evolución positiva no es uniforme, ni se va a producir por igual en todas las regiones.

- > **Andalucía:** el mercado de alquiler se encuentra especialmente activo, sobre todo en las capitales y primer anillo residencial, debido a la situación económica de los hogares y la falta de financiación. En localizaciones *prime*, se está empezando a reactivar la obra nueva para primera residencia. En vivienda vacacional, la Costa del Sol, especialmente en Marbella, Sotogrande, Estepona y Mijas, presenta un mercado más dinámico, nutrido de cliente nacional y extranjero.
- > **Aragón:** todavía es importante, en líneas generales, el exceso de oferta, tanto para primera residencia como para la vivienda vacacional, ligada normalmente a la montaña. La demanda se está reactivando lentamente en el primer caso, siendo todavía baja en el segundo.
- > **Asturias:** el mercado todavía se encuentra en una fase de estabilización, más avanzada para el mercado de primera residencia en poblaciones de más de 50.000 habitantes. La vivienda vacacional todavía puede tener cierto recorrido a la baja.
- > **Cantabria:** será la comunidad autónoma del norte español con un mercado más dinámico en los próximos meses. En primera residencia, la excepción la marcaría Torrelavega. Para la vivienda vacacional, la ausencia de *stock* relevante unida a la reactivación de la demanda que procede de sus comunidades limítrofes y de Madrid, está provocando un incremento en el número de operaciones realizadas sobre producto competitivo por zona o por precio.
- > **Castilla-La Mancha:** cuenta con una situación de sobreoferta en las provincias de Toledo y Guadalajara, que condiciona todavía la marcha del mercado. Se encuentra localizada en núcleos de población pequeños y dependientes de la demanda procedente, sobre todo, de Madrid y su Área Metropolitana Sur. Actualmente, Albacete es la provincia que presenta una situación de mercado más normalizada, ocupando Ciudad Real y algunas localizaciones de la provincia de Cuenca un punto intermedio, en el que todavía se producirá algún ajuste.
- > **Castilla y León:** podría calificarse como neutra. Se realizan operaciones en las capitales de provincia y algunos núcleos con población elevada y con determinada actividad industrial y de servicios. Este es el motivo de la existencia de una mayor reactivación en las ciudades de Valladolid y Burgos frente al resto de capitales de provincia.
- > **Cataluña:** el mercado más dinámico se corresponde con la provincia de Barcelona, si bien no se produce de manera uniforme. La capital, junto con el eje Maresme-Sitges, son las zonas más activas. El mercado de vivienda vacacional ha comenzado a reactivarse en la Costa Brava, sobre todo impulsado por el comprador extranjero. A medida que se desciende por la costa hacia Barcelona, el mercado se va haciendo menos líquido. También se está apreciando cierto incremento en el número de operaciones en la zona de costa comprendida entre Sitges y Tarragona, así como en las localizaciones turísticas más tradicionales de la Costa Dorada.
- > **Comunidad de Madrid:** se está asistiendo a un aumento del número de transacciones, mejorando la sensación de estabilidad y de un mercado al alza en determinadas zonas. Se ha incrementado el número de inversores, tanto institucionales como particulares, que obtienen rentabilidades superiores a inversiones alternativas. Sobre todo en la capital y municipios del noroeste de la primera corona, se está iniciando cierta presión de la demanda sobre la vivienda de obra nueva.

- > **Comunidad Valenciana:** presenta grandes disparidades por provincias y tipo de producto y cuenta todavía con *stock* importante. En primera residencia se está empezando a reactivar, sobre todo, el mercado en Valencia capital y localizaciones *prime*. La vivienda vacacional se encuentra más activa en Alicante, donde hace tiempo que se ha estabilizado, sobre todo gracias al demandante extranjero. Ciertas localizaciones de la costa valenciana también están despertando, esta vez con demanda nacional. Castellón es el mercado menos dinámico para ambas tipologías de producto.
- > **Extremadura:** el ritmo de ventas es todavía muy lento, incluso en los grandes núcleos de población. Solo en las localizaciones *prime* de ambas capitales se está vendiendo con ritmos aceptables e incluso con incrementos de precio.
- > **Galicia:** el mercado se va normalizando de manera paulatina, esperándose una lenta recuperación para el próximo semestre. Existen problemas de *stock* en las áreas más pobladas, situadas entre Ferrol y Vigo. En los grandes núcleos de población de Lugo y Orense, también se derivan problemas generados por la disminución de la población. El mercado vacacional se recupera mejor en las zonas tradicionales de las Rías Baixas que en las nuevas zonas que se intentaron impulsar aprovechando el *boom* inmobiliario.
- > **Islas Baleares:** presenta una situación de mercado bastante estabilizada, no existiendo, en líneas generales, un exceso de *stock* e iniciándose obra nueva en algunas localizaciones. En Mallorca, el mercado es más activo en la zona sur de la isla, especialmente por parte del comprador internacional. Menorca presenta también síntomas de estabilidad, con demanda básicamente nacional. Del mismo modo se comportan Ibiza y Formentera, más orientadas al comprador extranjero. La primera residencia puede presentar correcciones en el mercado de segunda mano.
- > **Islas Canarias:** el mercado de primera residencia no presenta síntomas de recuperación, registrando unos niveles de *stock* importantes y unas elevadas tasas de desempleo. Sin embargo, sí se está produciendo una notable mejoría en la vivienda vacacional, motivada sobre todo por el comprador extranjero (inglés, belga, holandés o italiano), que aprovecha el descenso de precios y la fortaleza de su divisa respecto al euro.
- > **La Rioja:** aún presenta cierto recorrido a la baja en precios, motivado por la existencia todavía de un *stock* importante en algunas de sus poblaciones, incluida la capital. A finales del próximo semestre podría mostrar signos de recuperación.
- > **Navarra:** Pamplona es la zona más dinámica del mercado de esta comunidad, percibiéndose cierto incremento en el número de transacciones. El mercado de lo que podríamos denominar Navarra Baja, todavía no muestra signos evidentes de recuperación, afectado por la deslocalización industrial y productiva y los efectos que produce en la capacidad de compra de los hogares.
- > **País Vasco:** dentro de esta comunidad, Álava presenta una situación sin grandes variaciones, con un mercado muy condicionado por la abundante oferta de vivienda protegida. En Vizcaya y Guipúzcoa, el mercado es más líquido en las capitales, habiéndose reactivado ya el sector del suelo; las poblaciones del interior se han visto afectadas por procesos de deslocalización industrial que mantienen baja la actividad de la demanda.
- > **Región de Murcia:** presenta un importante volumen de *stock*, superior a la demanda, tanto en primera residencia como en vivienda vacacional. La obra nueva bien localizada es el único producto con cierta liquidez en vivienda habitual. La vivienda vacacional solo muestra síntomas de mejoría en el eje La Manga-Águilas.

## 6. Metodología



### PREVISIONES REALIZADAS POR EL IPE

El trabajo de previsión de la evolución de las principales variables que explican el comportamiento del mercado residencial en España se ha organizado en las siguientes fases:

A través del análisis empírico se han obtenido las conclusiones oportunas que posibilitan plantear las consideraciones tendentes a formular un modelo estadístico que anticipe la evolución del sector inmobiliario.

Las variables de la investigación serán tanto cuantitativas como cualitativas referidas a indicadores del sector inmobiliario por zonas geográficas y en momentos temporales concretos.

- > **1ª Fase:** seguimiento de la evolución del sector inmobiliario, según datos estadísticos de instituciones y administración pública (por zonas geográficas y momento temporal).
- > **2ª Fase:** análisis, interpretación y cruce de los datos obtenidos en la fase anterior, con los *focus group* realizados permanentemente en una sesión de cada programa formativo de la Cátedra Inmobiliaria con los arquitectos, aparejadores, ingenieros, abogados, economistas y profesionales del sector inmobiliario asistentes a sus sesiones.
- > **3ª Fase:** estimación y previsión de la evolución del sector inmobiliario en dicha zona y para un momento temporal. Complementando las conclusiones del *focus group* con la encuesta personal de previsión de visados a los arquitectos, iniciado de obras a las constructoras, fin de obras arquitectos-aparejadores, compraventas a las agencias inmobiliarias e intermediarios e hipotecas a los directivos de las entidades financieras, todos ellos alumnos de la Cátedra Inmobiliaria de IPE.
- > **4ª Fase:** retroalimentación del modelo econométrico, verificando su bondad en la estimación y previsión de los valores de las variables, de tal forma que alimenta la 1ª fase para el siguiente momento temporal.

## ENCUESTAS A LA RED DE AGENTES COLABORADORES (APIs) DE SERVIHABITAT

Para establecer el pulso sobre la evolución del mercado residencial según la opinión de los agentes comerciales que conforman la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, se ha optado por la elaboración de una encuesta.

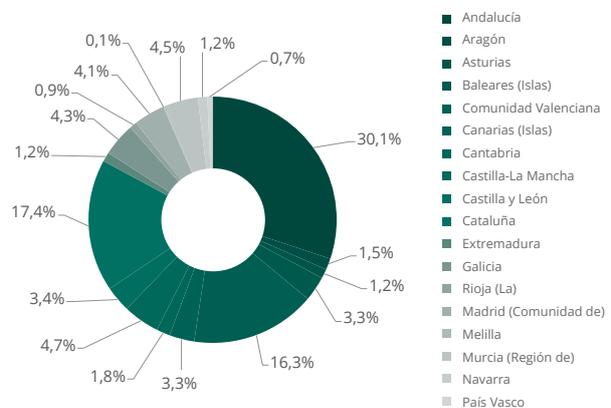
Para ello, se ha redactado un cuestionario estructurado diseñado al efecto, que cada uno de los agentes ha podido responder de manera individual.

Las preguntas se han formulado en función del área geográfica en la que cada agente ejerce su labor comercial, así como el mercado principal de demanda al que se dirige: primera residencia, segunda residencia o ambas.

A su vez, se han incorporado las valoraciones y opiniones sobre el mercado ofrecidas por los Directores Territoriales de Servihabitat, que han servido para ampliar la información analizada y profundizar en datos locales.

Los resultados mostrados reflejan las opiniones de 736 agentes, cuya distribución geográfica es la siguiente:

**Gráfico 45. Ubicación geográfica de los Agentes Colaboradores que han respondido a la encuesta.**



Fuente: Servihabitat



*Compromiso, equipo y liderazgo*

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

BARCELONA  
C/ Provençals, 39  
08019 - Barcelona

En colaboración con:

