

# Mercado residencial en España



## **SERVIHABITAT TRENDS**

Segundo semestre de 2017

 **Servihabitat**



# 0/ Índice

<b>1 / Oferta</b> .....	<b>3</b>
1 / 1 Viviendas iniciadas .....	4
1 / 2 Viviendas terminadas .....	5
1 / 3 Evolución de la oferta .....	6
1 / 4 <i>Stock</i> de obra nueva .....	7
<b>2 / Mercado</b> .....	<b>10</b>
2 / 1 Compraventas y transacciones .....	11
2 / 2 Precio y tamaño de la vivienda en 2017 .....	16
2 / 3 Tiempo de venta de las viviendas .....	18
2 / 4 Edad del comprador .....	19
2 / 5 Hipotecas nuevas constituidas sobre viviendas .....	20
<b>3 / Precios</b> .....	<b>22</b>
3 / 1 Evolución del valor y el precio a nivel nacional .....	23
3 / 2 Previsión de la evolución del precio de la vivienda .....	27
<b>4 / Accesibilidad y esfuerzo</b> .....	<b>29</b>
<b>5 / Visión por comunidades</b> .....	<b>33</b>
<b>6 / El mercado de alquiler</b> .....	<b>58</b>
6 / 1 Alquiler residencial dentro del contexto europeo .....	59
6 / 2 Caracterización de la vivienda de alquiler en España .....	62
6 / 3 Tipología de los hogares que residen de alquiler en España ..	64
6 / 4 La oferta de vivienda en alquiler .....	65
6 / 5 Precio del alquiler .....	67
6 / 6 Rentabilidad .....	69
6 / 7 La demanda de alquiler .....	71
6 / 8 Puntos clave del mercado de alquiler .....	73
<b>7 / El comprador extranjero</b> .....	<b>77</b>
<b>8 / Metodología</b> .....	<b>83</b>

# 1/

## Oferta



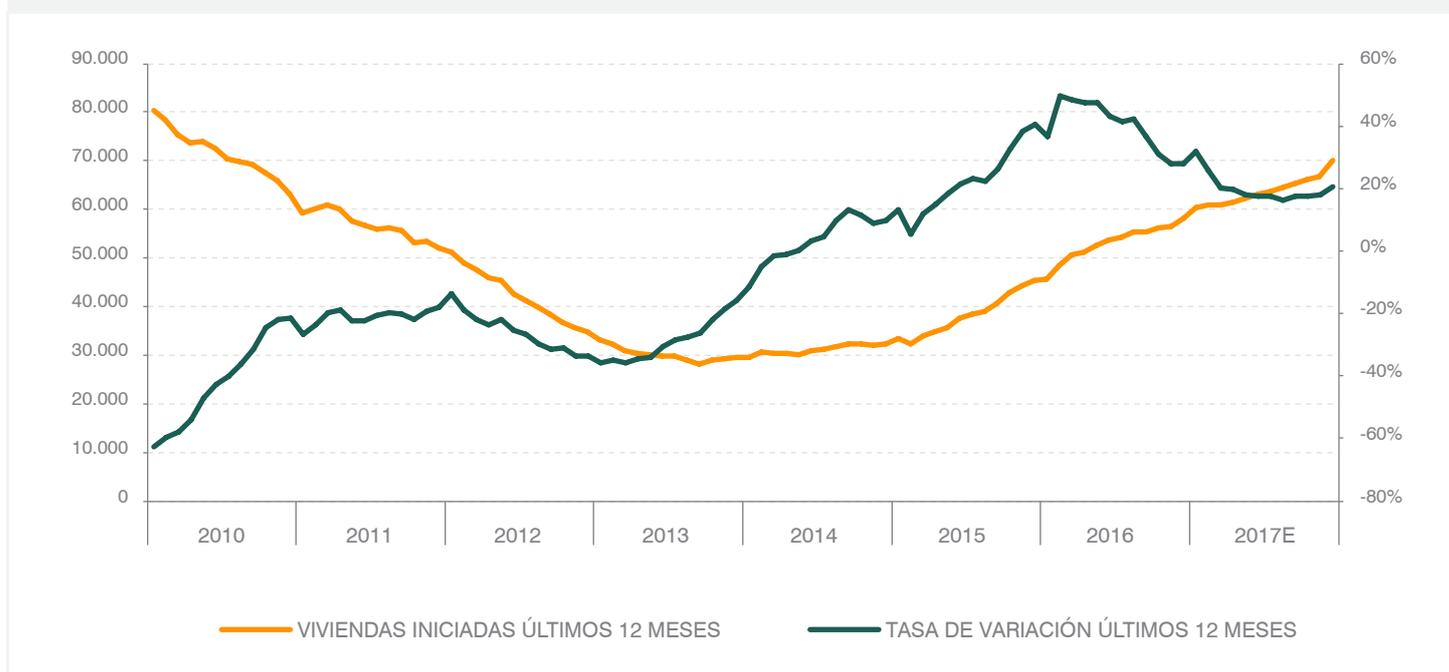
# 1 / 1 Viviendas iniciadas

Teniendo en cuenta los últimos datos oficiales publicados, así como el análisis del comportamiento del mercado, el año 2017 terminará con **76.804 viviendas iniciadas**, un 17,1% más que en 2016. En 2018 se espera que se inicien más de 93.600 viviendas, lo que supondría un incremento del 22%.



**93.676** viviendas iniciadas en 2018

GRÁFICO 1. VIVIENDAS LIBRES INICIADAS.



Fuente: Elaboración propia a partir de MFOM e IPE  
Nota: E (estimación)

También se estima una mejora en las previsiones del volumen de **viviendas visadas**: se espera que el año concluya con casi 117.800 unidades visadas, un 27,8% más que en 2016. Para 2018, se prevé que se realicen casi 140.000 visados, lo que supondrá un incremento de cerca del 19%.

**+18,8%** viviendas visadas en 2018

En este ámbito de promoción, se perciben las siguientes tendencias:

- Los mercados con mayor actividad continúan siendo las poblaciones de más de 150.000 - 200.000 habitantes y sus coronas metropolitanas, especialmente Madrid y Barcelona. El mercado de vivienda vacacional sigue incrementando su actividad en las áreas más tradicionales, como la Costa del Sol, los dos archipiélagos y algunas localizaciones de la costa alicantina y la costa catalana.
- Se detecta un incremento de la actividad promotora por parte de promotores privados tradicionales y de grandes inversores.
- El *stock* en las localizaciones con mayor acumulación se sigue absorbiendo con lentitud, lo que provoca que en estas áreas la actividad promotora continúe siendo casi inexistente.

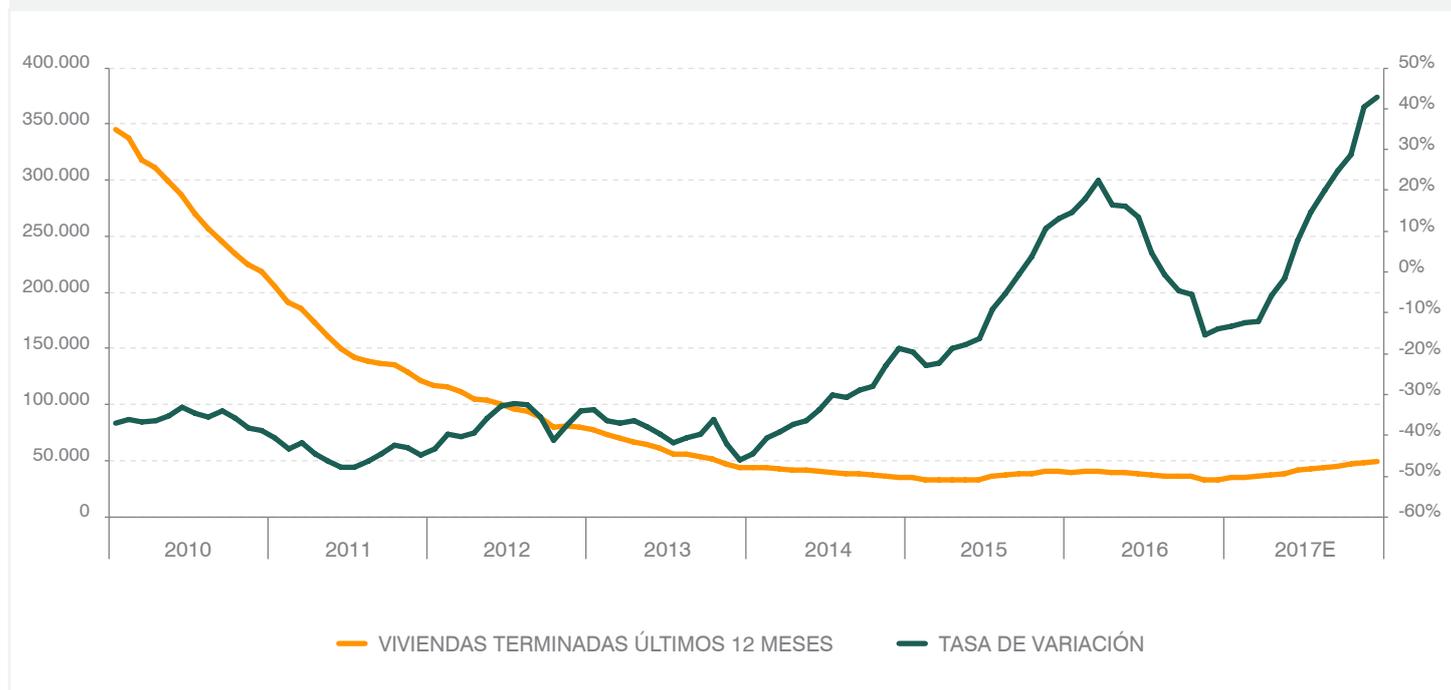
# 1 / 2 Viviendas terminadas



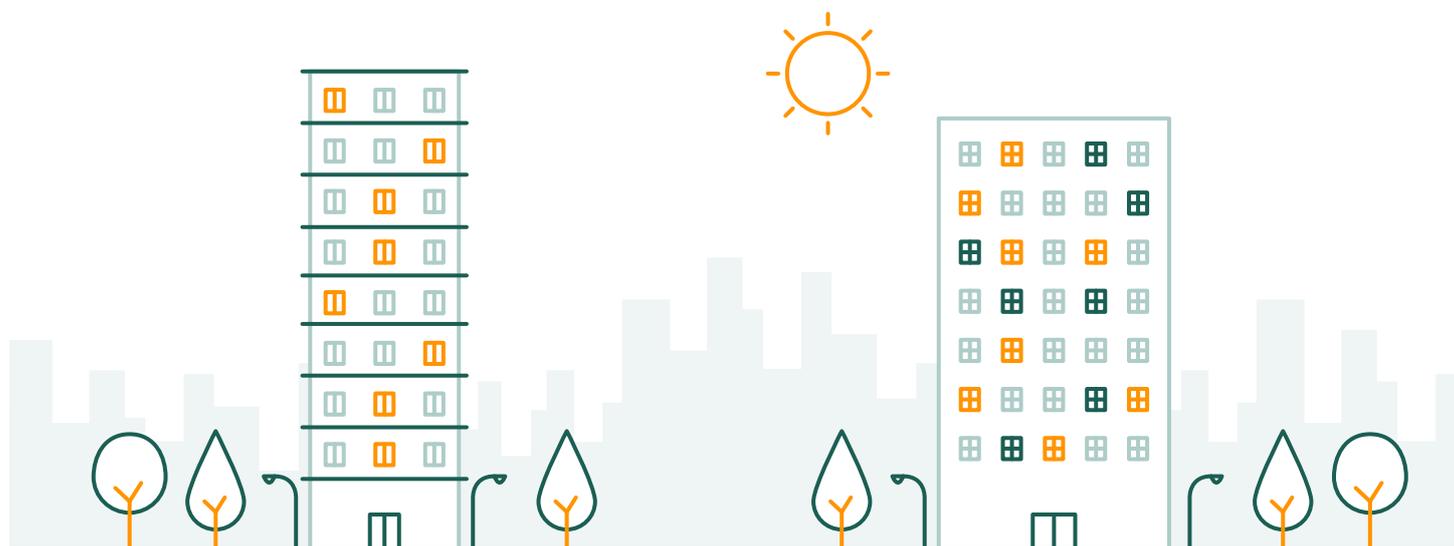
En 2017 se terminarán casi 51.300 viviendas, un 27% más que el año anterior. Para el 2018, el incremento interanual se situará en torno al 20%, con más de **61.300 proyectos terminados**.

**+19,7%** viviendas terminadas en 2018

GRÁFICO 2. VIVIENDAS LIBRES TERMINADAS.



Fuente: Elaboración propia a partir de MFOM e IPE  
Nota: E (estimación)



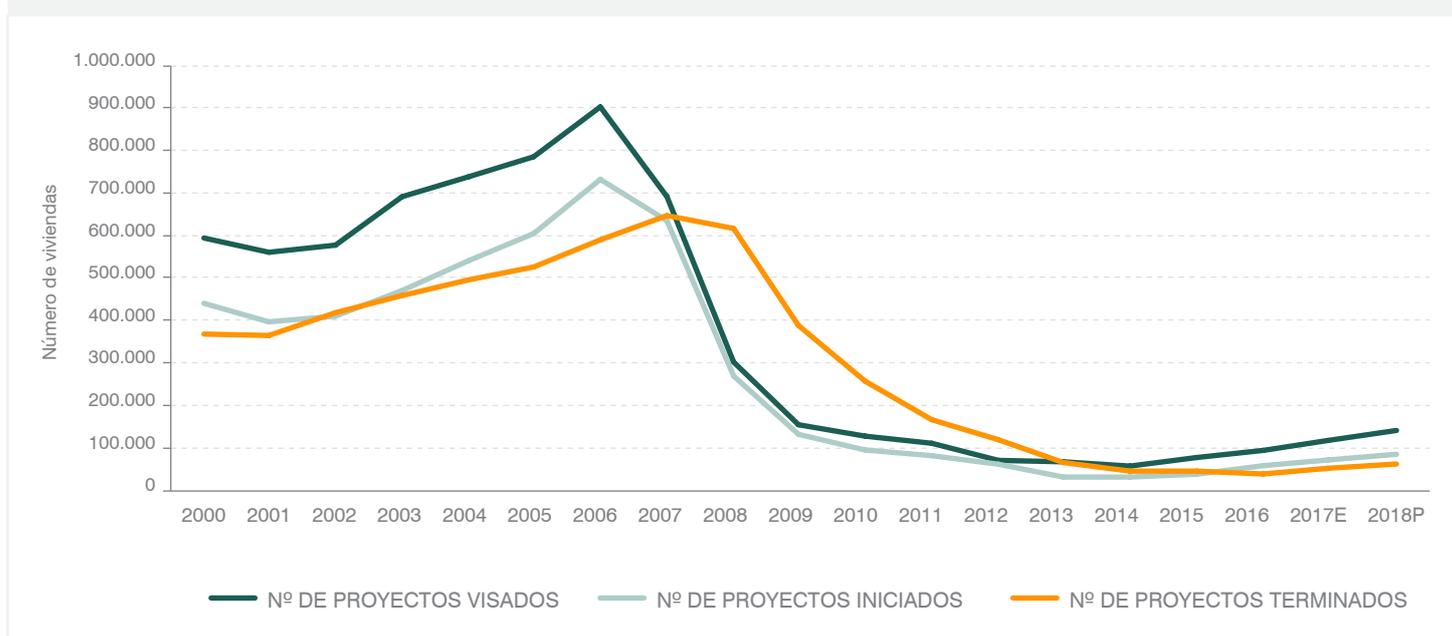
## 1 / 3 Evolución de la oferta

El número de proyectos visados se ha incrementado considerablemente este año, cerca de un 28%, por lo que, en 2018, el volumen de viviendas iniciadas también avanzará notablemente. Así pues, el mercado de obra nueva plantea buenas perspectivas de cara al futuro, teniendo en cuenta también

que los principales núcleos de población y sus áreas colindantes se encuentran en una situación de *stock* técnico.

En definitiva, los indicadores principales muestran una mejora en la evolución de la oferta residencial en España este año.

GRÁFICO 3. 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 1. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE OBRA NUEVA.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Nº de proyectos visados	92.135	117.763	27,8%	139.855	18,8%
Nº de proyectos iniciados	65.592	76.804	17,1%	93.676	22,0%
Nº de proyectos terminados	40.384	51.284	27,0%	61.363	19,7%

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

Nota: E (estimación), P (previsión)

## 1 / 4 Stock de obra nueva

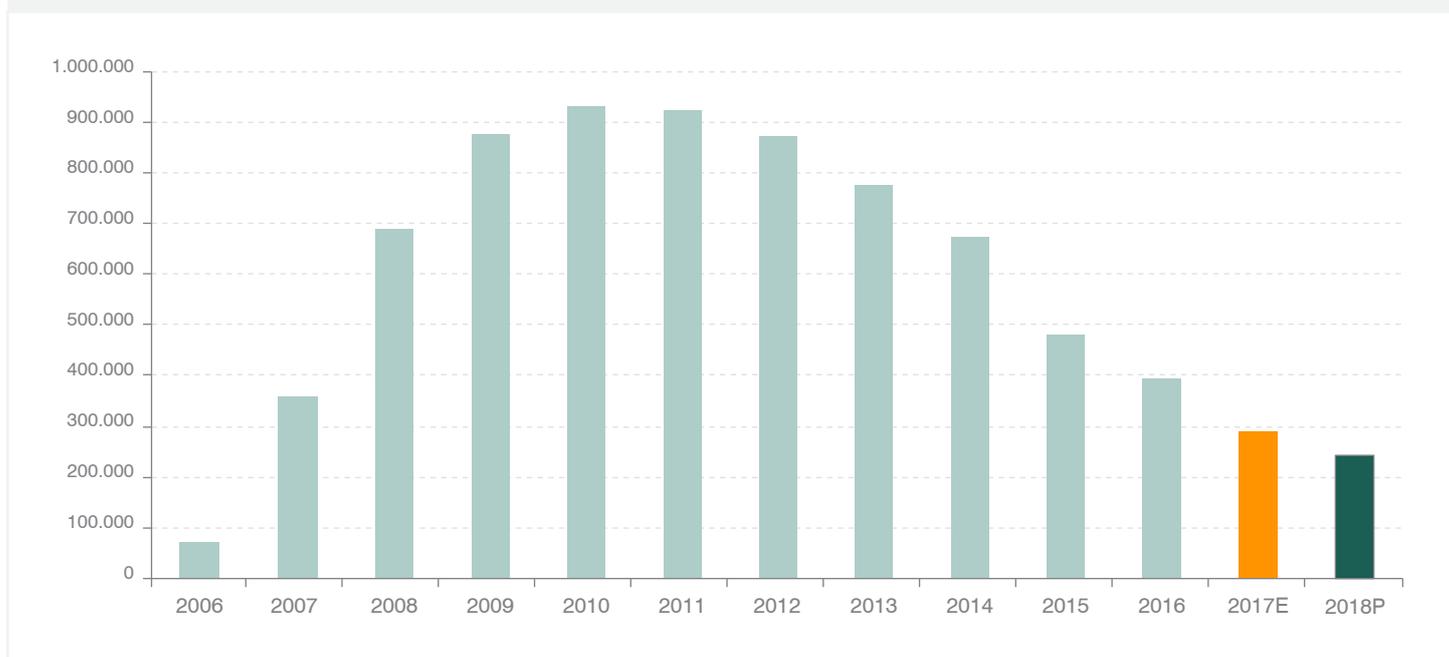
2017 cerrará con un **stock de viviendas** nuevas pendientes de venta de un poco más de 290.300 unidades, lo que implica una reducción de más del 26% respecto al volumen de 2016. La cifra mejora anteriores previsiones, gracias a la buena marcha que han experimentado las compraventas a lo largo del año. En 2018, este indicador podría reducirse hasta las 243.000 viviendas, lo que supondría una absorción de más del 16% del *stock*.

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



2017 cierra con un *stock* de más de **290.300** viviendas

GRÁFICO 4. 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)

# 1 / 4 Stock de obra nueva

En España, existen **62,4 viviendas** en stock por cada 10.000 habitantes

MAPA 1. STOCK DE OBRA NUEVA

Viviendas en stock en 2017 por 10.000 habitantes



Fuente: INE, Servihabitat y Cátedra Inmobiliaria del IPE

## / Resumen oferta



Nota: E (estimación), P (previsión)

# 2/

## Mercado

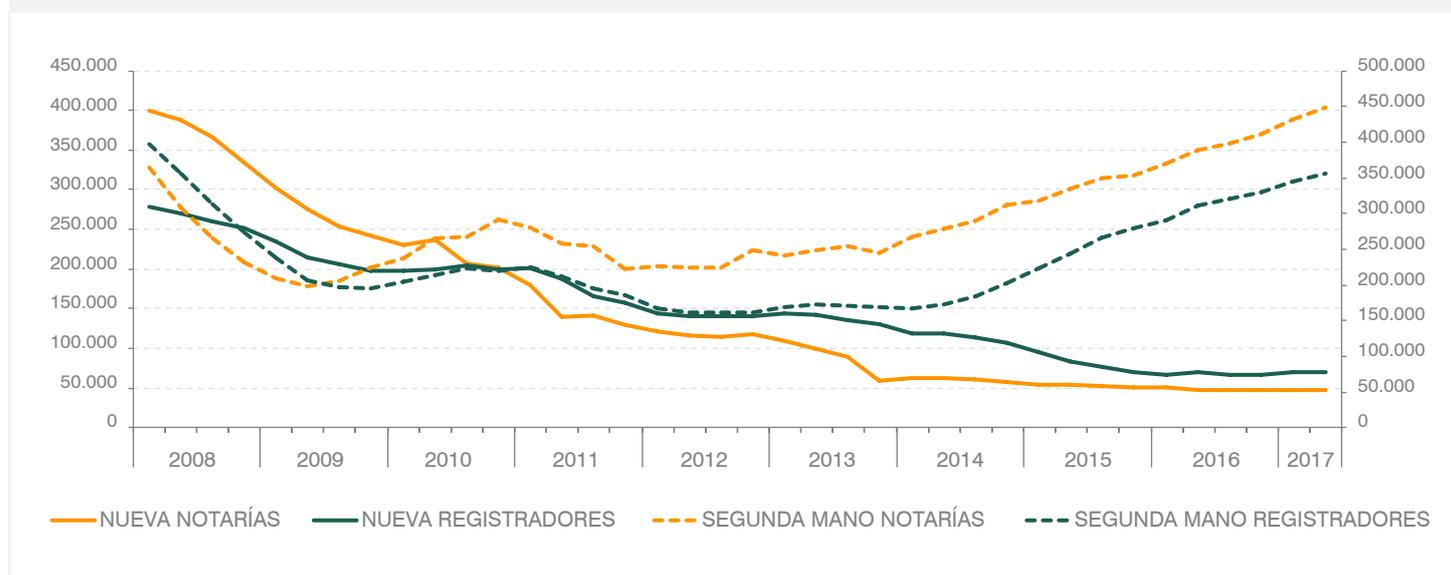


## 2 / 1 Compraventas y transacciones

Las compraventas siguen experimentando un crecimiento sostenido este año. En el primer semestre, se realizaron un total de algo más de 497.000 transacciones de viviendas, según la serie de la Agencia Notarial de Certificación (ANCERT), y casi 448.000 compraventas hasta el tercer trimestre, según el Colegio Oficial de Registradores. Estas cifras han supuesto incrementos interanuales del 14,7% y 13,1% respectivamente.

El año cierra con unas compraventas de casi **473.000** viviendas

GRÁFICO 5. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN ESPAÑA.



Fuente: MFOM, INE y elaboración propia

TABLA 2. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE OBRA NUEVA.

COLEGIO DE REGISTRADORES		NOTARÍAS
2017	2018	2017
473.000 operaciones	560.000 operaciones	525.000 operaciones
+17% transacciones	+18% transacciones	+15% transacciones

Factores que contribuyen al impulso de la demanda:

- El descenso del nivel de desempleo, que está generando una mayor demanda solvente que puede cubrir sus necesidades de acceso a la adquisición de una vivienda.
- Las entidades financieras, que continúan realizando una política de mayor concesión de préstamos hipotecarios.
- La demanda por inversión, que se mantiene muy activa, tanto en grandes como en pequeños inversores, con un mercado de alquiler muy dinámico que genera rentabilidades superiores a las de otras inversiones alternativas.
- La promoción de obra nueva, que sigue creciendo. Si bien todavía no se percibe en las cifras de ventas (los proyectos iniciados hace 18 ó 24 meses están pendientes de escriturar), el volumen de viviendas iniciadas continúa creciendo, dando respuesta a una demanda embalsada que buscaba este tipo de producto.

NOTA: la estadística del MFOM, Agencia Notarial de Certificación (ANCERT), considera como nueva la vivienda "de nueva construcción, ya sea en promoción para venta o en promoción cooperativa o comunitaria, y la vivienda en construcción". Por su parte, la estadística del INE considera vivienda nueva cuando se trata de "obra nueva, esto es, que tiene menos de un año de antigüedad desde la finalización de la obra".



1.012 APIs  
opinan

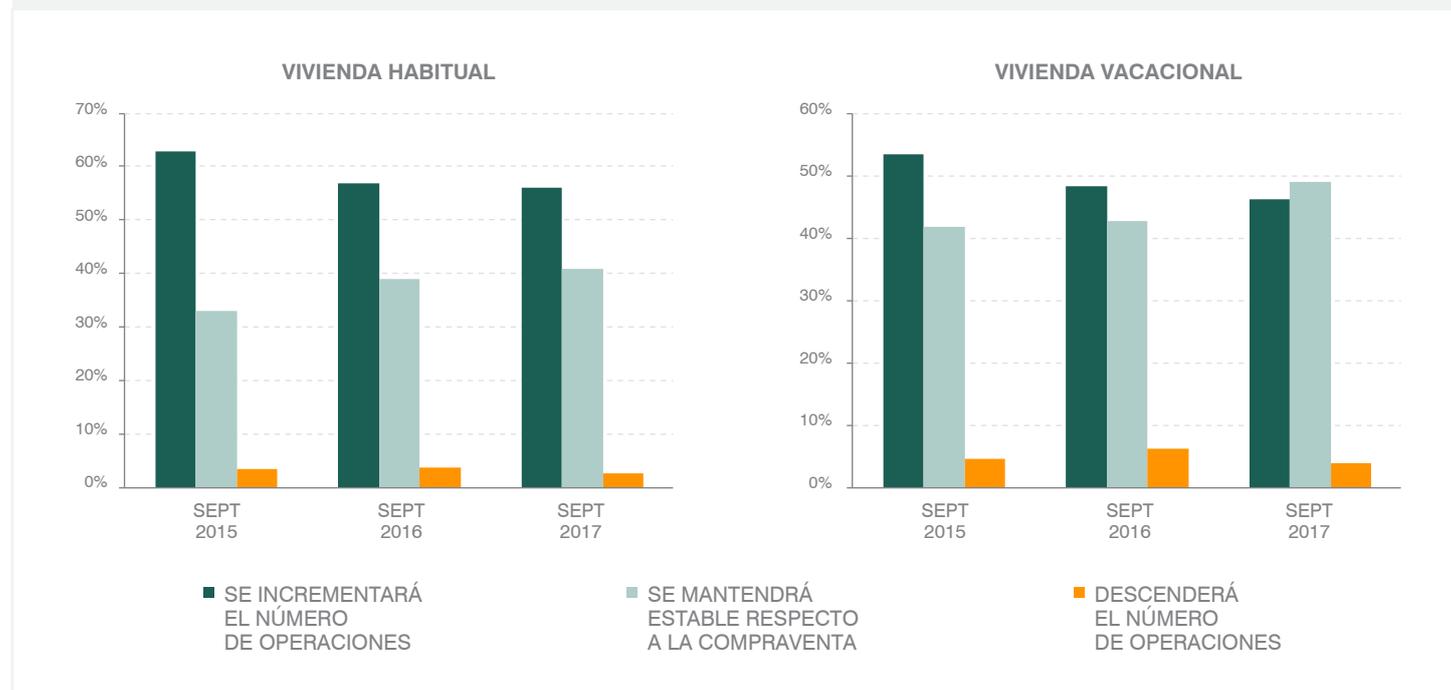
## 2 / 1 Compraventas y transacciones

En el análisis de las operaciones de compraventa, es importante tener en cuenta la afectación de la situación política actual en Cataluña sobre el mercado residencial. En esta comunidad se realizan anualmente entre 80.000 y 90.000 operaciones. Este año, pues, deberá estudiarse cómo evoluciona el volumen total de transacciones, teniendo en cuenta que una situación de inestabilidad podría impactar sobre el mercado.

De todos modos, en general, los agentes continúan siendo optimistas respecto al inicio de 2018. En cuanto a la vivienda habitual, más de la mitad de los APIs cree que seguirán creciendo las operaciones de venta de este tipo de inmuebles. Y el 41,1% opina que el mercado se mantendrá estable.

Respecto a la vivienda vacacional, el 46,7% de los consultados piensa que las operaciones seguirán creciendo en los próximos meses, aunque hay menos optimismo que a principios de 2017. Gana peso la opción de que las operaciones se estabilizarán.

GRÁFICO 6. EXPECTATIVA DE EVOLUCIÓN DE OPERACIONES DE COMPRAVENTA.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

## 2 / 1 Compraventas y transacciones

La serie de Notarías presenta un leve descenso en el número de operaciones de obra nueva, que en los dos primeros trimestres del año no han supuesto ni el 10% de las operaciones totales. Por su parte, la serie de Registradores muestra baremos entre el 17-18% sobre el total. En los próximos semestres debería comenzar a percibirse un incremento en las transacciones correspondientes a obra nueva, derivado de la escrituración de las obras que se iniciaron en 2015, año en que comenzó a crecer la actividad promotora.

La proporción de obra nueva se ha reducido desde el 60% que teníamos en el tercer trimestre del 2008, hasta unos niveles inferiores al 10% en la actualidad.

GRÁFICO 7. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN ESPAÑA.



Fuente: MFOM, INE y elaboración propia



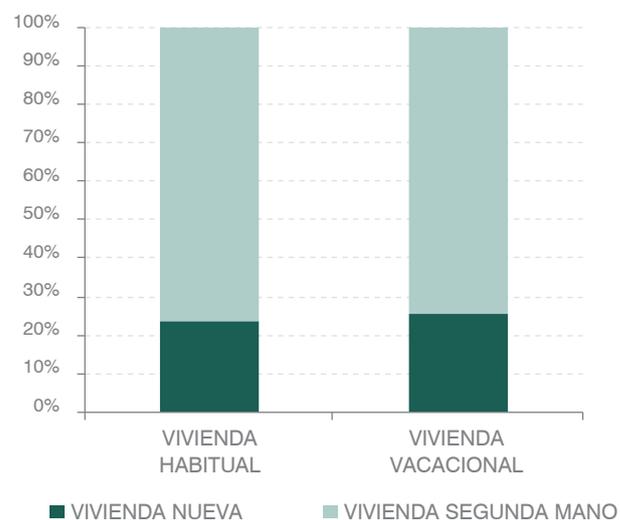


1.012 APIs opinan

## 2 / 1 Compraventas y transacciones

Según la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, las ventas de obra nueva han perdido algo de peso respecto al trimestre anterior, aunque se mantienen en el entorno del 25%, tanto en el caso de la vivienda habitual como en el de la vacacional.

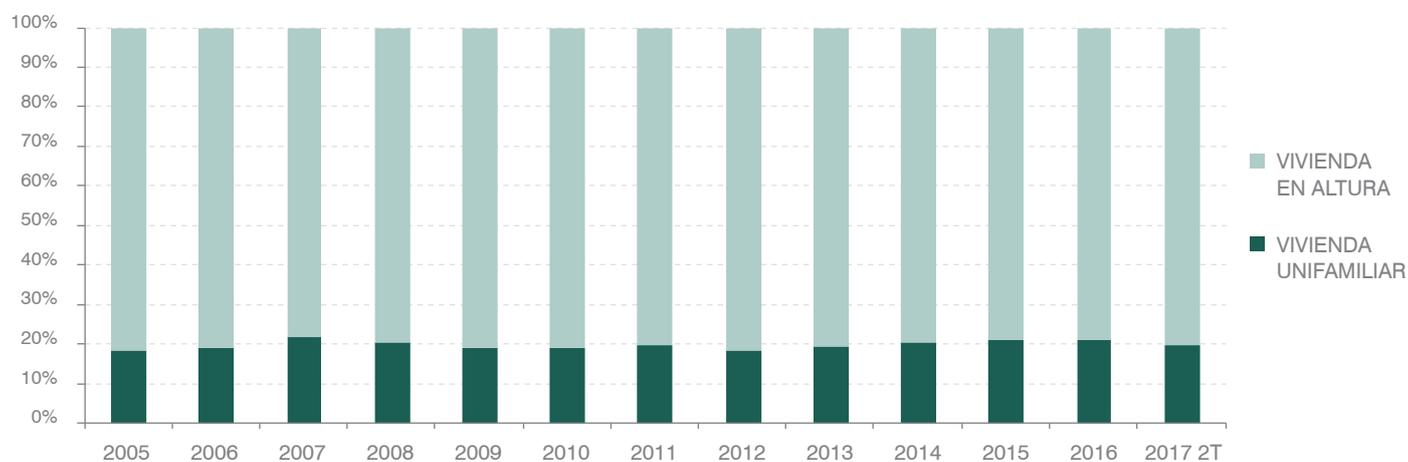
GRÁFICO 8. REPARTO DE LAS VENTAS EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

Por tipología, la vivienda en altura sigue ganando terreno frente a otras opciones como, por ejemplo, la vivienda unifamiliar, con dos décimas porcentuales por encima que el año pasado.

GRÁFICO 9. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDA LIBRE EN ESPAÑA SEGÚN TIPOLOGÍA.



Fuente: MFOM



1.012 APIs  
opinan

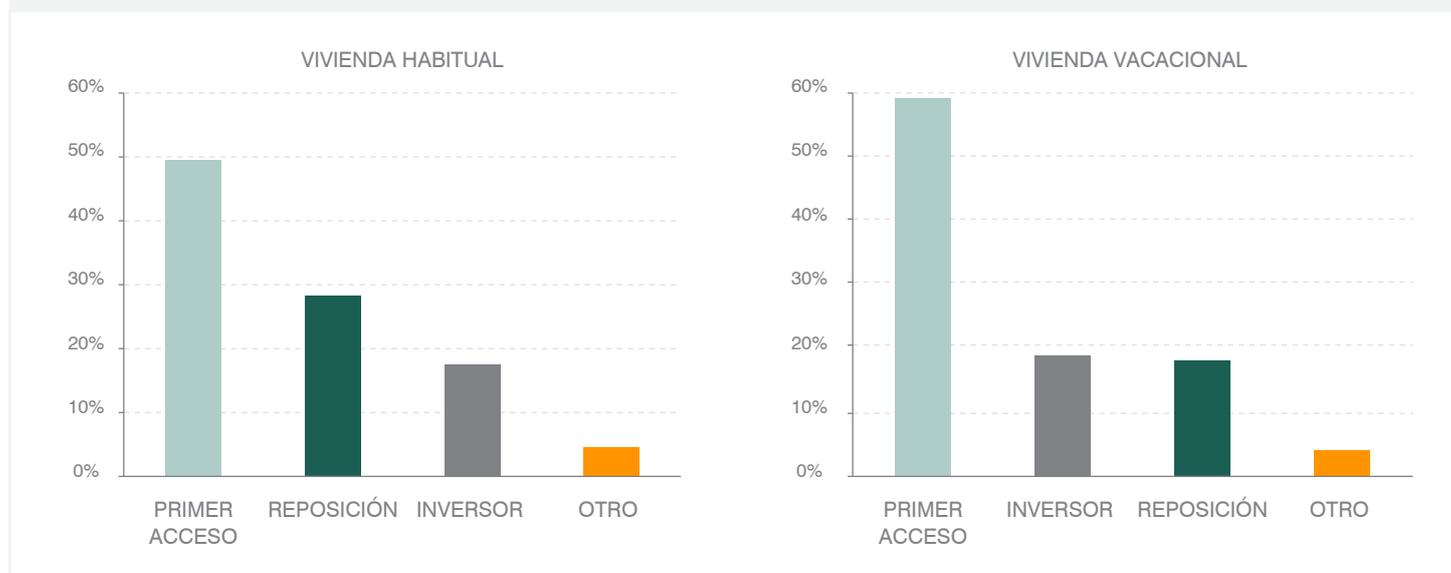
## 2 / 1 Compraventas y transacciones

Analizando las **motivaciones** de compra, destaca lo siguiente:

- El **primer acceso** continúa siendo la principal motivación de adquisición de una vivienda, de acuerdo con casi el 50% de las operaciones realizadas por los APIs. Prácticamente el 60% de las compras de vivienda vacacional también se corresponden con la primera adquisición.
- La **reposición** es el segundo motivo de compra en la vivienda habitual, con casi el 30% de las ventas.
- El **inversor** mantiene una relevancia importante, coincidiendo con el 17% de las compras de vivienda habitual y el 19% de las vacacionales, segmento en el que supone la segunda opción de compra por detrás del primer acceso.

El **19%** de las compras de vivienda vacacional se destinan a la inversión

GRÁFICO 10. MOTIVACIONES DE LA COMPRA DE VIVIENDA.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)



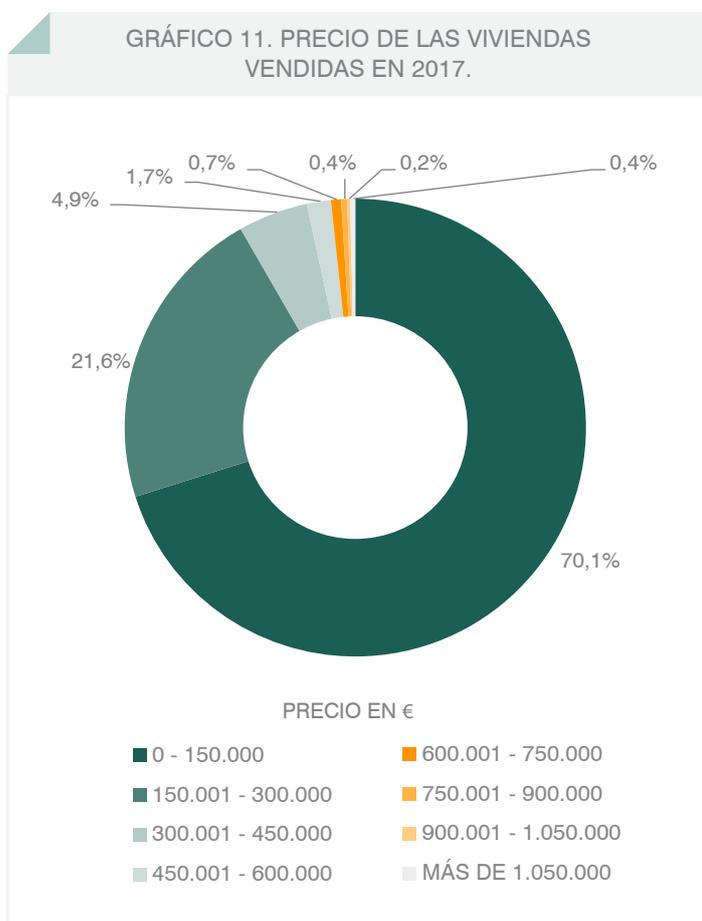
## 2 / 2 Precio y tamaño de la vivienda en 2017

Según los datos del Ministerio de Fomento correspondientes a las transacciones de vivienda reflejadas en las estadísticas del Consejo General del Notariado, la tendencia en superficie y precio en la compraventa de viviendas durante el primer trimestre de 2017 son:

- **Precio:** el 70% de las viviendas tienen un precio **inferior a los 150.000€** (dos puntos porcentuales menos que hace un año). El 8,3% supera los 300.000€, porcentaje que crece más de medio punto porcentual respecto a 2016.

- **Tamaño:** el 34,6% de las ventas se realizan sobre viviendas de entre 60 y 90 m<sup>2</sup>c, el 21,4% en viviendas de entre 90 y 120 m<sup>2</sup>c, y el 25% supera los 120 m<sup>2</sup>c.

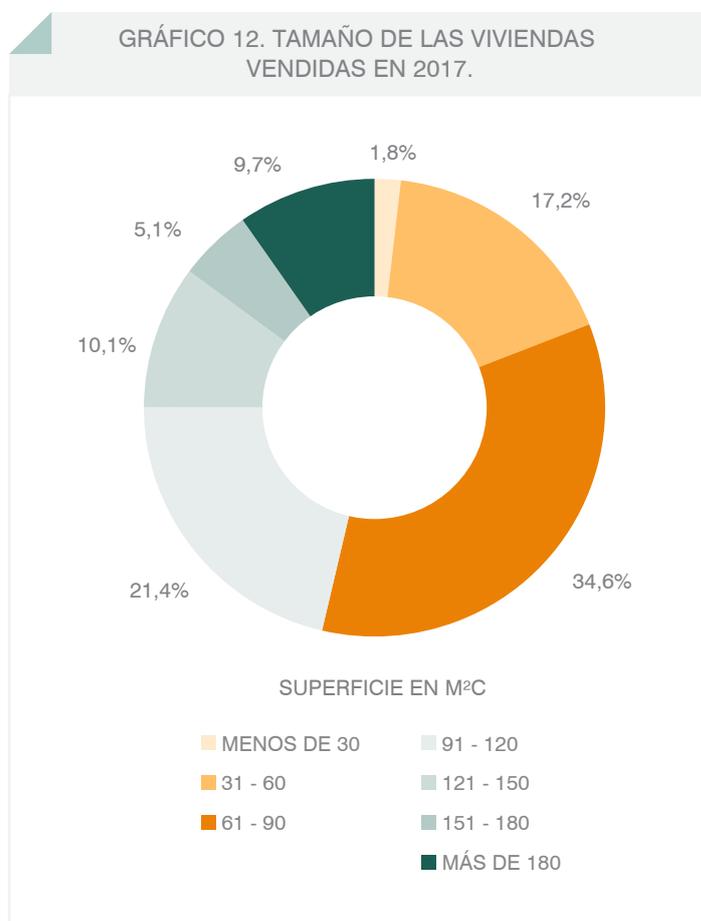
GRÁFICO 11. PRECIO DE LAS VIVIENDAS VENDIDAS EN 2017.



Fuente: MFOM

El **70%** de las viviendas tienen un precio inferior a los **150.000€**

GRÁFICO 12. TAMAÑO DE LAS VIVIENDAS VENDIDAS EN 2017.



Fuente: MFOM

El **34,6%** de las ventas se realizan sobre viviendas de entre **60 y 90 m<sup>2</sup>c**



1.012 APIs  
opinan

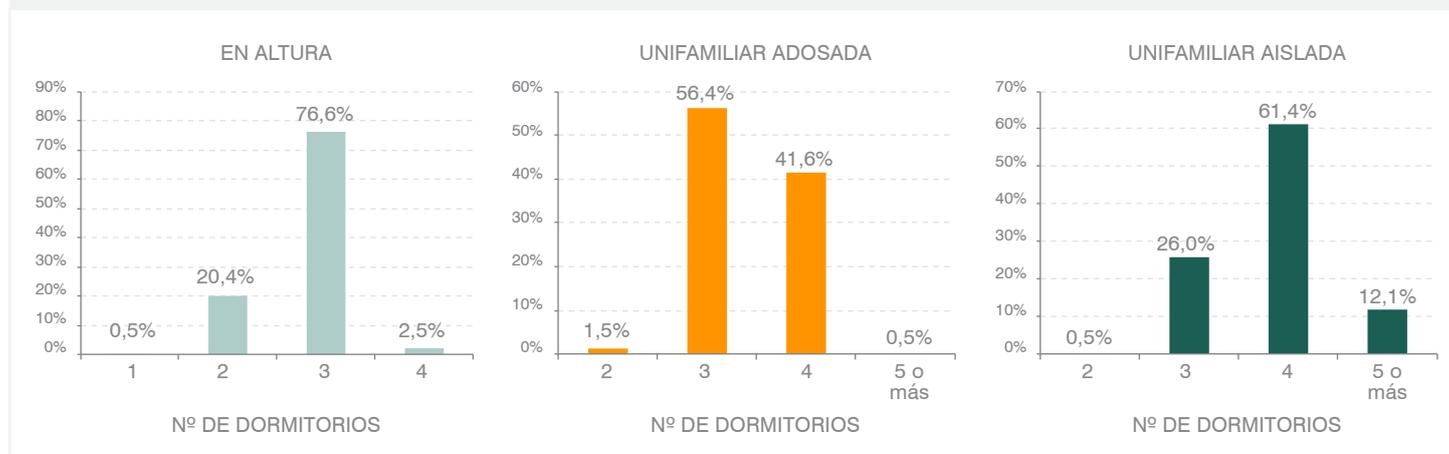
## 2 / 2 Precio y tamaño de la vivienda en 2017

### Vivienda más demandada como residencia habitual y vacacional

En el caso de la vivienda habitual, según la encuesta realizada a la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, tanto la vivienda en altura como la unifamiliar adosada tienen, principalmente, tres dormitorios, mientras que la unifamiliar aislada

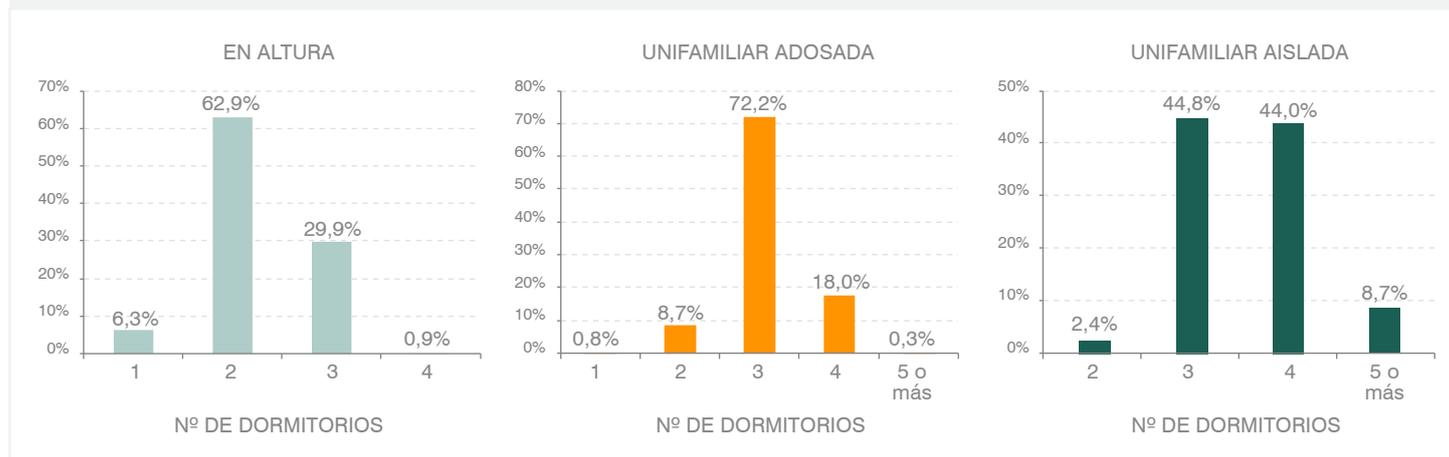
tiene cuatro. Ahora bien, si nos centramos en la vivienda vacacional, en general tienen menos dormitorios: dos, en el caso de la vivienda en altura, y tres en las unifamiliares adosadas y aisladas.

GRÁFICO 13. VIVIENDA HABITUAL MÁS DEMANDADA EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

GRÁFICO 14. VIVIENDA VACACIONAL MÁS DEMANDADA EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

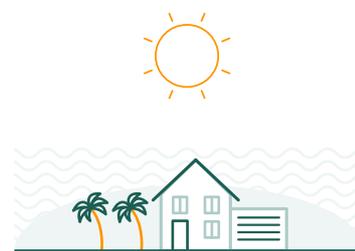


1.012 APIs opinan

## 2 / 3 Tiempo de venta de las viviendas

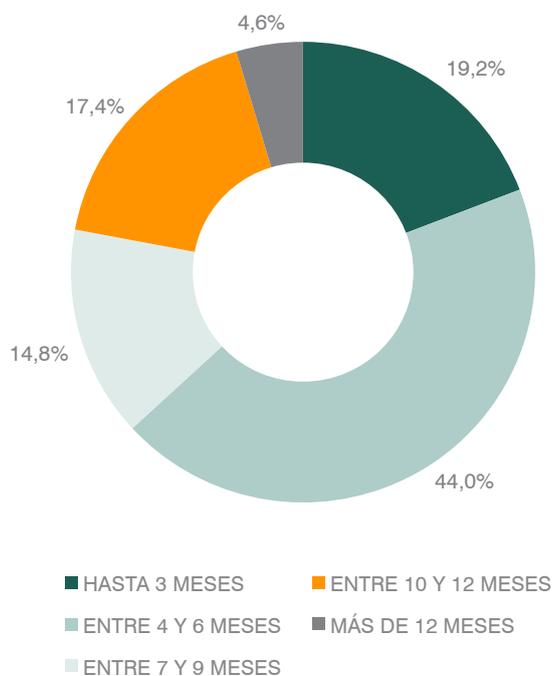


El tiempo medio de venta de la vivienda habitual se mantiene cerca de los **7 meses**



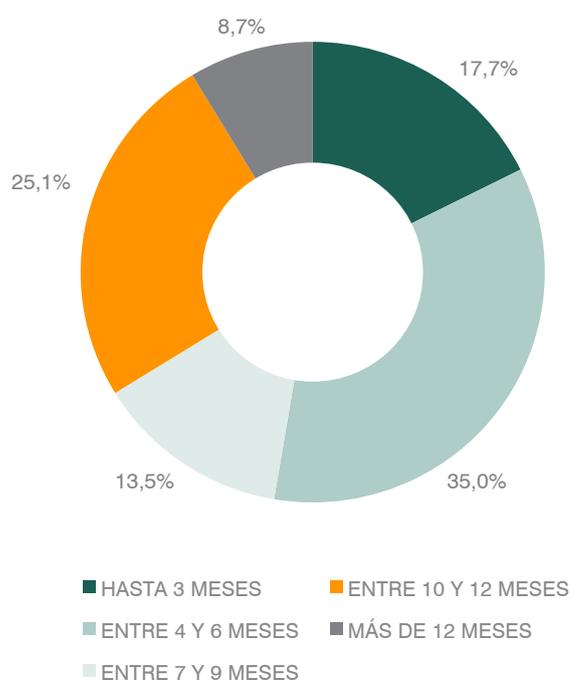
El tiempo medio de venta de la vivienda vacacional se ha reducido hasta los **8 meses** actuales (hace seis meses era de 9,16 meses).

GRÁFICO 15. TIEMPOS MEDIOS DE VENTA DE LA VIVIENDA HABITUAL.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

GRÁFICO 16. TIEMPOS MEDIOS DE VENTA DE LA VIVIENDA VACACIONAL.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)



1.012 APIs  
opinan

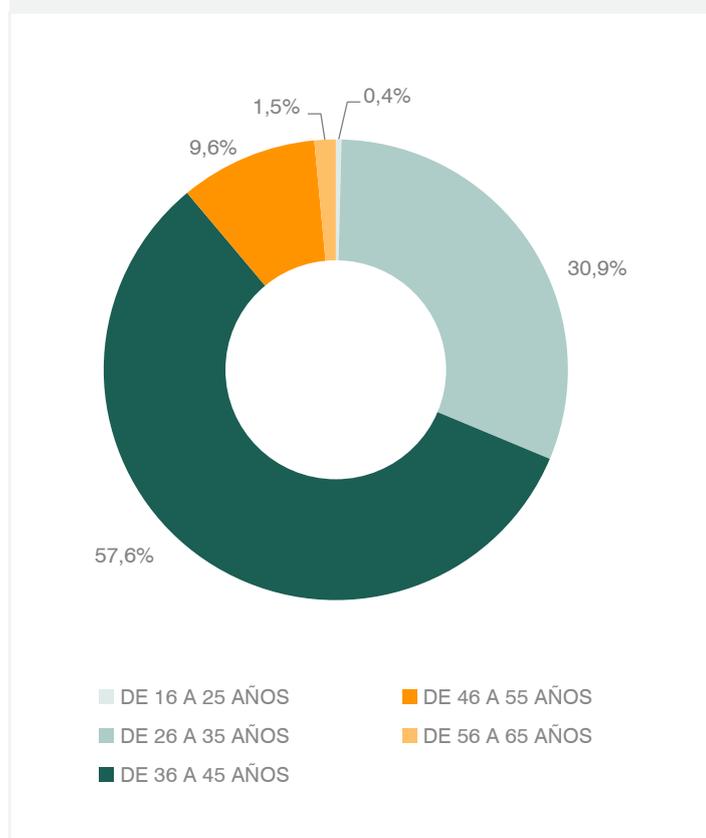
## 2 / 4 Edad del comprador

El indicador de la edad refleja cómo cada vez se retrasa más el acceso a la vivienda en nuestro país. El primer acceso a la vivienda se considera, por parte de los APIs, el primer motivo de compra. Teniendo en cuenta este dato, solo algo más del 31% de los compradores de vivienda habitual tiene menos de 35 años (porcentaje que ha disminuido respecto al 34,5% del semestre

anterior). Así pues, la mayor parte del acceso a la vivienda habitual tiene lugar entre compradores de entre 36 y 45 años.

El acceso a la vivienda vacacional se produce a partir de los 35 y, mayoritariamente, entre los 46 y los 55 años.

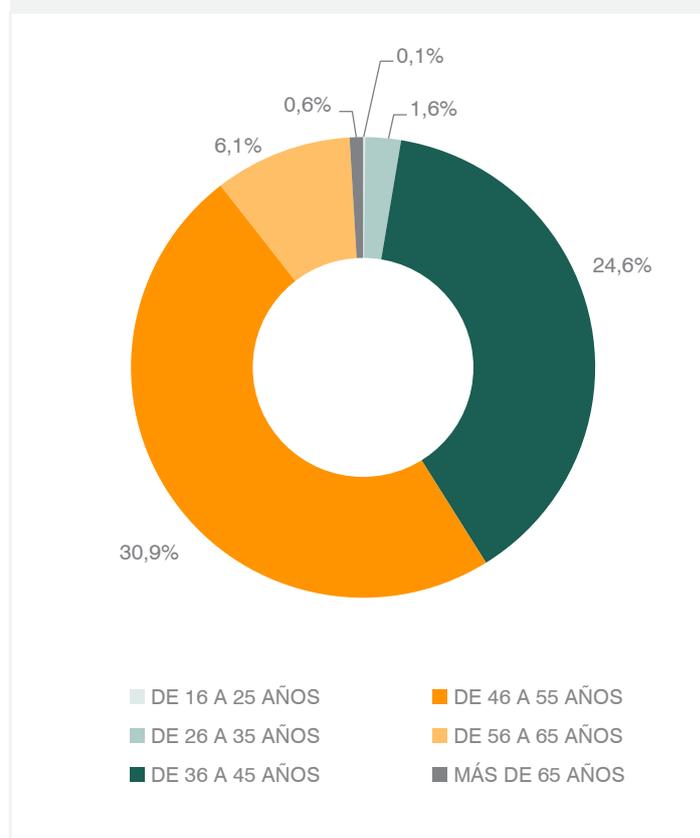
GRÁFICO 17. EDAD MEDIA DEL COMPRADOR DE VIVIENDA HABITUAL.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

Casi el **60%** de los compradores de vivienda habitual en España tienen **entre 36 y 45 años**

GRÁFICO 18. EDAD MEDIA DEL COMPRADOR DE VIVIENDA VACACIONAL.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

En el caso de la vivienda vacacional, más del **30%** de los compradores tienen **entre 46 y 55 años**

## 2 / 5 Hipotecas nuevas constituidas sobre viviendas

El número de hipotecas nuevas concedidas sobre viviendas continúa su tendencia creciente.

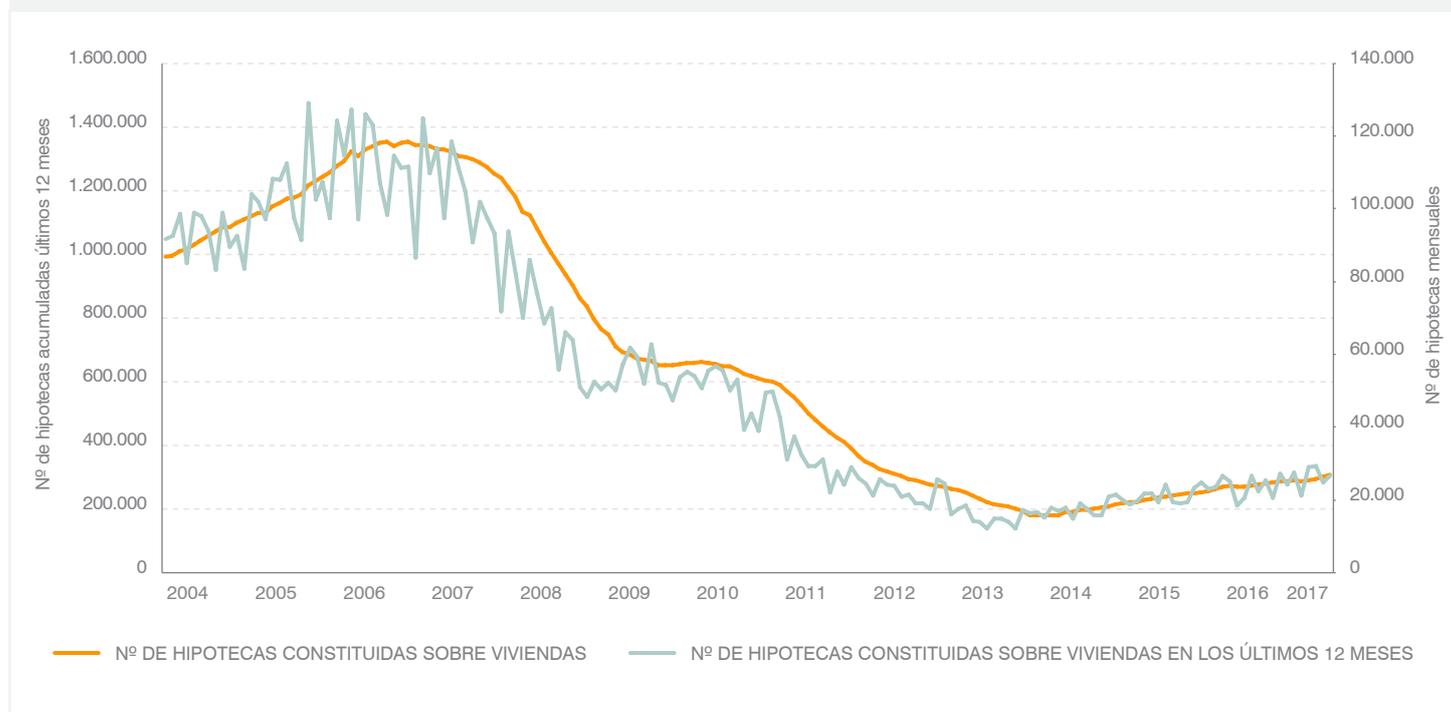
Anualmente, calculadas al mes de agosto, se situaron en 305.847, lo que supone un 14,1% más respecto al mismo dato de 2016.

El importe medio concedido en agosto de 2017 fue de 111.488€, lo que implica un incremento del 1,2% con respecto a la misma fecha de 2016. Este dato ha mantenido una tendencia positiva

respecto a 2016, experimentando el mayor incremento porcentual en mayo de este año (un 8,8%).

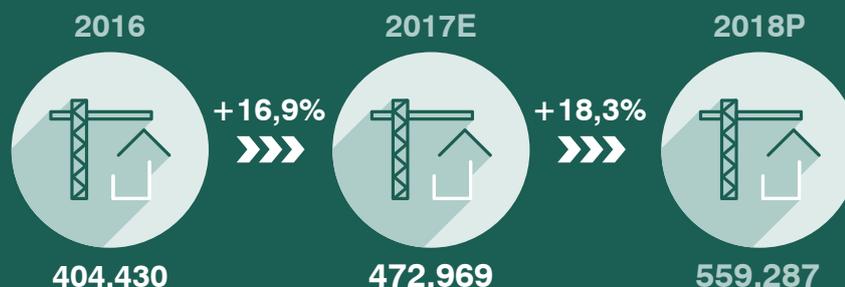
En 2018, los cambios introducidos por la nueva Ley Hipotecaria aportarán una mayor seguridad y transparencia al sistema financiero, al mismo tiempo que aumentará la protección al consumidor. Aún y así, algunos de los cambios introducidos podrían conllevar un endurecimiento de las condiciones del crédito.

GRÁFICO 19. HIPOTECAS NUEVAS CONSTITUIDAS SOBRE VIVIENDAS (HASTA FEBRERO 2017).



Fuente: INE y elaboración propia

## / Resumen mercado

Viviendas  
vendidas

Nota: E (estimación), P (previsión)



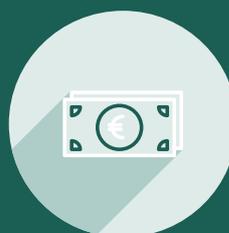
Más del **75%** de las viviendas habituales vendidas en los últimos seis meses han sido de **segunda mano**



El **70,1%** de las viviendas vendidas en 2017 tienen un precio inferior a los **150.000€**



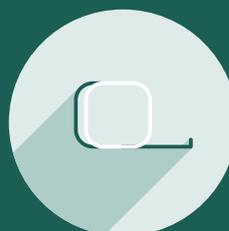
El **tiempo medio** de venta de la vivienda habitual es de **casi 7 meses**



El **19%** de las compras de vivienda vacacional se destinan a la **inversión**



Más de la mitad de compradores de vivienda habitual en España tienen **entre 36 y 45 años**



El **25%** de las viviendas vendidas supera los **120 m²c**

# 3/ Precios



## 3 / 1 Evolución del valor y el precio a nivel nacional

El precio presenta variaciones interanuales positivas en el segundo trimestre de 2017, según los indicadores del Ministerio de Fomento (1,6%) y el INE (5,6%). El comportamiento del dato del MFOM presenta en los dos primeros trimestres del año incrementos más bajos que en las mismas fechas de 2016, mientras que el segundo muestra subidas del precio más elevadas que en 2016.

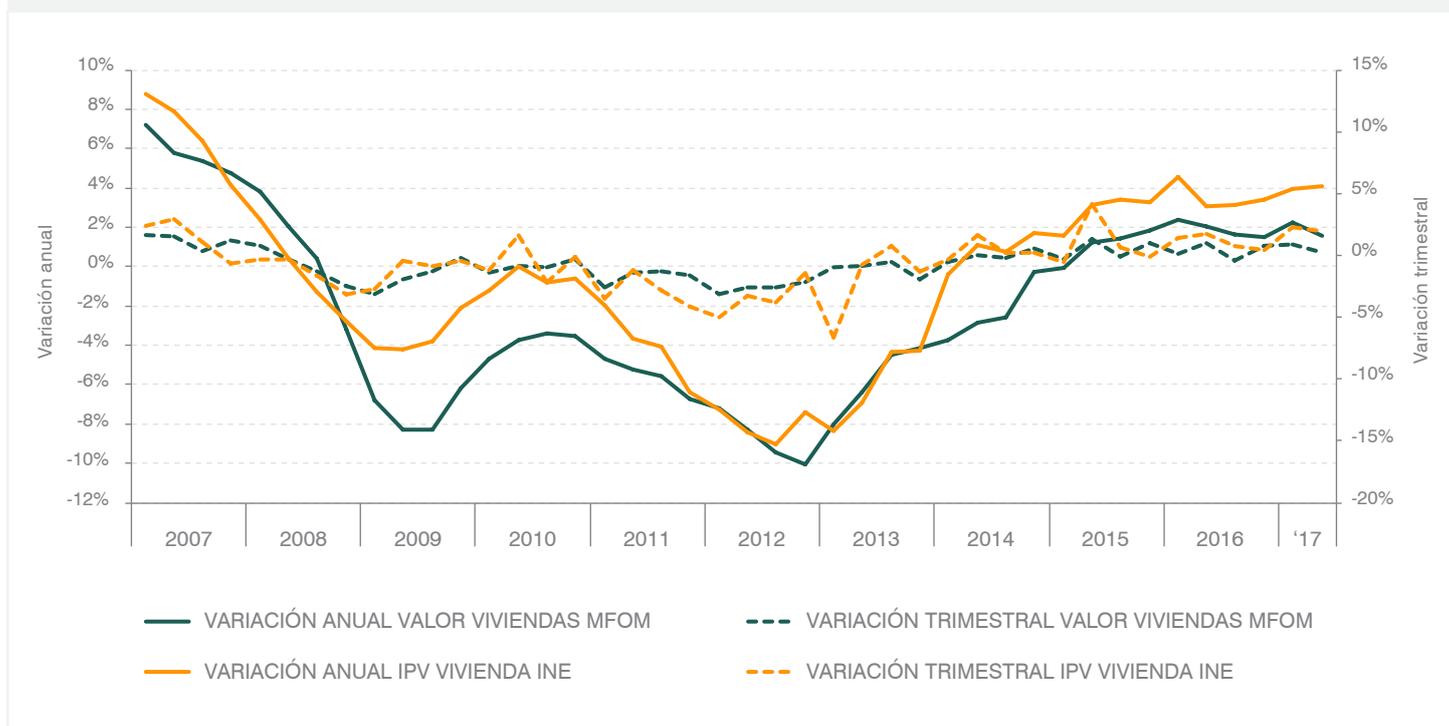
Se prevé que esta tendencia positiva se mantenga, con un incremento medio de los precios del 4,5% al cierre del año.

En 2018, se espera que este avance sea del 4,7%.



En 2018, los precios de las viviendas aumentarán un **4,7%**

GRÁFICO 20. EVOLUCIÓN DEL VALOR E IPV.



Fuente: MFOM, INE y elaboración propia

El análisis por comunidades autónomas aporta una visión sobre cómo se comporta el precio en cada zona:

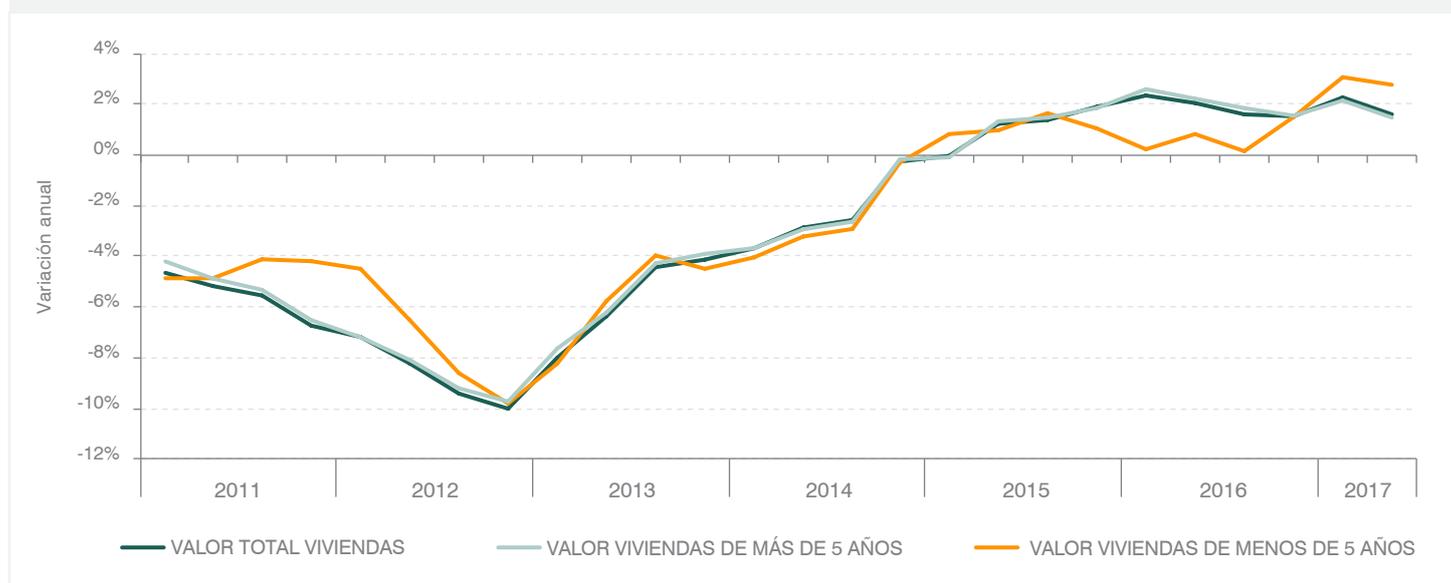
- Según el indicador del MFOM, Aragón, Asturias, Castilla y León, Castilla-La Mancha, Extremadura y Murcia son las comunidades autónomas que presentan una evolución interanual negativa en varios trimestres de 2016 y el primer semestre de 2017. La evolución

del IPV en estas comunidades autónomas también es más baja e, incluso, en algunos casos es negativa en el segundo trimestre de 2017.

- Destacan las variaciones positivas de la Comunidad de Madrid, Cataluña y las Islas Baleares, aunque también, en menor medida, en Ceuta y el País Vasco.

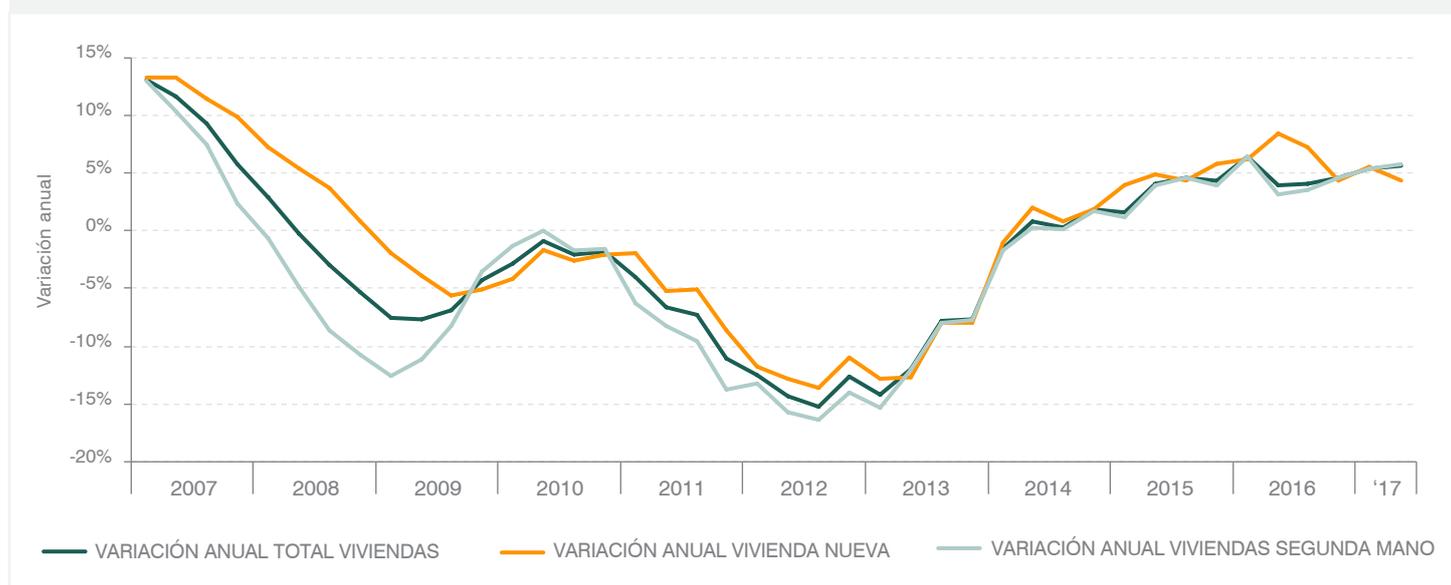
### 3 / 1 Evolución del valor y el precio a nivel nacional

GRÁFICO 21. EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LAS VIVIENDAS.



Fuente: MFOM

GRÁFICO 22. EVOLUCIÓN DEL IPV.



Fuente: INE

La tendencia, según la serie del INE, que apuntaba el año pasado a un incremento más acusado del precio de las viviendas de menos de cinco años de antigüedad, está cambiando en 2017. Por otro lado, la serie del Ministerio de Fomento, que analiza el valor de las viviendas, presentaba en 2016 menores incrementos de precio para las viviendas más nuevas con respecto a las de más antigüedad y esta situación también se ha revertido. El siguiente gráfico refleja las diferentes velocidades y mercados que

existen en el país, si se tiene en cuenta la relación entre el precio y la activación de la construcción.

Casi por primera vez desde 2012, las viviendas más nuevas presentan un valor superior a la media, dado que se está teniendo en cuenta un volumen superior de promociones de nueva construcción como consecuencia de la reactivación del mercado, con precios más elevados que el resto.

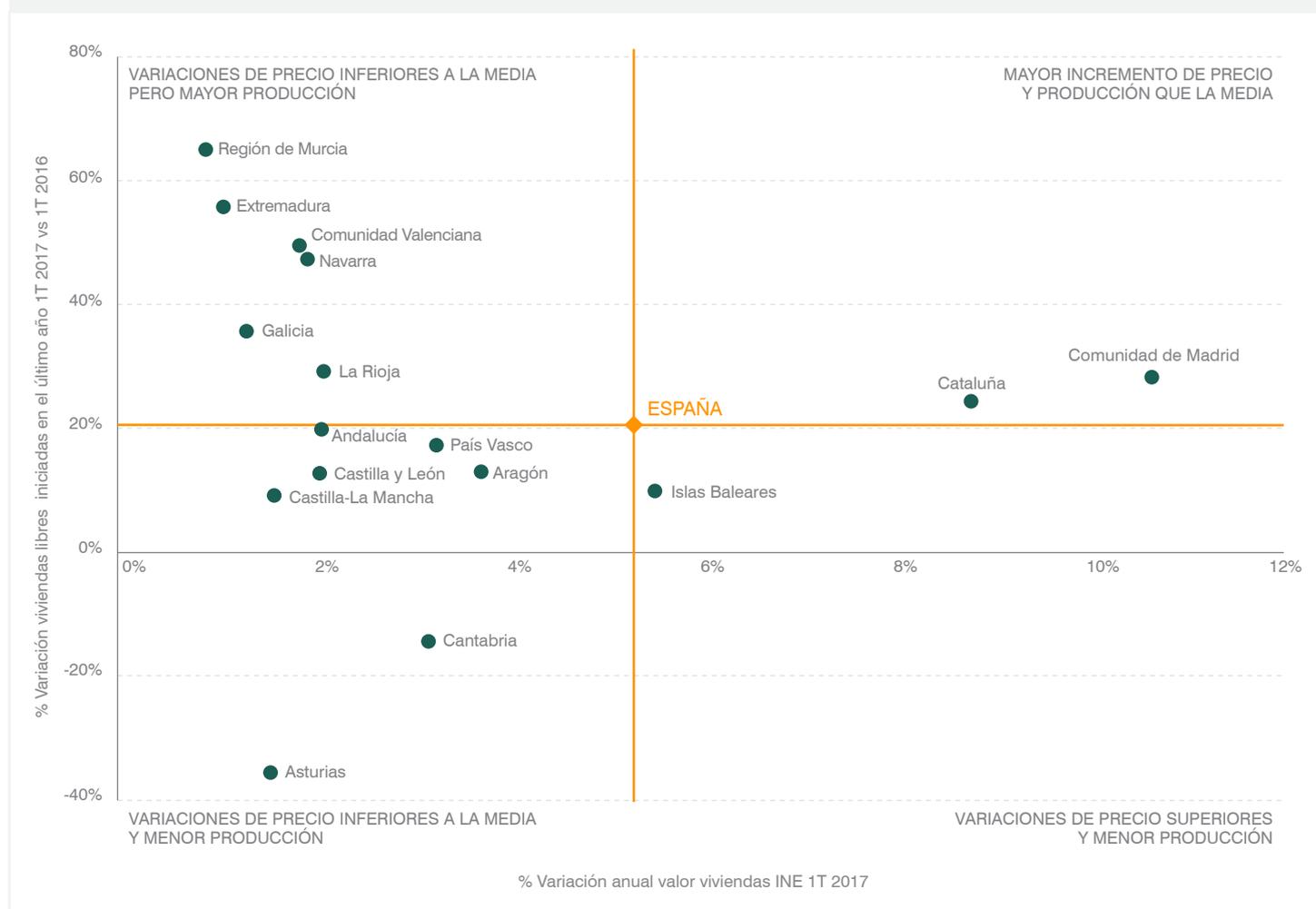
## 3 / 1 Evolución del valor y el precio a nivel nacional

La Comunidad de Madrid y Cataluña son los dos mercados que estiran del incremento de precios y lideran la recuperación de la actividad.

En las Islas Baleares, los precios también crecen por encima de la media, si bien los porcentajes de crecimiento interanual de la producción son inferiores a la media española.

En el resto de comunidades autónomas, los incrementos de precios son inferiores a la media, aunque los ritmos de crecimiento de la producción son distintos según el caso.

GRÁFICO 23.1 RELACIÓN ENTRE LA EVOLUCIÓN DEL PRECIO Y LA PRODUCCIÓN.

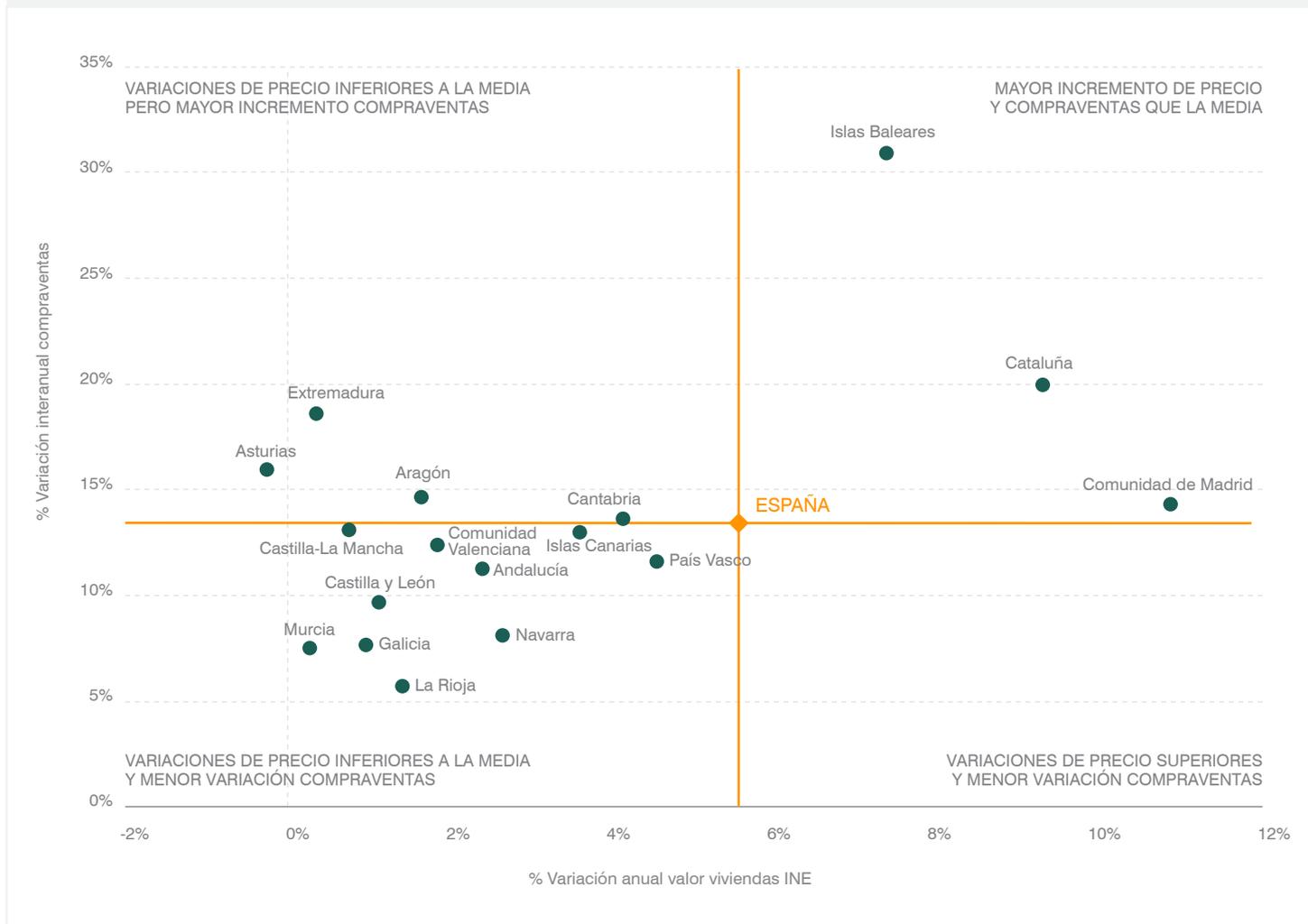


Fuente: INE y elaboración propia

Nota: datos no disponibles de viviendas iniciadas para Canarias y Ceuta y Melilla. Datos al 1T de 2017.

### 3 / 1 Evolución del valor y el precio a nivel nacional

GRÁFICO 23.2 RELACIÓN ENTRE LA EVOLUCIÓN DEL PRECIO Y LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS.



Fuente: INE y elaboración propia  
Nota: datos al 2T de 2017

La relación entre la evolución de los precios y las compraventas se mantiene estable respecto al último año y medio.

En Cataluña, las Islas Baleares y la Comunidad de Madrid, tanto las compraventas como los precios se sitúan por encima de la media nacional, lo que refleja la buena marcha del mercado en estas comunidades autónomas.

En el resto, tanto los precios como las compraventas presentan variaciones inferiores a la media nacional, excepto en Asturias y Extremadura, donde las compraventas crecen por encima de la media del país, al partir de cifras muy bajas, y la variación en el precio es mínima. En Aragón y Cantabria, los precios han aumentado por debajo de la media y las compraventas se sitúan muy cercanas a la media española.

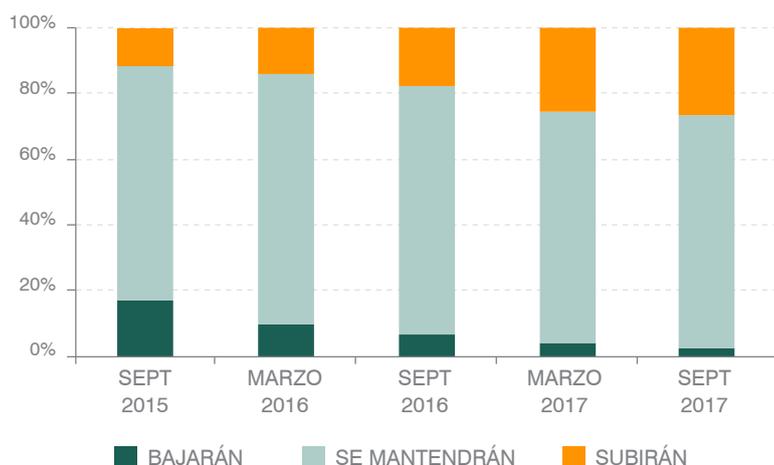


1.012 APIs opinan

## 3 / 2 Previsión de la evolución del precio de la vivienda

Según más del 70% de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, el precio de la vivienda habitual en la zona en la que operan ha tocado fondo, pues tan solo el 3% opina que los precios todavía seguirán disminuyendo.

TABLA 3. OPINIÓN SOBRE LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA HABITUAL EN LOS PRÓXIMOS SEIS MESES.



### SUBIRÁN 26,3%

Más de un 5%	2,2%
Entre un 2 y un 5%	17,3%
Menos de un 2%	6,8%

### SE MANTENDRÁN 70,8%

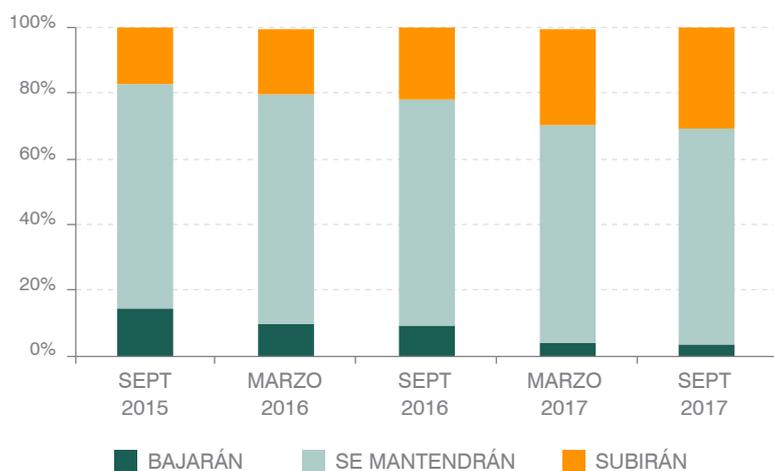
### BAJARÁN 2,9%

Más de un 5%	1,1%
Entre un 2 y un 5%	1,4%
Menos de un 2%	0,4%

Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

Respecto a la evolución del precio de la vivienda vacacional en el próximo semestre, la tendencia es muy similar. La mayoría cree que los precios tienden a mantenerse, frente al 30,7% que prevé que los precios aumentarán en los próximos seis meses y el 3,8% que piensa que los precios van a disminuir.

TABLA 4. OPINIÓN SOBRE LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA VACACIONAL EN LOS PRÓXIMOS SEIS MESES.



### SUBIRÁN 30,7%

Más de un 5%	7,4%
Entre un 2 y un 5%	17,6%
Menos de un 2%	5,6%
Ns/Nc	0,1%

### SE MANTENDRÁN 65,5%

### BAJARÁN 3,8%

Más de un 5%	2,1%
Entre un 2 y un 5%	1,1%
Menos de un 2%	0,6%

Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

## / Resumen precios



El precio de la vivienda crece un **4,5%** en 2017 y se prevé que aumente un **4,7%** en 2018

MAPA 2. EVOLUCIÓN DEL PRECIO POR COMUNIDADES  
Tasa de variación interanual 2017E - 2016



Fuente: Servihabitat y Cátedra Inmobiliaria del IPE  
Nota: E (estimación)

# 4/

## Accesibilidad y esfuerzo



## 4 / Accesibilidad y esfuerzo

La relación media entre el total del préstamo y el valor de la vivienda (deuda respecto al valor del activo) se ha incrementado hasta

alcanzar casi el 65% en septiembre de 2017, experimentando el máximo de la serie histórica desde el mismo mes de 2004.

GRÁFICO 24. RELACIÓN ENTRE PRÉSTAMO Y VALOR DE TRANSACCIÓN.

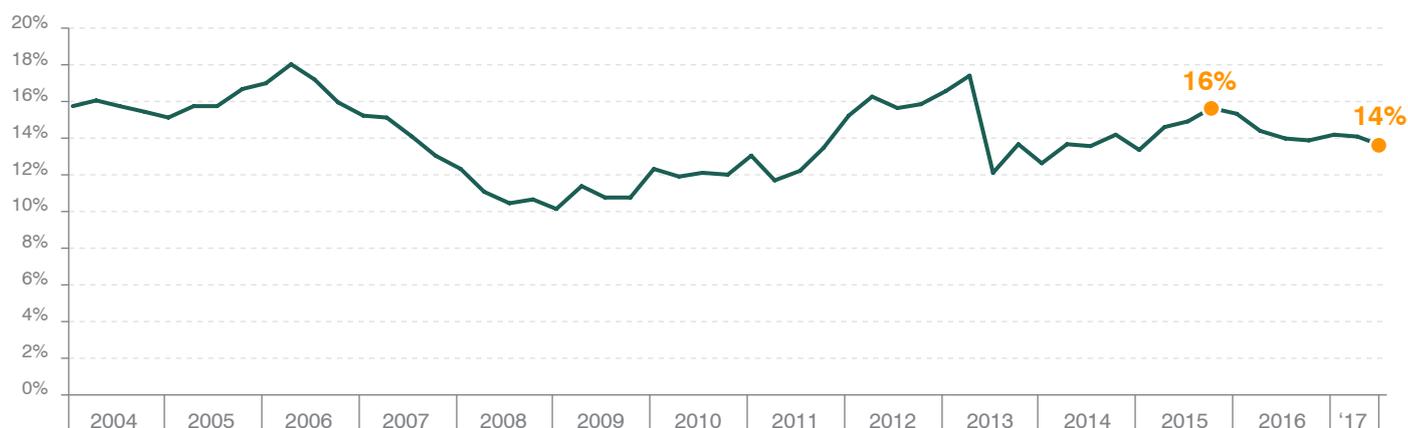


Fuente: Banco de España y Colegio de Registradores

El número de préstamos hipotecarios cuya deuda respecto al valor del activo supera el 80% continúa situándose en torno al

14% en el primer semestre de 2017, manteniendo el nivel de moderación que se experimentó en 2016.

GRÁFICO 25. PORCENTAJE DE PRÉSTAMOS CON DEUDA RESPECTO AL VALOR DEL ACTIVO POR ENCIMA DEL 80%.



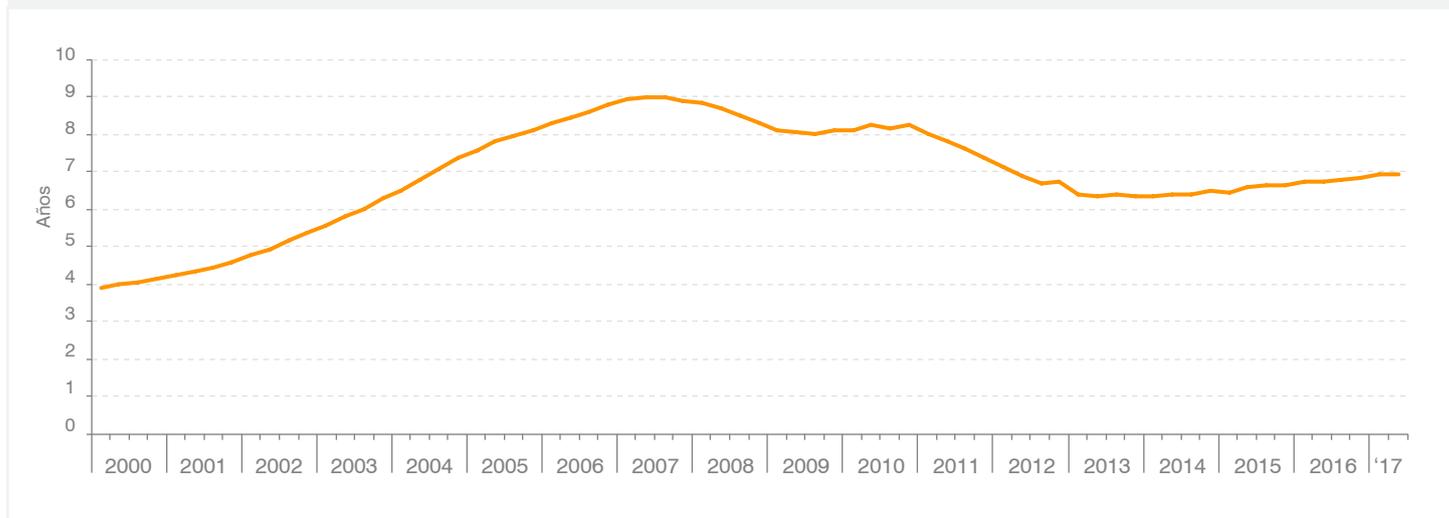
Fuente: Banco de España y Colegio de Registradores

## 4 / Accesibilidad y esfuerzo

El **esfuerzo medio** que debe realizar un hogar en España para la adquisición de su vivienda, según el número de años de renta bruta

que debería destinar al pago de la misma, sigue creciendo moderadamente, situándose en 6,95 años en junio.

GRÁFICO 26. PRECIO DE LA VIVIENDA/RENDA BRUTA POR HOGAR.

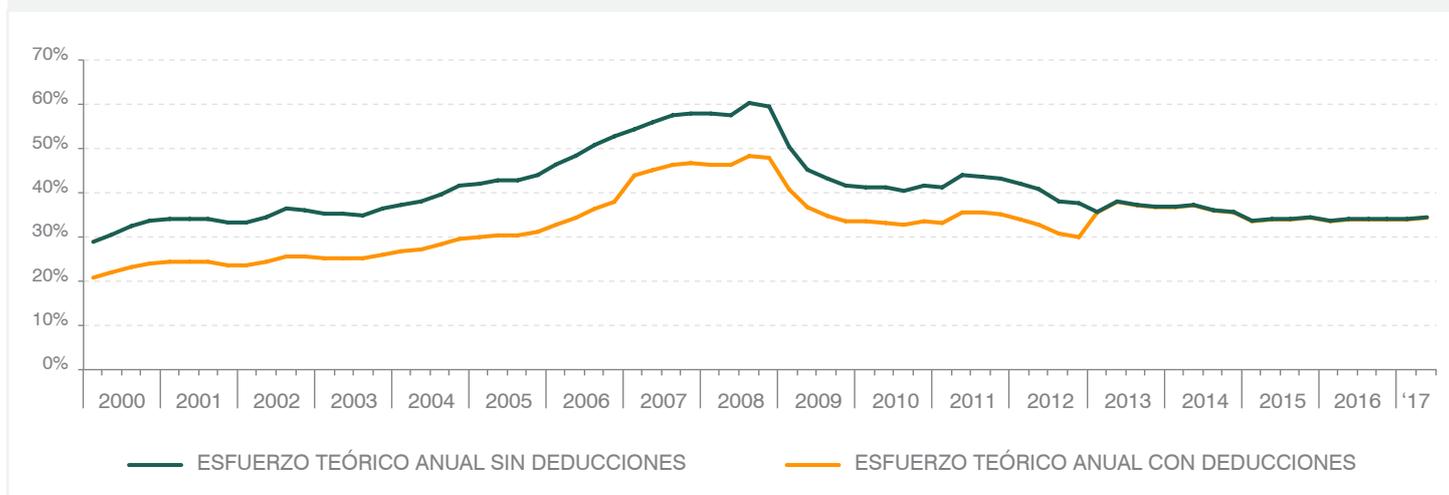


Fuente: Banco de España

El “esfuerzo teórico anual” (cociente en cuyo numerador figura el coste del primer año de una hipoteca de cuota constante para financiar el 80% del precio de una vivienda media), mantiene la

estabilidad que presenta desde 2015, a pesar de que ha subido desde el 33,6% al 34% en un año.

GRÁFICO 27. “ESFUERZO TEÓRICO ANUAL” PARA EL PAGO DE UNA VIVIENDA.



Fuente: Banco de España

## / Resumen accesibilidad y esfuerzo

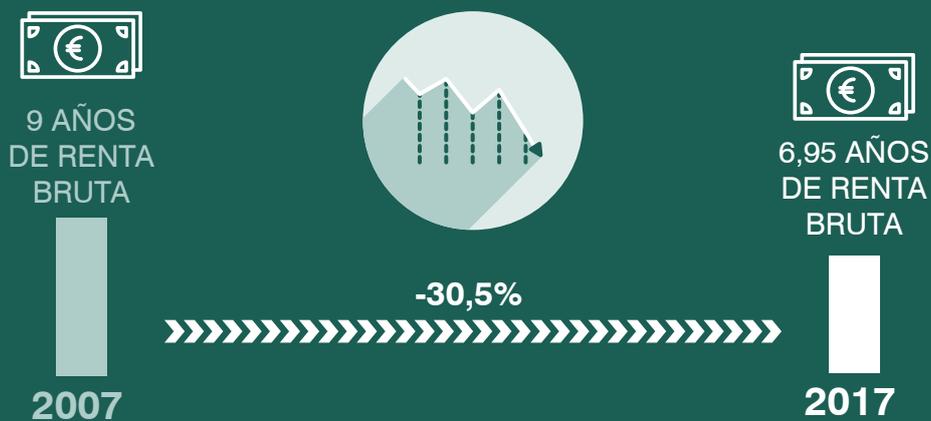


La relación media entre el crédito y el valor de la vivienda se ha incrementado hasta el **65%**



El importe del **14%** de los préstamos hipotecarios supera el 80% del valor de la vivienda.

### EVOLUCIÓN DEL ESFUERZO MEDIO QUE DEBE REALIZAR UN HOGAR EN ESPAÑA PARA ADQUIRIR UNA VIVIENDA



# 5/

## Visión por comunidades





El incremento medio de las viviendas iniciadas en España en 2017 es del **17,1%**

### MAPA 3. VIVIENDAS INICIADAS

Tasa de variación interanual 2016 – 2017E



Fuente: Servihabitat y Cátedra Inmobiliaria del IPE  
 Nota: E (estimación)



Las compraventas aumentan un **16,9%** de media en España en 2017

#### MAPA 4. COMPRAVENTA DE VIVIENDAS

Tasa de variación interanual 2016 – 2017E



Fuente: Servihabitat y Cátedra Inmobiliaria del IPE  
 Nota: E (estimación)



## 5 / 1 Andalucía

### PRINCIPALES MAGNITUDES

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Viviendas iniciadas	8.411	11.065	31,6%	15.504	40,1%
Viviendas terminadas	6.540	9.919	51,7%	12.524	26,3%
Stock vivienda nueva	49.856	34.201	-31,4%	30.960	-9,5%
Compraventas	78.775	89.126	13,1%	105.031	17,8%
Valor medio compraventas	128.045	131.874	3,0%	137.428	4,2%

Nota: E (estimación), P (previsión)

La evolución del mercado en Andalucía es positiva.

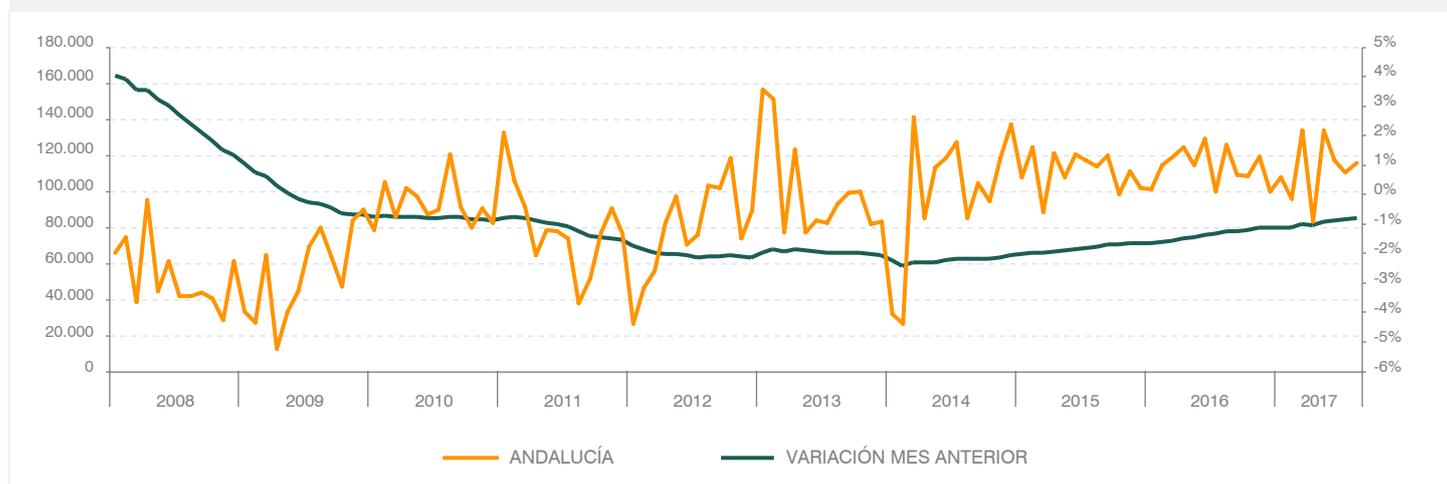
La oferta sigue creciendo de forma continuada en el mercado, dotándolo de un dinamismo mayor que en semestres anteriores. Uno de los motivos principales es el notable incremento de la salida al mercado de nuevas promociones, tal como demuestra el aumento de más del 30% con el que se prevé que acabe el número de viviendas iniciadas este año. Los agentes principales que están contribuyendo al impulso del desarrollo de nuevas promociones en la comunidad son las entidades financieras, los *servicers*, los fondos inmobiliarios y la Sareb, así como los promotores locales.

Este mayor avance de la obra nueva se produce, sobre todo, en las ciudades de Sevilla, Málaga, Córdoba y la Costa del Sol, localizaciones en las que el *stock* se ha ido drenando de manera progresiva hasta convertirse en *stock* técnico y en las que la demanda está esperando producto nuevo para comprar. Esta actividad promotora se mantendrá en el futuro, sustentada por una mayor estabilidad económica y financiera, además de por las numerosas transacciones de suelo que se han realizado entre el año pasado y este y que previsiblemente se irán transformando

Andalucía es la comunidad con el **mayor número de compraventas** de todo el Estado, tanto en 2017 como en 2018



GRÁFICO 28. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN ANDALUCÍA.



Fuente: INE y elaboración propia

## 5 / 1 Andalucía



en nuevas promociones. En ciudades como Sevilla e incluso Málaga, se están realizando transacciones de suelo en los municipios de sus respectivas primeras coronas metropolitanas, ante el agotamiento del suelo en las propias ciudades. En el futuro, comenzarán a aparecer también promociones de obra nueva en estas zonas.

En el resto de capitales de provincia como Jaén, Cádiz o Huelva y en otras zonas de la costa y poblaciones más pequeñas, el *stock* permanece todavía en niveles elevados e irá drenándose poco a poco. Al cierre de 2017, se espera un descenso de los niveles de *stock* de más del 30%.

La demanda continúa percibiendo que los precios han tocado suelo e incluso están incrementándose ligeramente, lo que genera una toma de decisiones más rápida y un mayor volumen de hogares dispuestos a adquirir viviendas. Las compraventas en la comunidad autónoma siguen creciendo a ritmos medios del 1% mensual y es previsible que se mantengan así en los próximos meses.

El comprador extranjero continúa dejándose notar en las costas andaluzas, especialmente en la Costa del Sol y, en menor medida, también en Almería y Huelva, atraído por una oferta que sigue resultando muy competitiva.

Respecto a los precios, en la mayor parte de la comunidad se han mantenido estables. No ha ocurrido lo mismo en las localizaciones, ya mencionadas, con mercados más dinámicos, que han experimentado incrementos diferentes en función de la ubicación. Esta tendencia se mantendrá en el próximo semestre.

La demanda de alquiler continúa también muy dinámica, si bien la salida al mercado de producto nuevo y la mayor concesión de préstamos están conllevando un aumento de las compraventas de viviendas. El precio del alquiler también ha subido en los últimos meses, aunque se espera una cierta moderación en el próximo semestre.





## 5 / 2 Aragón

### PRINCIPALES MAGNITUDES

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
<b>Viviendas iniciadas</b>	2.722	2.916	7,1%	3.730	27,9%
<b>Viviendas terminadas</b>	1.695	2.076	22,5%	2.003	-3,5%
<b>Stock vivienda nueva</b>	16.064	11.488	-28,5%	7.378	-35,8%
<b>Compraventas</b>	10.680	12.372	15,8%	15.450	24,9%
<b>Valor medio compraventas</b>	108.852	112.186	3,1%	117.941	5,1%

Nota: E (estimación), P (previsión)

El mercado en Aragón mantiene un ritmo estable. Zaragoza continúa siendo el termómetro de esta comunidad autónoma, aunque tampoco ha experimentado un cambio notable en los últimos meses. La actividad promotora ha crecido pero de forma poco notoria. Tal como se puede apreciar en los datos correspondientes a las viviendas iniciadas, si bien en 2016 se detectó un importante avance de dicha actividad, este año finalizará con un incremento del 7,1%. El promotor privado es el principal impulsor de este incremento de la actividad.

El *stock* continúa drenándose lentamente, especialmente en las zonas más rurales y algo alejadas de los principales núcleos de población. El ritmo es más elevado casi exclusivamente en Zaragoza y en su primera corona metropolitana, aunque no se puede hablar todavía de la existencia de un *stock* técnico.

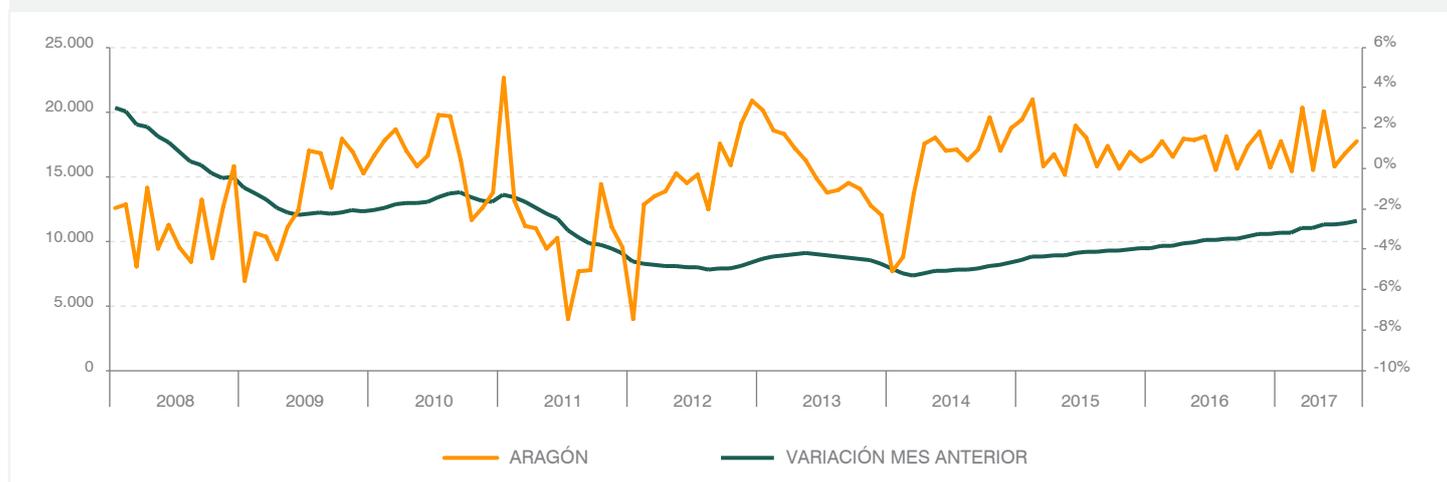
La demanda ha continuado creciendo de forma suave y se espera que su comportamiento futuro sea similar, de modo que se mantendrá la estabilidad en el incremento de las compraventas.

Los precios han subido ligeramente en los últimos meses, frente a la tendencia que los mantenía estancados, y se espera que este comportamiento sea similar en el futuro.

El mercado de alquiler permanece en niveles similares de actividad, con una demanda muy activa en los grandes núcleos de población. Los precios tenderán a crecer moderadamente.

Aragón será la tercera comunidad que mayor **reducción de stock** experimentará en 2018

GRÁFICO 29. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN ARAGÓN.



Fuente: INE y elaboración propia



## 5 / 3 Asturias

### PRINCIPALES MAGNITUDES

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Viviendas iniciadas	911	771	-15,4%	772	0,1%
Viviendas terminadas	1.224	924	-24,5%	1.083	17,2%
Stock vivienda nueva	13.908	9.319	-33,0%	6.657	-28,6%
Compraventas	6.388	7.756	21,4%	9.644	24,3%
Valor medio compraventas	109.250	110.428	1,1%	113.512	2,8%

Nota: E (estimación), P (previsión)

El mercado se ha comportado de manera positiva en el último semestre, con un mantenimiento de los niveles de oferta y una leve mejoría de la demanda.

La oferta se ha incrementado un poco en algunas localizaciones de segunda residencia. Destaca también la aparición de nuevas promociones en la ciudad de Oviedo, impulsadas fundamentalmente por el promotor local. Se espera que se mantenga esta tendencia en el inicio de obra nueva y se vaya extendiendo a otros grandes núcleos de población.

El stock continúa absorbiéndose en las principales ciudades, donde prácticamente ha desaparecido, especialmente en Gijón. En el resto de localizaciones de costa e interior también se aprecian descensos progresivos. Este año, la disminución en toda la comunidad será del 33%.

La demanda continúa mejorando, sobre todo en el segmento de la vivienda habitual, aunque también se ha detectado un ligero avance en la vivienda vacacional. Para el próximo semestre se espera un comportamiento similar, con un suave crecimiento, especialmente en la vivienda habitual.

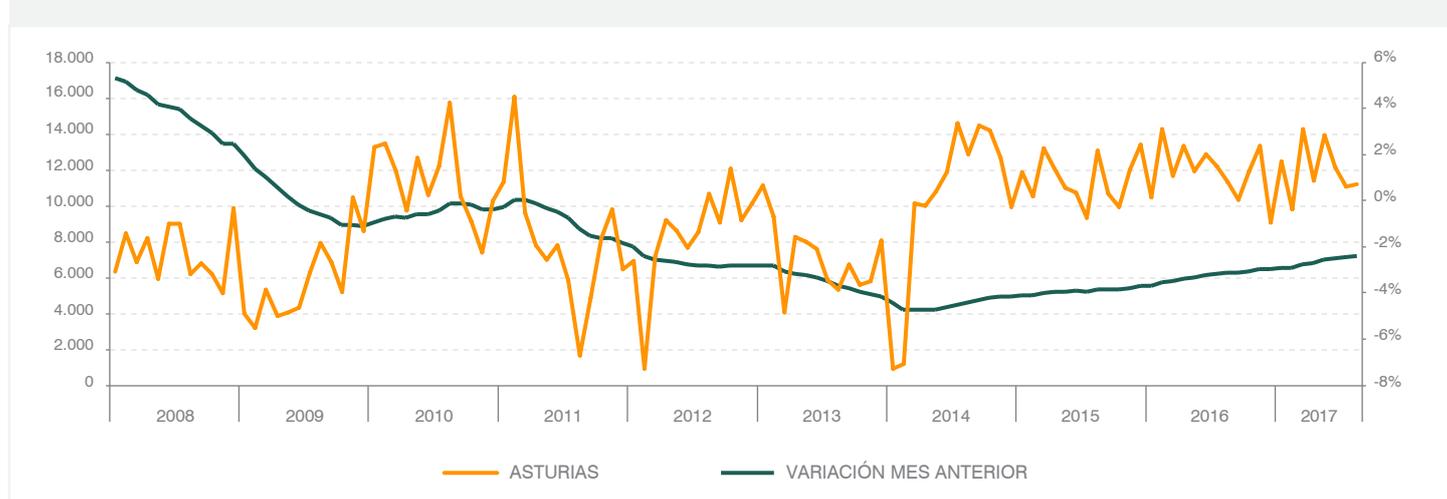
El precio ha experimentado un ligero incremento en los núcleos de población de mayor volumen, se mantiene en las localizaciones de segunda residencia y desciende en la cuenca y en el interior. Se podrían dar todavía correcciones de precio en las zonas de interior.

El mercado de alquiler experimenta un elevado nivel de actividad en los núcleos de población más grandes, llegando a ganar terreno a la compra en Oviedo, Gijón y Avilés. El precio se ha incrementado y podría mantener esta tendencia en los próximos meses.

El público inversor se circunscribe a Gijón y la zona centro de Oviedo, con un posible incremento en el futuro, pero sin que ahora represente una parte relevante del mercado.

Asturias es de las comunidades con **menor volumen de viviendas iniciadas** y terminadas de todo el país

GRÁFICO 30. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN ASTURIAS.



Fuente: INE y elaboración propia



## 5 / 4 Islas Baleares

### PRINCIPALES MAGNITUDES

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Viviendas iniciadas	2.091	2.104	0,6%	2.998	42,5%
Viviendas terminadas	877	1.246	42,1%	2.023	62,4%
Stock vivienda nueva	1.819	821	-54,9%	582	-29,1%
Compraventas	13.886	16.576	19,4%	20.259	22,2%
Valor medio compraventas	228.795	241.591	5,6%	251.892	4,3%

Nota: E (estimación), P (previsión)

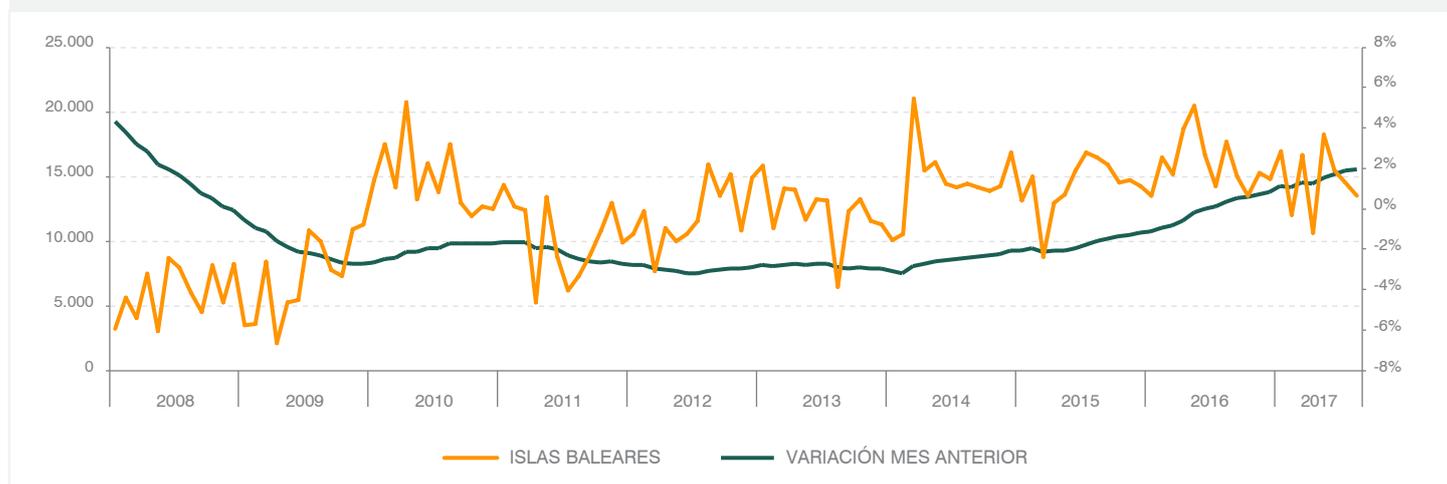
El comportamiento del mercado en las Islas Baleares en los últimos seis meses podría calificarse como muy positivo.

En la isla de Mallorca, la actividad promotora se está reactivando, aunque principalmente en la capital y en localizaciones costeras. En la isla de Ibiza no existe un volumen de obra importante, pero se espera que aparezcan nuevas promociones en el corto plazo. La isla de Menorca es la que permanece más parada en este sentido, con un público más familiar. Su *stock* se está drenando más lentamente. El ritmo de proyectos visados en el 2017 no ha sido muy elevado, sin apenas variación respecto al año pasado. Los agentes que están reactivando la promoción residencial son promotores locales, grandes inversores y la Sareb. De cara al futuro, es de esperar que este aumento de la actividad se mantenga de forma moderada.

No se está produciendo un incremento destacable en el número de promociones de obra nueva. La Sareb y algunos inversores están siendo los encargados de movilizar el mercado, sobre todo con la finalización de promociones. La previsión para los próximos meses es que continúe incrementándose la actividad en las zonas costeras.

Las Islas Baleares es la comunidad con el **mayor valor medio de las compraventas** del Estado

GRÁFICO 31. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN LAS ISLAS BALEARES.



Fuente: INE y elaboración propia

## 5 / 4 Islas Baleares

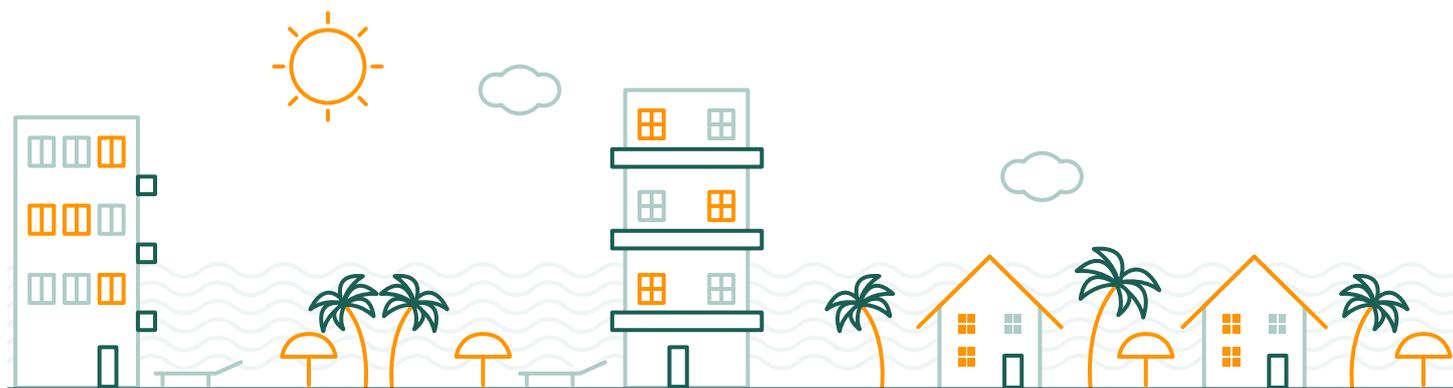


El *stock* continúa drenándose a buena velocidad, con excepción de la isla de Menorca. En Ibiza se podría hablar ya, en líneas generales, de *stock* técnico, habiéndose producido una gran recuperación en la isla de Mallorca, donde las zonas más castigadas son las de interior. De hecho, se espera una reducción muy importante de las cifras calculadas de *stock* para este 2017.

La demanda se ha incrementado especialmente en Ibiza y Mallorca, sobre todo en la ciudad y sus alrededores, nutriéndose tanto de público nacional como extranjero, así como de un impulso cada vez más relevante del inversor. Esta tendencia será el principal motor del aumento de las compraventas, que se sitúan ya en niveles de 2008.

El empuje de la demanda ha conllevado un auge de los precios en las zonas anteriormente mencionadas, un indicador que continuará avanzando en el futuro.

El alquiler se mantiene en niveles de actividad muy elevados, con una incidencia especial del alquiler turístico. Habrá que analizar cómo afecta la nueva regulación al comportamiento general del mercado, ya que los cambios que se han planteado son significativos: tipología de producto, plazos de alquiler, limitación al volumen de viviendas de un mismo propietario y localización de las viviendas, entre otros. En este sentido, tanto el mercado de compra como el de alquiler pueden verse influidos: el primero, por la rentabilidad del inversor, que puede alterarse al no poder alquilar el producto por temporadas; el segundo, por una menor presión en los precios, que podría moderar los crecimientos experimentados en trimestres anteriores.



## 5 / 5 Islas Canarias



### PRINCIPALES MAGNITUDES

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
<b>Viviendas iniciadas</b>	966	1.213	25,6%	1.835	51,3%
<b>Viviendas terminadas</b>	954	1.682	76,3%	1.643	-2,3%
<b>Stock vivienda nueva</b>	4.793	3.154	-34,2%	2.583	-18,1%
<b>Compraventas</b>	20.862	23.462	12,5%	28.630	22,0%
<b>Valor medio compraventas</b>	125.766	132.127	5,1%	139.132	5,3%

Nota: E (estimación), P (previsión)

La evolución del mercado en el último semestre en las Islas Canarias puede calificarse de muy positiva.

La oferta residencial no se ha incrementado de manera muy notable, pero se está comenzando a notar cierta actividad promotora en las dos capitales de provincia. En muchos casos se está produciendo la finalización de obras pendientes. Si se atiende a las viviendas iniciadas, la actividad que descendió el año pasado se ha recuperado en este ejercicio. El mercado se encuentra ya en una posición lo suficientemente madura como para que, en las zonas turísticas y en las dos capitales de provincia, se desarrollen proyectos nuevos en los próximos meses.

El *stock* continúa siendo elevado, si bien en las principales zonas turísticas y en las capitales de provincia se podría hablar de unos niveles próximos al *stock* técnico. El resto de zonas de primera residencia mantienen todavía altos volúmenes de vivienda en *stock* que se irán consumiendo de forma lenta. Aún y así, en estas localizaciones, el mercado se ha mostrado más activo en el último semestre.

La demanda de producto vacacional y de vivienda habitual en las dos capitales ha aumentado considerablemente, especialmente entre el público extranjero e inversor, en el primer caso, y entre los hogares

canarios e inversores, en el segundo. Esta tendencia se mantendrá en el futuro, empezando a aumentar también, aunque en menor medida, en otras partes del archipiélago.

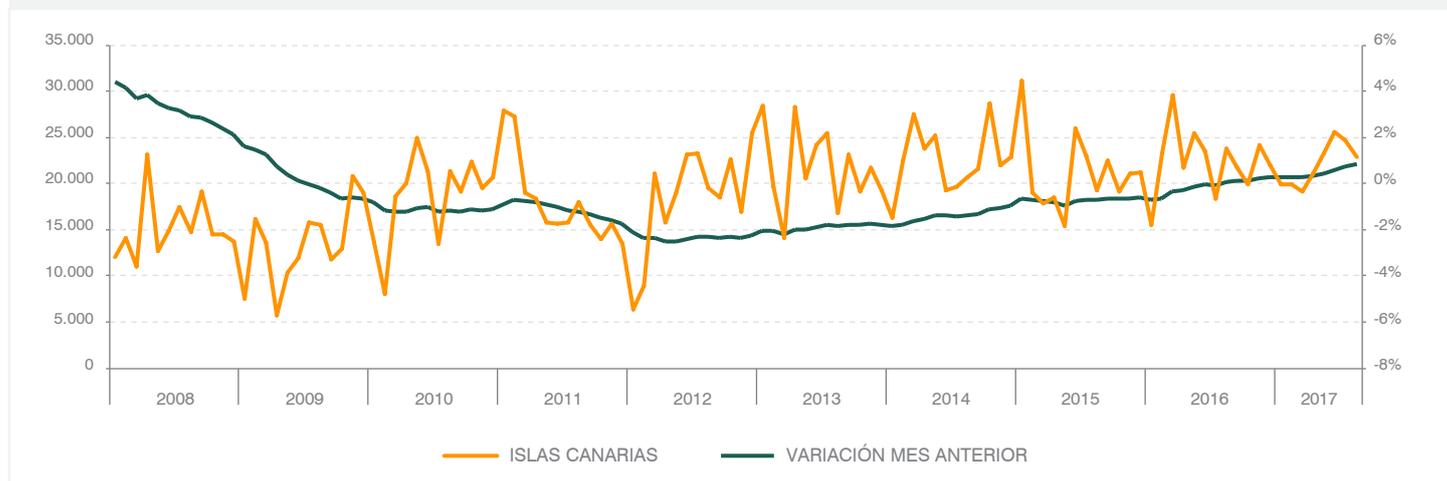
Este empuje de la demanda ha impulsado los precios al alza en las zonas más activas, mientras que se han mantenido estables, en general, en el resto de las zonas.

El alquiler continúa presentando un dinamismo muy elevado en las zonas turísticas y en las dos capitales. En otras áreas del archipiélago, se va consolidando también como una opción residencial, dada la situación de precariedad laboral que dificulta el acceso a la financiación. El incremento de los precios está muy influenciado por los alquileres turísticos, incluso en las zonas que tradicionalmente se posicionaban en el mercado de primera residencia, lo que presiona, en general, todo el mercado.

El inversor continúa muy activo en el mercado vacacional, donde las rentabilidades son elevadas y los niveles de ocupación altos.

Las Islas Canarias es donde más crecen las **viviendas terminadas** este año

GRÁFICO 32. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN LAS ISLAS CANARIAS.



Fuente: INE y elaboración propia



## 5 / 6 Cantabria

### PRINCIPALES MAGNITUDES

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Viviendas iniciadas	502	636	26,7%	930	46,2%
Viviendas terminadas	263	276	4,9%	273	-1,1%
Stock vivienda nueva	8.096	4.497	-44,5%	3.376	-24,9%
Compraventas	4.896	5.534	13,0%	7.616	37,6%
Valor medio compraventas	134.784	138.821	3,0%	144.901	4,4%

Nota: E (estimación), P (previsión)

El mercado en Cantabria ha presentado una evolución positiva, con una mejora en la demanda y un mayor nivel de absorción de *stock*.

En cuanto a la oferta, destaca la existencia de un volumen mayor de producto en las zonas del interior de la comunidad, que se absorbe lentamente. La actividad promotora también ha crecido levemente en la ciudad de Santander y en alguna localización de segunda residencia. No obstante, como puede observarse en las cifras de viviendas iniciadas, el repunte es moderado. Los promotores locales, las entidades financieras y los grandes inversores son los que están canalizando la puesta en marcha de nuevo producto.

El *stock* se ha ido eliminando a buen ritmo a lo largo del año, pudiéndose hablar ya de una situación de casi *stock* técnico en la capital. En el resto de la provincia, todavía queda recorrido para el drenaje, que no concluirá en el corto plazo.

La demanda se ha incrementado levemente, sobre todo en las localizaciones que quedan al norte de la A-8 y hacia la costa. En el

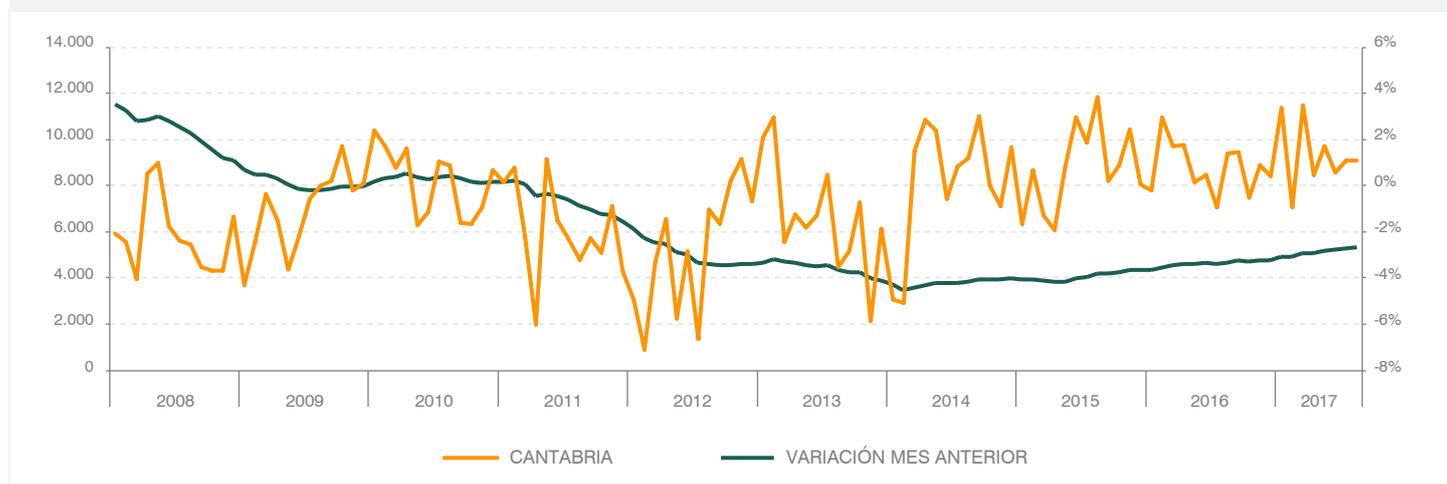
interior, la situación no ha presentado grandes cambios. Incluso en el mercado de Torrelavega, ciudad más castigada por la lenta absorción del *stock* y la situación económica, se ha notado cierto repunte. En los próximos meses, se espera una leve mejoría.

Los precios deberían evolucionar al alza en la capital, manteniéndose con ligeras subidas en las localizaciones de costa y con probables descensos en las zonas de interior.

El mercado de alquiler también permanece con cierto dinamismo, centrado casi en exclusiva en Santander y en las localidades con volúmenes importantes de población. Los precios han evolucionado ligeramente al alza.

Cantabria es la comunidad que más **incrementará las compraventas** en 2018

GRÁFICO 33. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN CANTABRIA.



Fuente: INE y elaboración propia



## 5 / 7 Castilla y León

### PRINCIPALES MAGNITUDES

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Viviendas iniciadas	2.548	3.118	22,4%	3.994	28,1%
Viviendas terminadas	2.717	2.599	-4,3%	3.271	25,9%
Stock vivienda nueva	32.377	25.815	-20,3%	22.258	-13,8%
Compraventas	16.695	19.204	15,0%	20.895	8,8%
Valor medio compraventas	98.688	100.089	1,4%	104.210	4,1%

Nota: E (estimación), P (previsión)

La evolución del mercado en Castilla y León puede considerarse positiva en el último semestre, teniendo en cuenta las particularidades de la situación demográfica.

El mercado solo presenta una evolución claramente positiva en las ciudades de Burgos y Valladolid, en las que está apareciendo alguna promoción de obra nueva, por parte de promotores locales y entidades financieras, que está siendo bien absorbida por la demanda. El volumen de oferta, en general, no se ha incrementado. Esta tendencia se mantendrá en el futuro, siendo estas dos ciudades las que presentarán un mercado más activo de obra nueva.

El stock continúa su proceso de drenaje de forma lenta. En las capitales de provincia esta situación ha mejorado más que en las poblaciones secundarias, donde todavía existen niveles muy elevados y donde la situación, tanto económica como demográfica, no contribuye a que mejoren las perspectivas de cara al futuro.

La demanda es más activa en las capitales de provincia y se mantiene estable en el resto de localizaciones. En esta comunidad

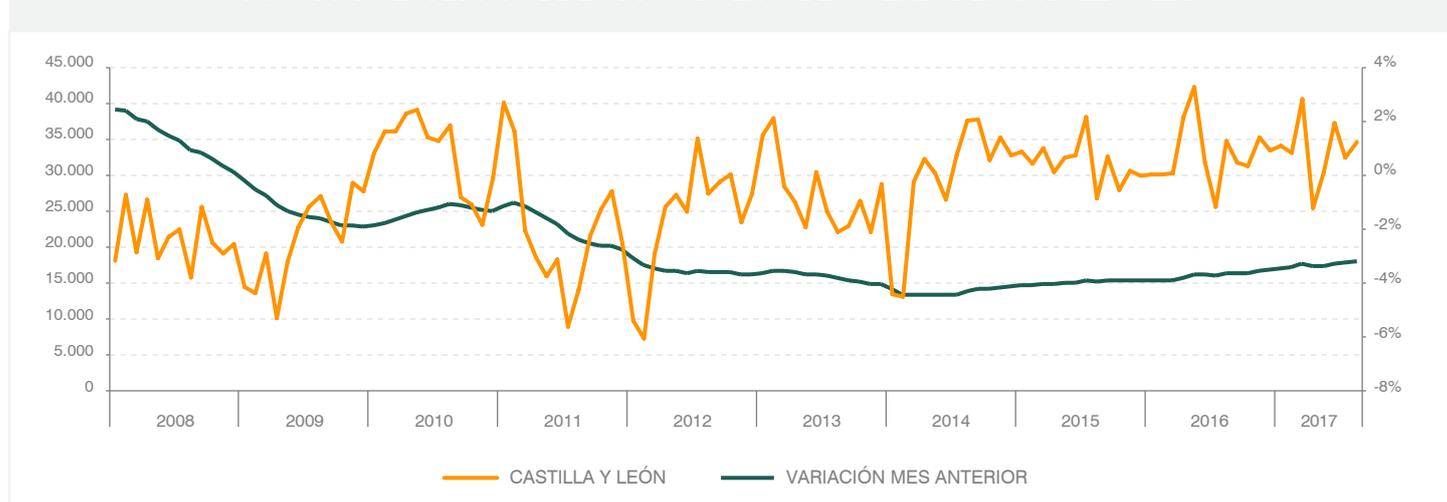
autónoma, la reposición es claramente el principal motivo de compra.

Los precios se han mantenido estables en líneas generales, con repuntes leves en las capitales de provincia, especialmente en Valladolid y Burgos.

El mercado de alquiler, salvo en localidades como Salamanca, León, Valladolid o Burgos, no presenta grandes evoluciones al alza, ya que no existe una masa crítica de población joven destacable.

Castilla y León es de las comunidades que **menos incrementará los precios** en 2017

GRÁFICO 34. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN CASTILLA Y LEÓN.



Fuente: INE y elaboración propia



## 5 / 8 Castilla-La Mancha

### PRINCIPALES MAGNITUDES

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Viviendas iniciadas	3.043	3.561	17,0%	3.869	8,6%
Viviendas terminadas	2.358	2.364	0,3%	2.088	-11,7%
Stock vivienda nueva	55.811	47.094	-15,6%	39.311	-16,5%
Compraventas	13.451	16.652	23,8%	19.501	17,1%
Valor medio compraventas	89.519	91.361	2,1%	95.203	4,2%

Nota: E (estimación), P (previsión)

En lo que va de 2017 se ha experimentado un mayor movimiento por parte de la demanda en esta comunidad, lo que mejora su perspectiva respecto a periodos anteriores.

Los incrementos de precio en la Comunidad de Madrid están generando, como en el anterior ciclo inmobiliario, un 'efecto expulsión' hacia localidades de las provincias de Toledo y Guadalajara, que se traduce en una mejora en los ritmos de venta. También en Ciudad Real se ha notado un avance en las ventas que podría contagiarse, en el futuro, hacia las localidades limítrofes.

En Guadalajara, Ciudad Real y Albacete se está percibiendo el desarrollo de promociones de obra nueva, sobre todo a través de promotores locales. En el próximo semestre, se mantendrá esta situación, tal como refleja el aumento de viviendas iniciadas que se experimenta al cierre de este año.

A pesar de todo, el volumen de *stock* continúa siendo muy elevado y los ritmos de absorción son lentos, por lo que en las localidades secundarias todavía tardará en drenarse varios semestres. Si la situación que se ha detectado en el mercado respecto a la Comunidad

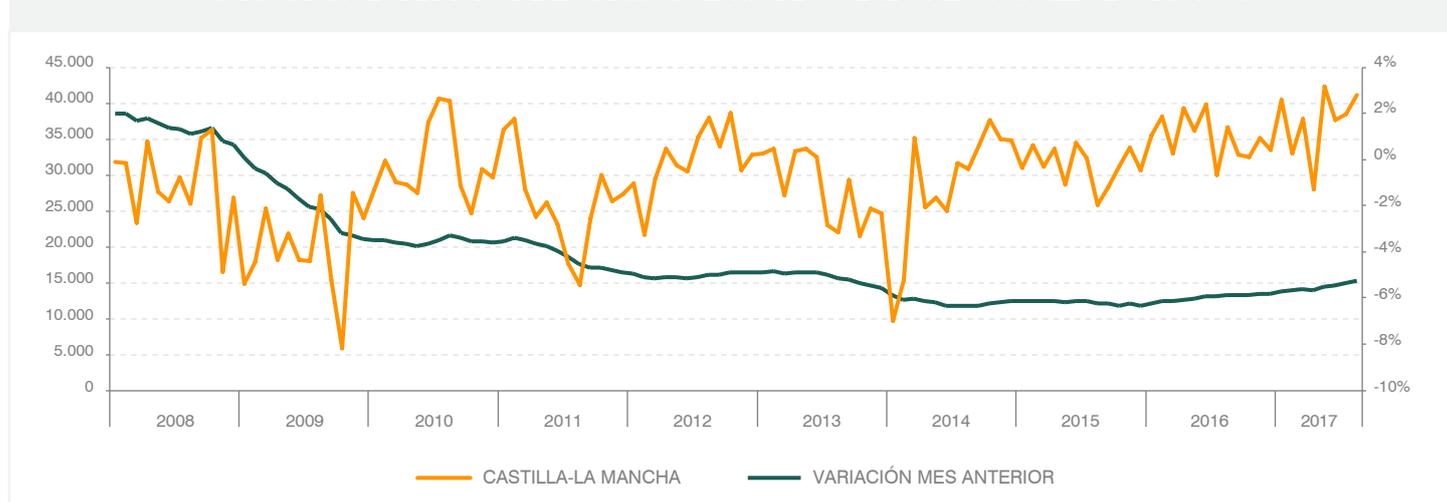
de Madrid se mantiene, crecerá el ritmo de absorción en las localidades limítrofes con dicha comunidad, especialmente en las provincias de Guadalajara y Toledo.

Los precios no han avanzado demasiado y permanecen estables en la mayor parte de las localizaciones.

El alquiler continúa siendo un mercado con una actividad moderada. Los bajos precios de las viviendas en la comunidad hacen que no sea una opción atractiva para compradores ni para inversores.

Castilla-La Mancha es la comunidad con un **mayor stock de vivienda nueva por habitante** de todo el país

GRÁFICO 35. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN CASTILLA-LA MANCHA.



Fuente: INE y elaboración propia



## 5 / 9 Cataluña

### PRINCIPALES MAGNITUDES

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Viviendas iniciadas	9.750	11.356	16,5%	11.166	-1,7%
Viviendas terminadas	2.987	4.031	35,0%	5.082	26,1%
Stock vivienda nueva	14.828	9.209	-37,9%	7.359	-20,1%
Compraventas	66.519	79.058	18,9%	84.218	6,5%
Valor medio compraventas	164.766	176.380	7,0%	185.119	5,0%

Nota: E (estimación), P (previsión)

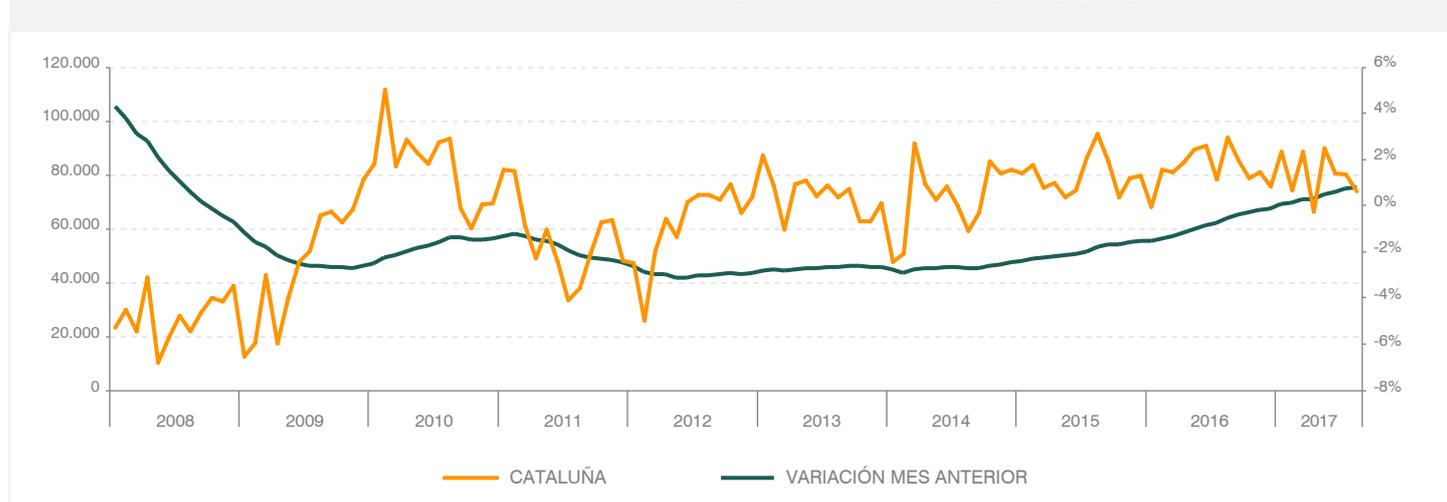
La evolución del mercado catalán en el último semestre ha sido muy positiva, con una mejoría notable en todos los indicadores que miden la marcha del mercado.

En cuanto a la oferta, si bien los niveles generales se han mantenido estables, la aparición de nuevas promociones se ha hecho palpable en Barcelona y en su corona metropolitana, así como en otras grandes ciudades como Tarragona y Girona, con una tendencia a incrementarse claramente en el futuro. Los actores de este repunte en la promoción son múltiples: tanto promotores locales y nacionales, como grandes inversores y entidades financieras o la Sareb.

El *stock* ha continuado su proceso de drenaje, de modo que en muchas ciudades se puede hablar ya de *stock* técnico. El *stock* todavía existente comienza a localizarse casi en exclusiva en las zonas de interior y mantendrá en estas áreas ritmos lentos de absorción.

Cataluña es la segunda comunidad con mayor número de **viviendas iniciadas y compraventas** en 2017

GRÁFICO 36. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN CATALUÑA.



Fuente: INE y elaboración propia

## 5 / 9 Cataluña



La buena marcha de la demanda no solo se produce en los mercados en que se está volviendo a promover, sino que se puede extender a las principales localidades de mercado vacacional, tanto en la costa como en la montaña. En cambio, las ubicaciones de interior, incluso las de gran tamaño como Vic o Manresa, todavía muestran un bajo dinamismo.

Los precios han mantenido una línea de fuertes incrementos, impulsados por la presión de la demanda y la actividad del mercado, tanto de venta como de alquiler. La tendencia de cara al futuro es muy similar, si bien con cierta moderación en las tasas de crecimiento.

El mercado de alquiler muestra una evolución alcista en precios, ritmos de colocación del producto muy elevados y una notable influencia del alquiler turístico en la capital.

Finalmente, habrá que permanecer muy atentos a la evolución de la situación política en esta comunidad autónoma, ya que los acontecimientos que puedan suceder en los próximos meses podrían afectar a la marcha del mercado y a las previsiones realizadas. Sin duda, un proceso de estabilización de la situación ayudaría a que, tanto inversores como hogares, mantuvieran la confianza en el mercado y, como consecuencia, permaneciera la dinámica de uno de los mercados más relevantes y activos del sector inmobiliario español.





## 5 / 10 Comunidad Valenciana

### PRINCIPALES MAGNITUDES

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
<b>Viviendas iniciadas</b>	7.343	7.827	6,6%	9.036	15,4%
<b>Viviendas terminadas</b>	5.308	5.494	3,5%	7.321	33,3%
<b>Stock vivienda nueva</b>	113.262	94.422	-16,6%	83.937	-11,1%
<b>Compraventas</b>	57.870	68.318	18,1%	78.690	15,2%
<b>Valor medio compraventas</b>	110.436	113.034	2,4%	119.149	5,4%

Nota: E (estimación), P (previsión)

La evolución del mercado en la Comunidad Valenciana presenta indicadores positivos que reflejan una buena dinámica del sector.

Cabe destacar especialmente la situación de la ciudad de Valencia, donde el ritmo de salida al mercado de nuevas promociones pondrá en oferta en los próximos meses más de 1.000 viviendas. Habrá que ir observando cómo son absorbidas por la demanda. Además, también se están iniciando promociones en otras localizaciones, especialmente en la costa, si bien el volumen de viviendas iniciadas en la comunidad solo se ha incrementado ligeramente este año respecto a 2016.

El *stock* sigue drenándose de forma lenta. Se encuentra localizado, principalmente, en las zonas de interior de Valencia y Alicante, además de en la provincia de Castellón, donde los porcentajes de reducción son realmente bajos. Solo en la ciudad de Valencia, así como en Alicante y su zona costera, se detectan descensos notables.

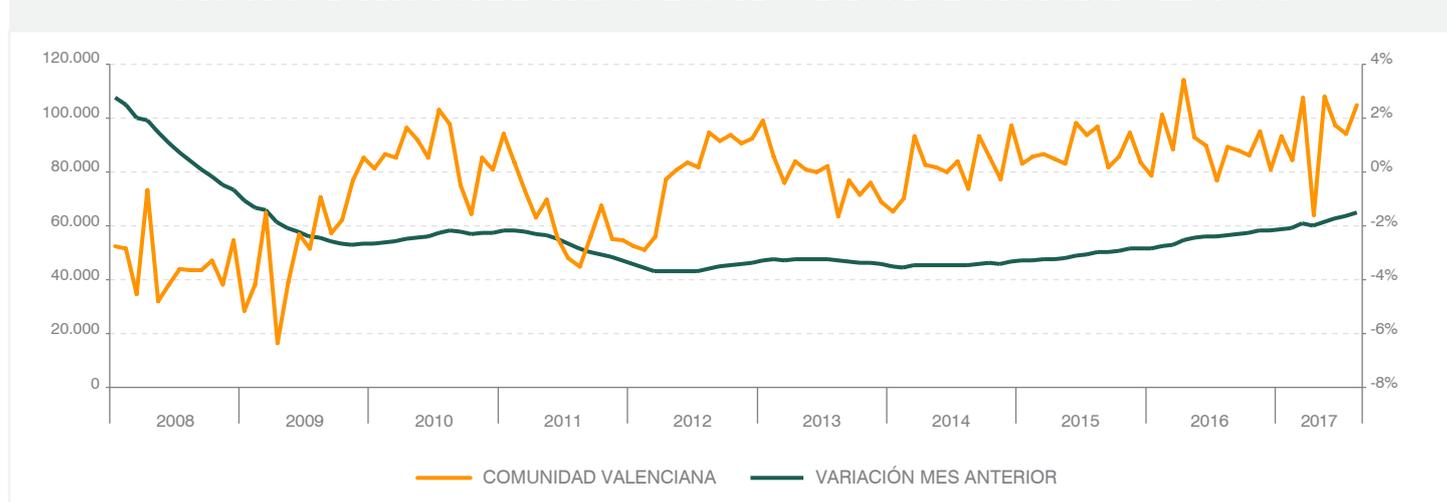
El impulso de la demanda se ha dejado notar con más fuerza en Valencia capital y en las zonas *prime* de la costa, especialmente la alicantina, tanto por parte de público nacional como extranjero.

Los precios han subido, aunque de forma menos notable que en otras localizaciones. Todavía existen zonas en las que el precio permanece estable, como el entorno de la ciudad de Valencia, o incluso con leves descensos, como sucede en muchas poblaciones del interior con elevados niveles de oferta.

El mercado de alquiler sigue manteniendo buenos niveles de actividad en Valencia, con ligeros repuntes e incrementos de precios. En el resto de localizaciones, se ha mantenido bastante estable.

La Comunidad Valenciana es la que dispone de un **mayor volumen de stock de vivienda nueva**

GRÁFICO 37. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN LA COMUNIDAD VALENCIANA.



Fuente: INE y elaboración propia

## 5 / 11 Extremadura



## PRINCIPALES MAGNITUDES

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Viviendas iniciadas	1.328	1.877	41,3%	1.935	3,1%
Viviendas terminadas	848	1.257	48,2%	1.246	-0,9%
Stock vivienda nueva	2.381	877	-63,2%	549	-37,4%
Compraventas	6.282	7.104	13,1%	8.996	26,6%
Valor medio compraventas	77.890	79.622	2,2%	81.428	2,3%

Nota: E (estimación), P (previsión)

El mercado ha experimentado una ligera mejora.

Realizando un análisis de la evolución teórica del stock, éste se ha ido drenando paulatinamente a lo largo de los últimos meses y se prevé una situación similar en el futuro, con niveles todavía elevados en los principales núcleos de población que se irán absorbiendo en la misma línea que hasta el momento.

Se han incrementado las operaciones de suelo hasta septiembre, sobre todo las realizadas por promotores locales.

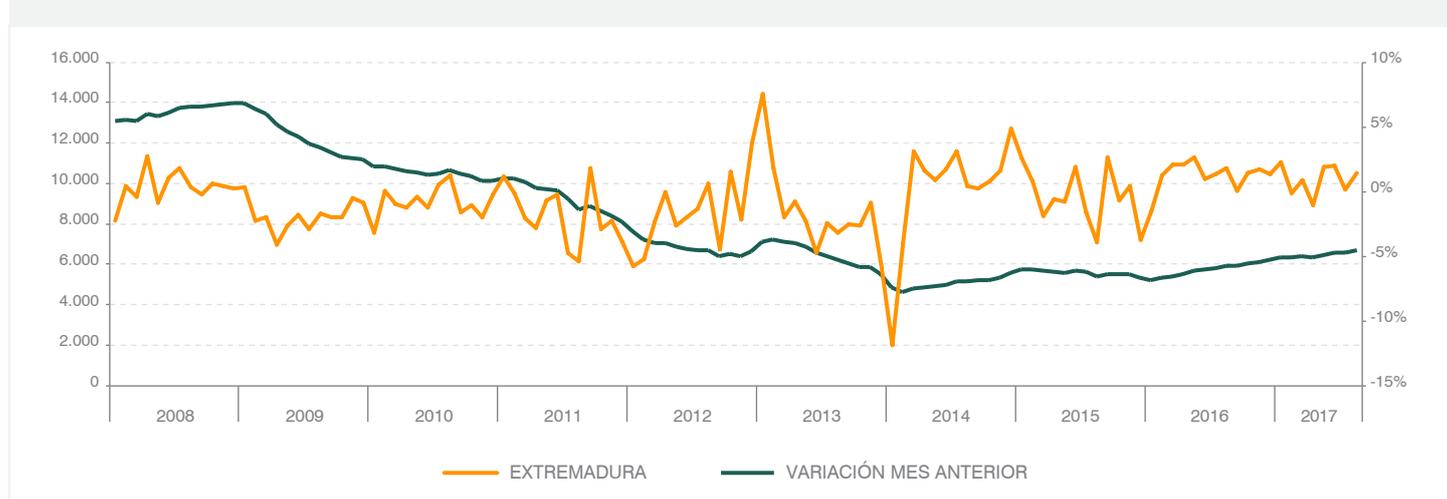
No se ha observado un especial avance en el volumen de obras iniciadas. Aunque porcentualmente el incremento este año sea elevado, el volumen es pequeño, destacando la ciudad de Badajoz como motor principal.

El mercado de alquiler continúa siendo poco representativo en esta comunidad autónoma, circunscrito a los cuatro mayores núcleos de población.

Extremadura es de las comunidades que **más ha reducido el stock de obra nueva en 2017** y de las que más lo seguirá absorbiendo en 2018



GRÁFICO 38. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN EXTREMADURA.



Fuente: INE y elaboración propia

## 5 / 12 Galicia



## PRINCIPALES MAGNITUDES

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
<b>Viviendas iniciadas</b>	2.147	2.862	33,3%	3.381	18,1%
<b>Viviendas terminadas</b>	980	1.543	57,4%	1.575	2,1%
<b>Stock vivienda nueva</b>	31.362	23.221	-26,0%	18.976	-18,3%
<b>Compraventas</b>	13.483	15.697	16,4%	19.622	25,0%
<b>Valor medio compraventas</b>	110.352	112.696	2,1%	116.250	3,2%

Nota: E (estimación), P (previsión)

Galicia ha mantenido su progresiva mejora, especialmente en los grandes núcleos de población situados en torno a la AP-9 y en algunas áreas de vivienda vacacional.

Se reafirma la situación de *stock* técnico en ciudades como A Coruña, Santiago, Pontevedra o Vigo, si bien la demanda existente está condicionada a un determinado nivel de precio en cada mercado, pues la sensibilidad al mismo es un elemento muy importante en estas zonas. Destaca la oportunidad que presenta Pontevedra para el desarrollo de obra nueva dentro de su núcleo central y el dinamismo de Vigo que, si el Plan General lo permite, debería mostrarse como la ciudad más activa en los próximos meses. Como puede apreciarse en las estadísticas de obra iniciada, los incrementos porcentuales son relevantes, con un aumento también en la entrega de nuevas viviendas.

En el mercado de vivienda vacacional, la zona de Rias Baixas se mantiene con una situación muy activa, con incrementos de precio y aumentos de transacciones en los principales mercados como Sanxenxo, Portonovo, O Grove, Nigrán o Baiona. La progresiva desaparición del *stock* está incentivando la aparición de nuevas promociones. En la zona norte, la situación es diferente, salvo en los mercados de la costa lucense, como Foz o Barreiros, en los que la

demanda se encuentra incentivada por los precios actuales. En el resto de localizaciones, permanecen todavía muchas viviendas por vender y el empuje de la demanda no es tan elevado, por lo que su recuperación todavía se hará esperar varios trimestres.

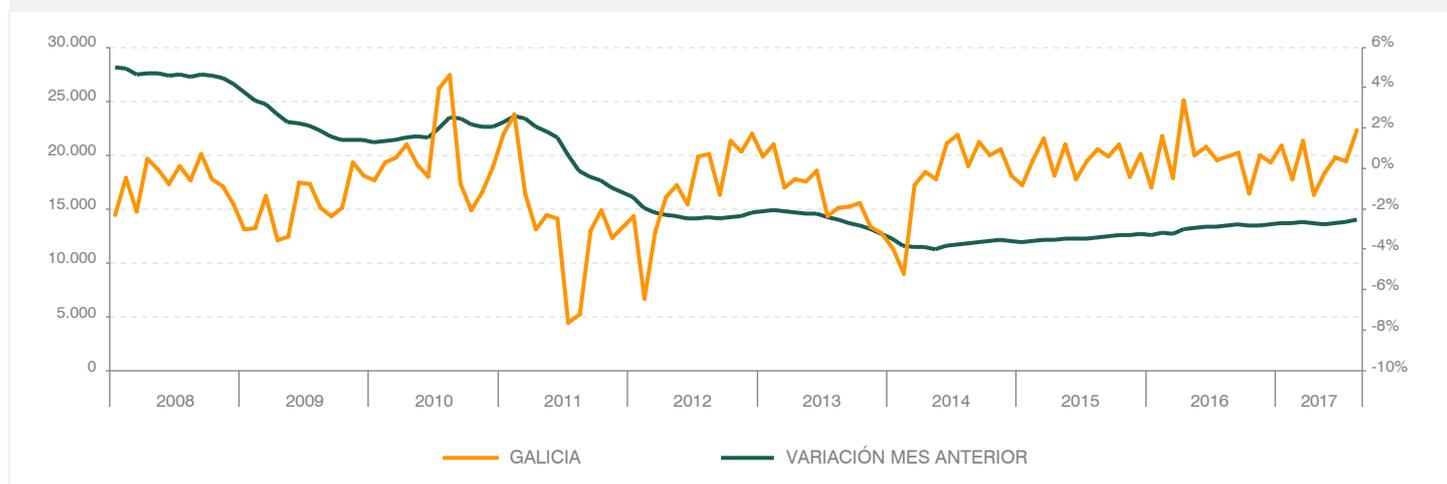
La demanda continúa siendo más elevada y se prevé que ésta sea la tónica de futuro. Desde mediados de 2014, se está produciendo un incremento sostenido y ligero de las compraventas, aunque sin llegar a los niveles de 2013.

Los precios han experimentado subidas suaves en las principales ciudades, han permanecido estables en el resto de localizaciones y han descendido en las zonas menos dinámicas. Este comportamiento se mantendrá en el próximo semestre.

El mercado de alquiler continúa activo en las grandes urbes, con incrementos del precio y reducción de los tiempos para alquilar. En las zonas de vivienda vacacional, también ha mejorado la situación, con un mantenimiento o ligeras subidas del valor de los inmuebles.

Galicia destaca por su incremento de las **viviendas terminadas** en 2017

GRÁFICO 39. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN GALICIA.



Fuente: INE y elaboración propia



## 5 / 13 Comunidad de Madrid

### PRINCIPALES MAGNITUDES

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Viviendas iniciadas	14.696	17.388	18,3%	21.390	23,0%
Viviendas terminadas	9.672	12.545	29,7%	14.710	17,3%
Stock vivienda nueva	5.969	1.996	-66,6%	1.154	-42,2%
Compraventas	58.313	71.030	21,8%	93.544	31,7%
Valor medio compraventas	195.323	209.980	7,5%	221.663	5,6%

Nota: E (estimación), P (previsión)

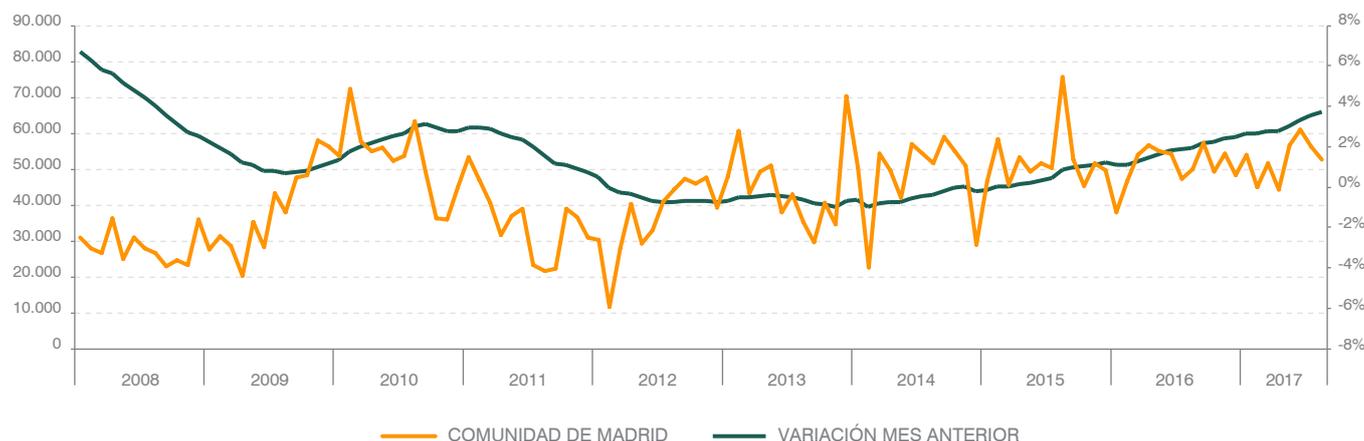
El mercado residencial en la Comunidad de Madrid es uno de los más dinámicos de todo el territorio nacional, con una evolución muy positiva de los principales indicadores de actividad.

La producción de vivienda mantiene importantes niveles de crecimiento que, si bien porcentualmente han reducido su incremento respecto a la situación de 2016, el volumen continúa siendo importante. La demanda solvente de vivienda nueva es superior a la oferta existente, lo que provoca muy buenos ritmos de venta entre las promociones. La obra nueva es impulsada por todos los agentes que intervienen en el mercado: promotores, grandes inversores y entidades financieras. Con esta situación, la producción en la comunidad continuará incrementándose en el próximo semestre.

En la capital y en la mayor parte de las localidades de su amplia corona metropolitana, se puede hablar de una situación de *stock* técnico, tras experimentar un importante descenso este año.

La Comunidad de Madrid es la que experimenta una **mayor reducción del stock de obra nueva** tanto en 2017 como en 2018

GRÁFICO 40. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN LA COMUNIDAD DE MADRID.



Fuente: INE y elaboración propia

## 5 / 13 Comunidad de Madrid



La pujanza de la demanda de compra se mantiene debido a la sensación de estabilización y avance de los precios, acompañada por la perspectiva de una mejor situación económica en las familias y un claro progreso en la concesión de préstamos. En un mercado tan dinámico, hogares e inversores de todo tipo están adquiriendo viviendas para uso propio o para alquiler. De hecho, las cifras de compraventas se están aproximando a las que se producían a principios del año 2008. Esta solidez de la demanda se mantendrá en los próximos seis meses.

Ante esta presión del comprador, los precios están incrementándose en porcentajes elevados. La inercia de los pasados meses se mantendrá en el futuro. No obstante, sería recomendable cierta moderación en las tasas de variación para garantizar el mismo dinamismo del mercado que el actual.

La buena marcha de la compra puede trasladarse también al alquiler, que ha continuado incrementando precios y reduciendo tiempos para alquilar los inmuebles que se ofertan. Del mismo modo, la evolución de las rentas debería moderar sus ritmos de crecimiento, ya que se empiezan a notar ciertos síntomas de agotamiento en el mercado.

El público inversor permanece muy activo, tanto por parte de grandes inversores como de particulares, atraídos por el alquiler, que ofrece rentabilidades y niveles de ocupación elevados, frente a otras alternativas de inversión. El crecimiento de este segmento en el próximo semestre debería ser importante.





## 5 / 14 Región de Murcia

### PRINCIPALES MAGNITUDES

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
<b>Viviendas iniciadas</b>	1.159	1.278	10,3%	1.627	27,3%
<b>Viviendas terminadas</b>	1.067	1.358	27,3%	1.463	7,7%
<b>Stock vivienda nueva</b>	23.979	13.404	-44,1%	9.702	-27,6%
<b>Compraventas</b>	11.847	13.136	10,9%	14.789	12,6%
<b>Valor medio compraventas</b>	96.254	98.455	2,3%	102.633	4,2%

Nota: E (estimación), P (previsión)

La evolución del mercado en Murcia no muestra los mismos ritmos de crecimiento que en otras regiones. La capital es, casi exclusivamente, la que presenta cierto dinamismo, con la aparición de alguna obra nueva (iniciativa de promotores locales principalmente), que se comercializa a ritmos de venta aceptables, incluso atrayendo al público inversor. Esta tendencia continuará en los próximos meses, con un incremento moderado de los visados de obra nueva en la comunidad.

El *stock* se mantiene todavía en niveles muy elevados con descensos porcentualmente importantes que se están produciendo en la capital y en las localizaciones de costa, aunque se encuentran todavía lejos de una situación de *stock* técnico. Las zonas interiores mantienen elevados volúmenes de vivienda sin vender, constituyendo el principal factor de freno del mercado inmobiliario en la comunidad.

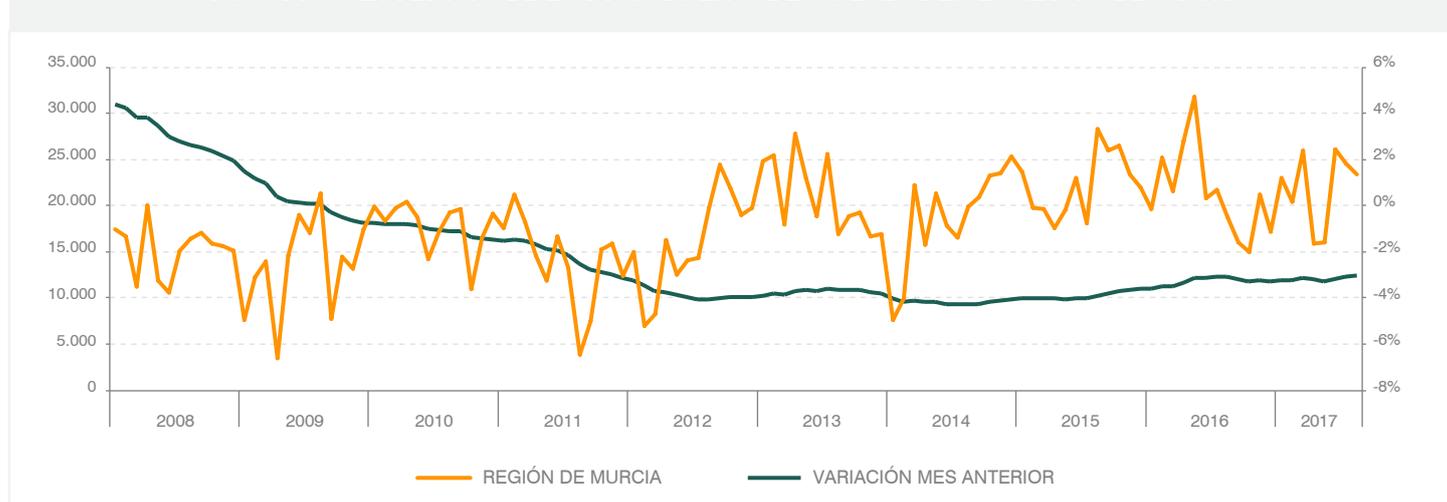
La demanda se ha incrementado levemente en el último semestre, tanto por parte de los compradores de primera residencia como de los de vivienda vacacional, nacionales y extranjeros. Se espera un suave aumento de la presión de la demanda.

Los precios han subido ligeramente, siempre haciendo referencia a los mercados más dinámicos, permaneciendo estables en el resto de localizaciones. Esta situación se mantendrá en el futuro.

El mercado de alquiler sigue la tónica de meses anteriores, con tenues aumentos de precio y con la actividad centrada en los dos grandes núcleos de población y en el producto vacacional. Esta recuperación progresiva de la demanda de vivienda en alquiler ha despertado la demanda por inversión, que se ha mostrado algo más activa en estas localizaciones en los últimos meses.

La Región de Murcia es la que dispone de uno de los **precios de la vivienda más bajos** de todo el Estado

GRÁFICO 41. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN LA REGIÓN DE MURCIA.



Fuente: INE y elaboración propia



## 5 / 15 Navarra

### PRINCIPALES MAGNITUDES

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Viviendas iniciadas	1.844	2.299	24,7%	2.621	14,0%
Viviendas terminadas	815	1.014	24,4%	1.235	21,8%
Stock vivienda nueva	1.836	990	-46,1%	746	-24,6%
Compraventas	4.635	5.440	17,4%	5.875	8,0%
Valor medio compraventas	136.164	140.616	3,3%	143.814	2,3%

Nota: E (estimación), P (previsión)

El mercado en Navarra continúa muy polarizado. La ciudad de Pamplona marcha a una velocidad distinta al resto de la comunidad. No obstante, hay que señalar la existencia de otras localizaciones en las que la situación general también ha mejorado. En este sentido, destacan la población de Estella y, en general, el eje que discurre en torno a la carretera que une Pamplona con Logroño.

Dentro de la zona sur de la comunidad, se ha notado una ligera mejora en Tudela y en el área que conecta Navarra con Aragón, si bien estamos hablando de leves incrementos de la actividad. En el resto de ubicaciones hay mayor concentración de stock y la evolución positiva de cara al futuro será más lenta.

La actividad promotora permanece muy concentrada en la capital, especialmente en los sectores de Lezkairu, Arrosadia y Mutilva, contando con promotores y fondos como principales motores.

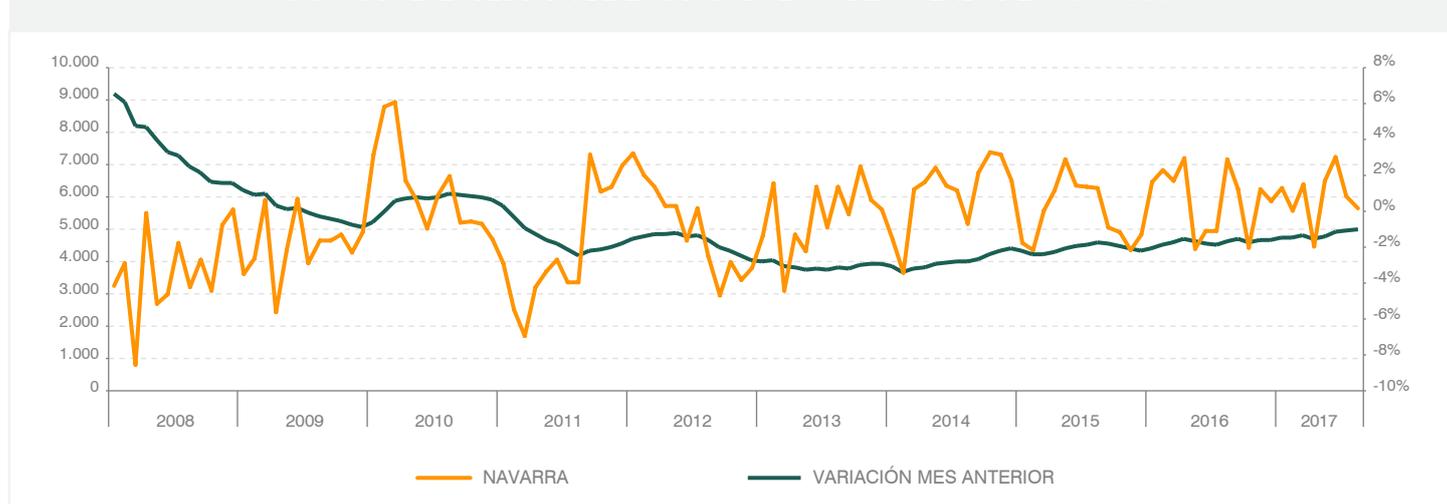
La demanda evolucionará en los próximos meses, experimentando un suave avance, que se percibirá en mayor medida en Pamplona.

Los precios continuarán subiendo de forma moderada en la capital y se espera que en el resto de localizaciones se mantengan o incluso experimenten tenues descensos.

Navarra es de las comunidades con **menor volumen de compraventas** tanto este año como en 2018



GRÁFICO 42. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN NAVARRA.



Fuente: INE y elaboración propia



## 5 / 16 País Vasco

### PRINCIPALES MAGNITUDES

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
<b>Viviendas iniciadas</b>	5.391	5.717	6,0%	8.006	40,0%
<b>Viviendas terminadas</b>	1.641	2.381	45,1%	2.999	26,0%
<b>Stock vivienda nueva</b>	9.013	4.693	-47,9%	3.367	-28,3%
<b>Compraventas</b>	15.873	18.246	14,9%	21.113	15,7%
<b>Valor medio compraventas</b>	203.004	213.624	5,2%	218.273	2,2%

Nota: E (estimación), P (previsión)

La evolución general del mercado continúa siendo muy positiva en esta comunidad, con un gran dinamismo en casi todas las localizaciones e incrementos en los precios. Solo las zonas interiores con mercados más locales presentan una evolución más moderada.

El aumento de la oferta de obra nueva se está produciendo en las principales ciudades y en sus coronas metropolitanas. La escasez de obra nueva para la demanda latente que existe se percibe especialmente en Bilbao y en las localizaciones de vivienda vacacional.

El mercado de Bilbao y su corona metropolitana se han mostrado muy dinámicos en estos últimos meses, con un aumento importante del interés inversor, destacando localidades como Barakaldo o Munguía. En la ciudad de Vitoria se sigue consumiendo el elevado stock existente, no obstante se está produciendo cierta estabilidad en los precios con posibles avances en los próximos meses.

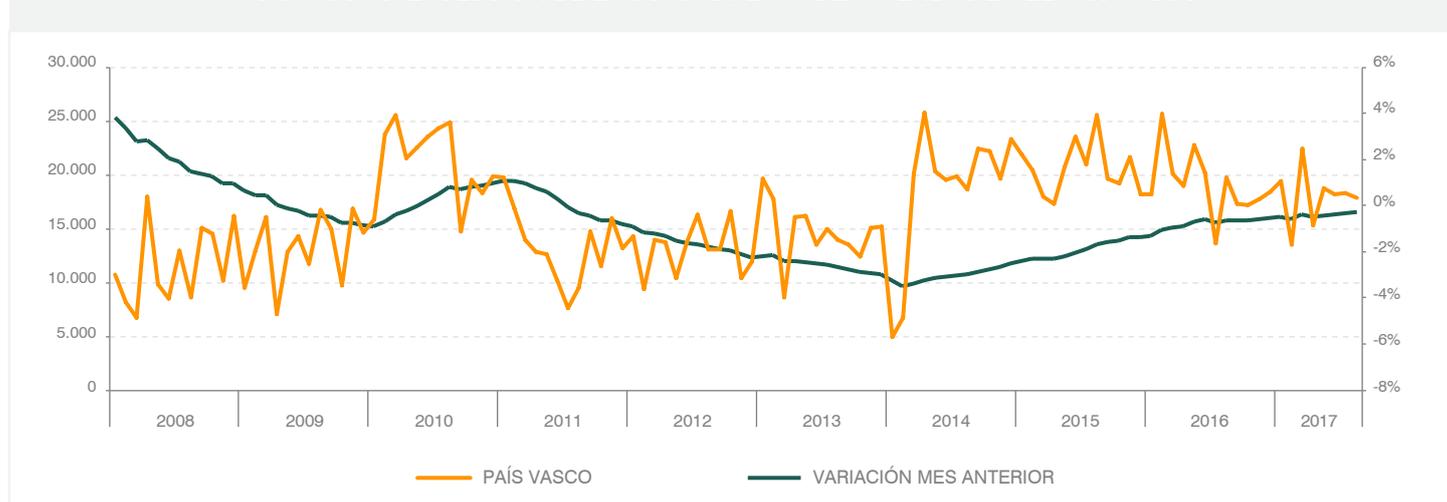
El stock ha ido desapareciendo progresivamente en las principales ubicaciones, donde poco a poco se irán iniciando nuevas promociones para satisfacer la demanda.

Los precios han subido en las localidades con mayor población y continuarán creciendo moderadamente en el futuro. La presión de la demanda en las zonas en que no existe producto de obra nueva podría provocar aumentos más acentuados si no se desarrollan nuevos sectores.

El mercado de alquiler se ha mantenido muy activo en las principales ciudades, con avances en las rentas. En los próximos meses, la situación será similar, aunque los precios moderarán sus subidas.

El País Vasco es la tercera comunidad que **más aumentará sus viviendas iniciadas en 2018**

GRÁFICO 43. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN EL PAÍS VASCO.



Fuente: INE y elaboración propia

## 5 / 17 La Rioja



## PRINCIPALES MAGNITUDES

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Viviendas iniciadas	740	816	10,3%	882	8,1%
Viviendas terminadas	173	300	73,4%	540	80,0%
Stock vivienda nueva	8.584	5.128	-40,3%	4.211	-17,9%
Compraventas	2.708	3.333	23,1%	4.408	32,3%
Valor medio compraventas	104.202	106.737	2,4%	109.747	2,8%

Nota: E (estimación), P (previsión)

En la ciudad de Logroño, el mercado presenta un elevado dinamismo, especialmente en la zona centro y en parte del perímetro que la rodea. Las ventas se producen de forma rápida y aparecen pequeñas promociones de obra nueva o rehabilitaciones que son bien aceptadas por la demanda.

A pesar de esta situación, no se detecta un desarrollo importante de promociones de obra nueva, tal como reflejan las estadísticas de producción. Es cierto que existen dentro de la ciudad nuevos sectores de desarrollo que no son muy apreciados por la demanda, pero en la zona sur, con un mercado también muy dinámico, se podría desarrollar ya nuevo producto. Esta tendencia podría comenzar a extenderse en los próximos meses a Lardero, que empezará a mostrar cierto incremento de las ventas.

En el resto de la provincia, hay localidades en las que la demanda local va mejorando e incrementando el volumen de ventas como, por ejemplo, Haro o Cenicero.

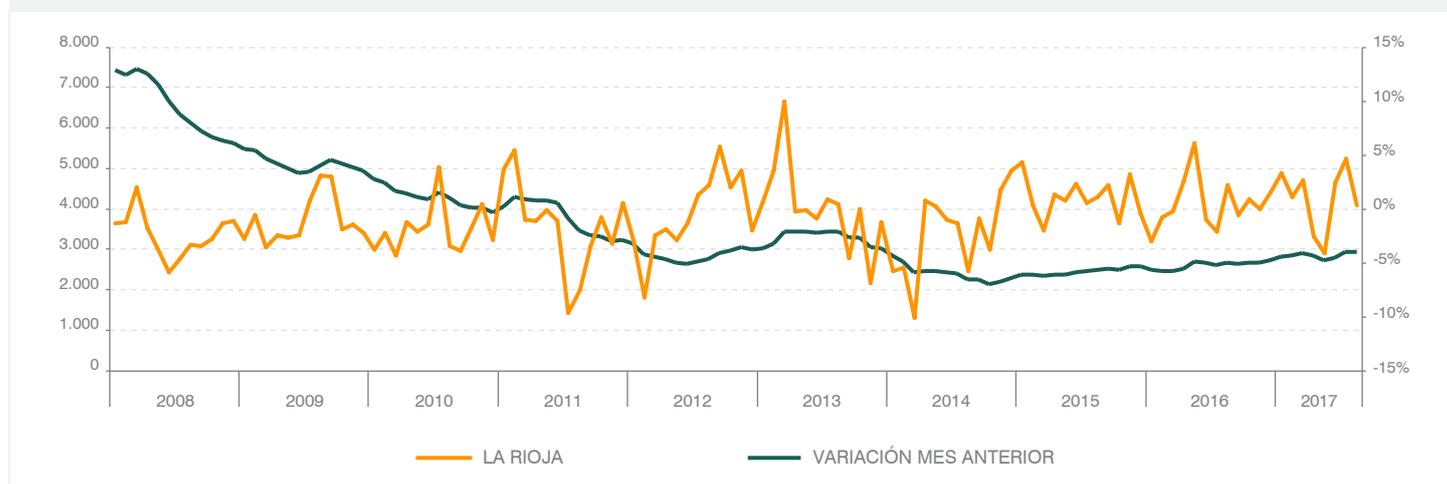
El stock se está drenando de manera considerable en la capital y en alguna localización puntual, quedando todavía un volumen importante por consumir en otras ubicaciones.

La demanda seguirá mostrándose más activa en la ciudad de Logroño e irá reflejando síntomas de mejora en otras localidades.

Los precios se han incrementado moderadamente en la capital y se mantienen estables en el resto, situación que será similar a inicios de 2018.

La Rioja es la comunidad que **más incrementará sus viviendas terminadas** en 2018 y una de las primeras este año

GRÁFICO 44. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN LA RIOJA.



Fuente: INE y elaboración propia

## 5 / 18 Ceuta y Melilla



## PRINCIPALES MAGNITUDES

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Viviendas iniciadas					
Viviendas terminadas	265	275	3,8%	284	3,3%
Stock vivienda nueva					
Compraventas	867	925	6,7%	1.006	8,8%
Valor medio compraventas					

Nota: E (estimación), P (previsión)

Ceuta y Melilla permanecen en una situación muy similar a la de meses atrás, con una escasa producción de obra nueva que se limita a rehabilitaciones de pequeños edificios en el centro y tasas moderadas de incremento de la actividad, tal como puede observarse en la evolución de las compraventas (aun siendo positiva, presenta subidas interanuales por debajo del 10%). Es un mercado fundamentado en la segunda mano, en el que no se espera ningún cambio significativo en la producción de obra nueva.

El stock acumulado todavía es importante, especialmente en la ciudad de Melilla, donde se encuentra localizado en la zona centro, en el paseo marítimo y en el barrio del Real. Su drenaje continuará produciéndose de forma lenta.

La demanda ha subido ligeramente en el último semestre, con una previsión de que esta tendencia se mantenga en el futuro. Se trata tanto de primer acceso como de reposición de hogares ya residentes en ambas ciudades autónomas.

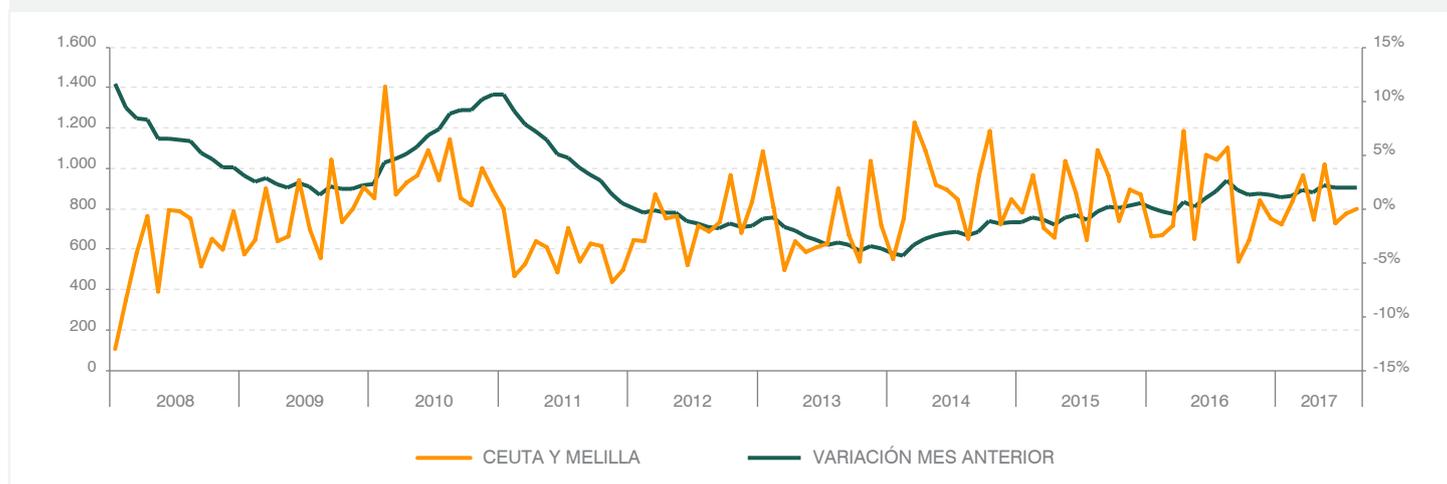
En Ceuta, los precios se han mantenido estables, teniendo en cuenta que no se vieron tan afectados como en Melilla, aunque se

esperan ligeras subidas en el futuro. En Melilla, también se mantendrán en la misma línea, con posibilidad de suaves incrementos a medio plazo.

La demanda de alquiler en ambas ciudades supera la oferta actual, lo que provoca precios elevados. En Ceuta, la demanda principal se corresponde a funcionarios que proceden de la península. Los precios del alquiler seguirán estables en Ceuta y con ligeros incrementos en Melilla.

Ceuta y Melilla experimentan los **volúmenes más bajos de compraventas** de todo el Estado

GRÁFICO 45. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN CEUTA Y MELILLA.



Fuente: INE y elaboración propia

# 6/

## El mercado de alquiler



## 6 / 1 Alquiler residencial dentro del contexto europeo

El alquiler residencial continúa ganando peso en España, tal como muestran los últimos datos oficiales publicados:

TABLA 5. PORCENTAJE DE POBLACIÓN ESPAÑOLA QUE RESIDE EN RÉGIMEN DE ALQUILER.

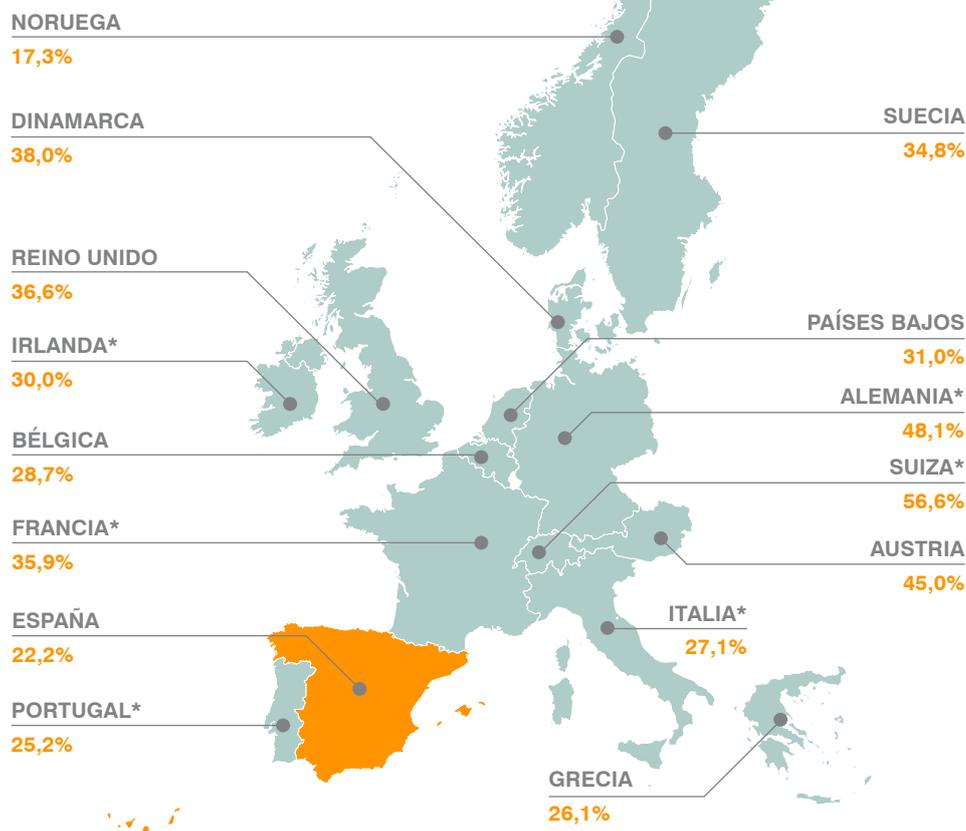
	2015	2016
Eurostat	21,8%	22,2%
Encuesta Condiciones de Vida INE	22,7%	22,9%
Encuesta Continua de Hogares INE	22,3%	22,6%

Según Eurostat, en referencia al régimen de tenencia de la vivienda en la UE-28:

- En países como Suecia, Reino Unido, Dinamarca, Grecia, Alemania e incluso España, durante la última década se ha incrementado la población que reside en régimen de alquiler. En Noruega, Bélgica o Austria, el alquiler también ha crecido, pero en menor medida que en los anteriores.
- En Portugal, Italia o Suiza, la población que reside en alquiler se está manteniendo estable.
- En Francia se está produciendo el fenómeno contrario, con un incremento de la población que reside en propiedad, hecho que también ha sucedido en los Países Bajos en el último año.

MAPA 5. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA EN ALGUNOS PAÍSES EUROPEOS

% de población en régimen de alquiler



Fuente: Eurostat. Porcentaje de población según el régimen de tenencia de la vivienda que ocupan.

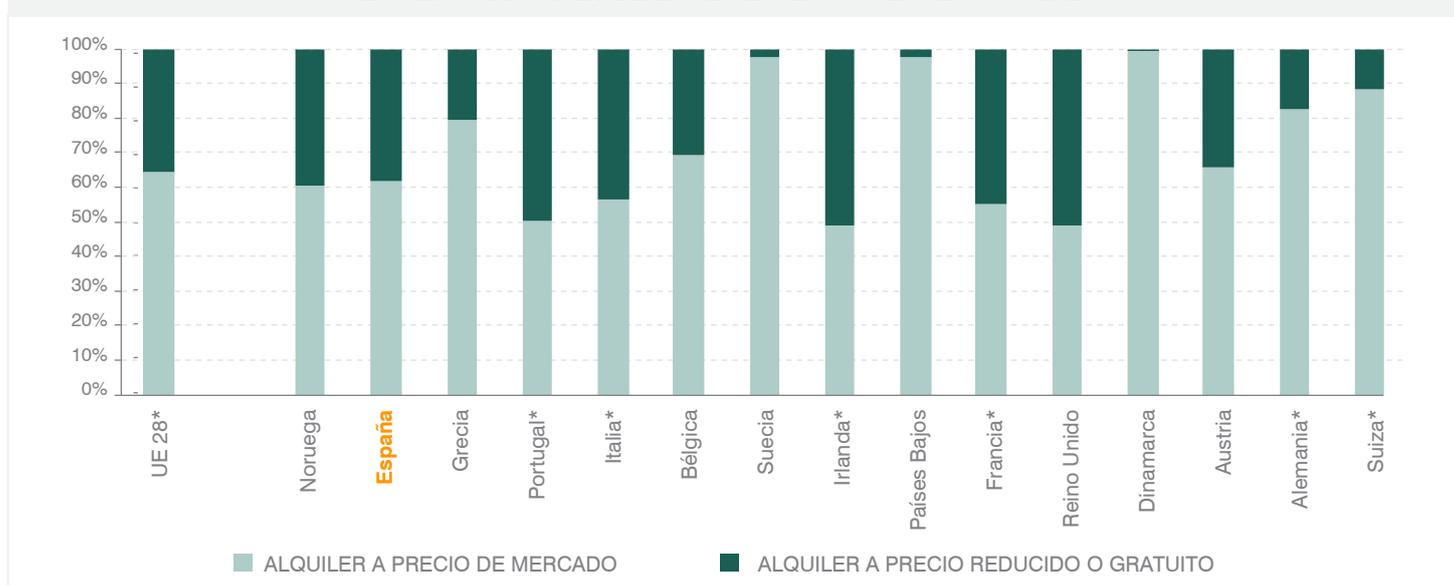
Nota: los datos corresponden al año 2016, salvo los países señalados con \*, cuyos datos son de 2015

## 6 / 1 Alquiler residencial dentro del contexto europeo

La población que paga una renta a precio de mercado en España ha pasado del 12,7% del total en 2015 al 13,8% en 2016, experimentando el mayor incremento de los principales países de la UE, tal como muestran tanto la estadística de Eurostat como la Encuesta Continua de Hogares del INE. En Grecia, Dinamarca y Noruega también se han producido variaciones en el mismo sentido, aunque menos notables.

Además, según la Encuesta Continua de Hogares, aquellos que realizan algún pago por su vivienda, es decir, excluyendo la cesión gratuita, crecieron el pasado año, pasando del 15,6% del total nacional al 17,3%.

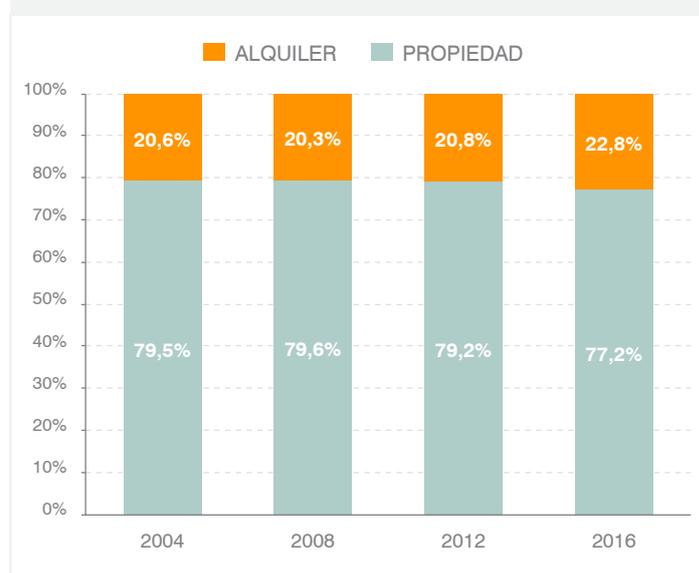
GRÁFICO 46. REPARTO DEL MERCADO DE ALQUILER EN ALGUNOS PAÍSES DE LA UE RESPECTO A LA RENTA PAGADA.



Fuente: Eurostat. Reparto porcentual del total de población que vive alquilada según la renta pagada.

Nota: los datos corresponden al año 2016, salvo los países señalados con \*, cuyos datos son de 2015.

GRÁFICO 47. EVOLUCIÓN RECIENTE DEL ALQUILER EN ESPAÑA.



Fuente: INE. Encuesta de Condiciones de Vida



## 6 / 1 Alquiler residencial dentro del contexto europeo

GRÁFICO 48. EVOLUCIÓN DEL ALQUILER EN ESPAÑA  
A PRECIO DE MERCADO Y REDUCIDO.



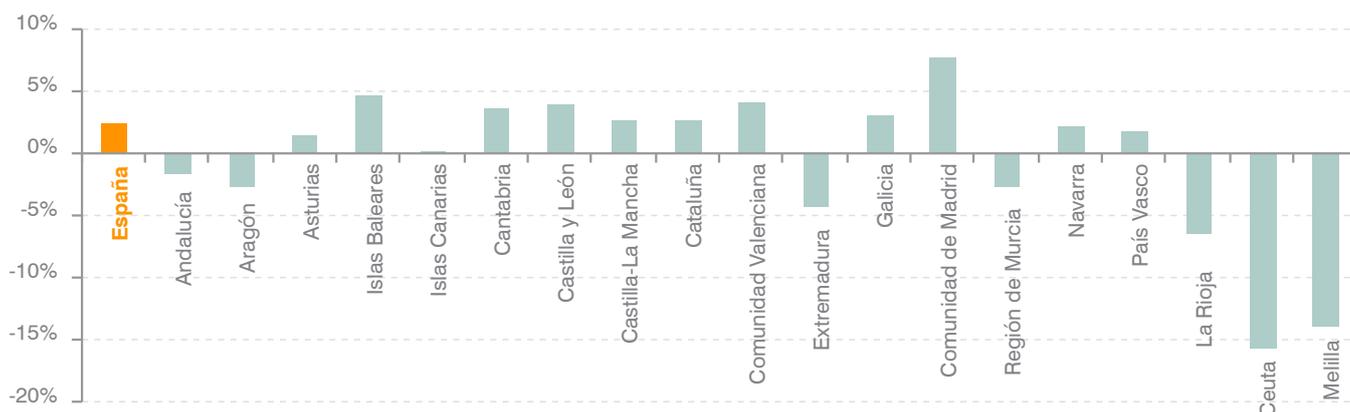
Fuente: INE. Encuesta de Condiciones de Vida y Encuesta Continua de Hogares. Hogares por régimen de tenencia.

Analizando la evolución reciente de la tenencia de viviendas por zonas, destacan los siguientes parámetros:

- Entre las comunidades autónomas con mayor porcentaje de vivienda en alquiler en 2004 (Islas Canarias, Baleares y Cataluña), despunta el incremento que se ha producido en las dos últimas. Las Islas Baleares es la comunidad con mayor porcentaje de vivienda en alquiler: un 33,1% del total. Por otro lado, en las Islas Canarias apenas ha variado el número de hogares que residen en alquiler.
- La Comunidad de Madrid es la que ha experimentado un crecimiento más importante desde 2004, de modo que, con un 28,9% de hogares residiendo bajo este régimen, ocupa en 2016 el tercer lugar del ranking, solo por detrás de los dos archipiélagos.

- Las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, en las que el alquiler superaba el 40% de los hogares en 2004, han experimentado un descenso muy importante, hasta situarse actualmente por debajo del 30%.
- En La Rioja y Extremadura también se han producido bajadas relevantes respecto al porcentaje de hogares que residen en alquiler.
- Teniendo en cuenta los porcentajes de alquiler inferiores a la media nacional en 2004, la Comunidad Valenciana, Cantabria, Castilla y León y Galicia han tenido incrementos en más de 3 puntos porcentuales, si bien solo la primera se sitúa actualmente por encima de la media española.

GRÁFICO 49. EVOLUCIÓN DE LOS HOGARES QUE RESIDEN  
EN RÉGIMEN DE ALQUILER EN ESPAÑA (VARIACIÓN 2004 - 2015).

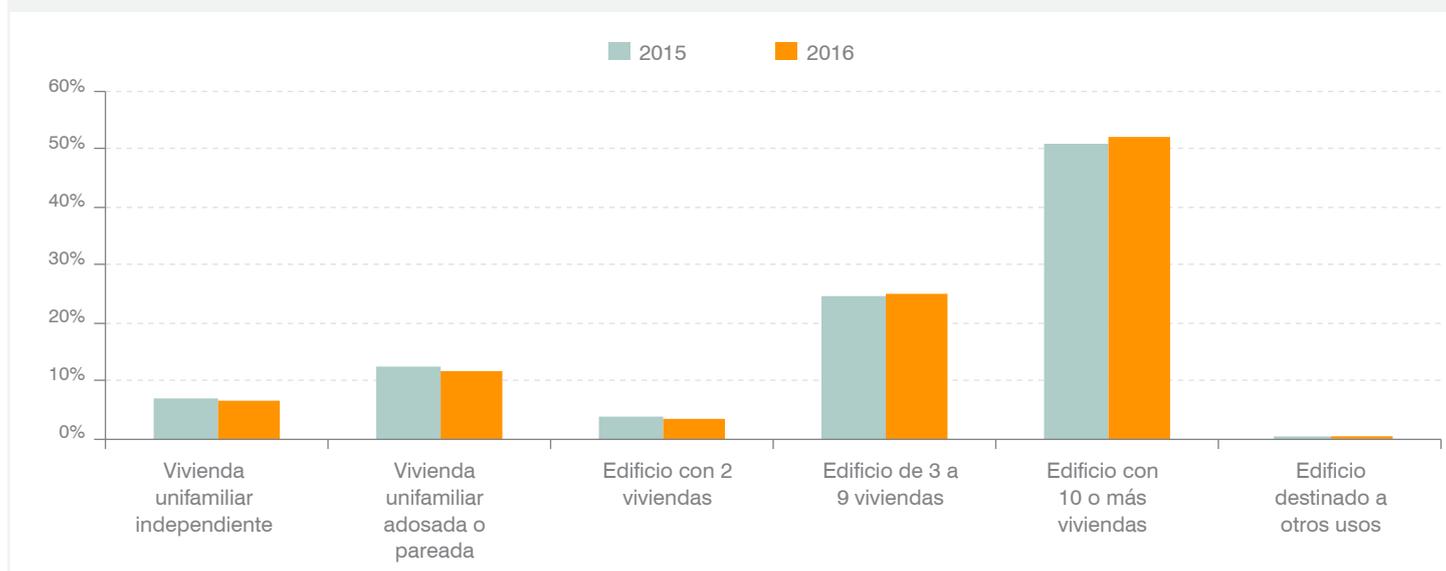


Fuente: INE. Encuesta de Condiciones de Vida. Hogares por régimen de tenencia

## 6 / 2 Caracterización de la vivienda de alquiler en España

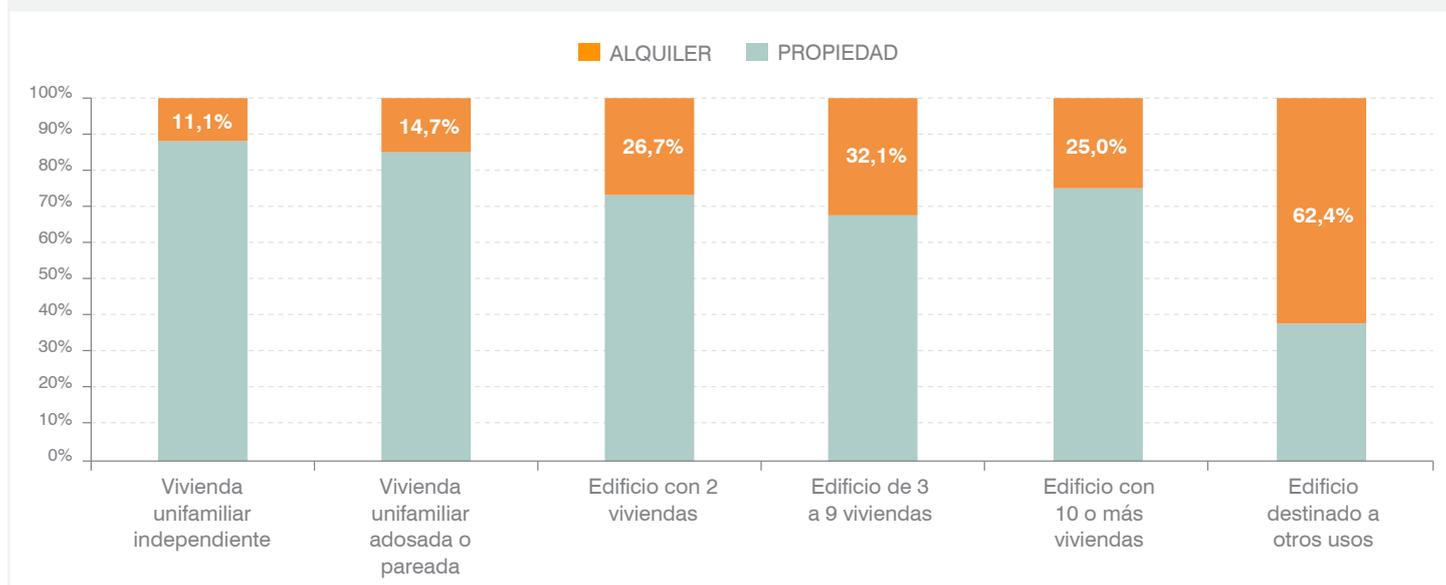
El 52,3% de las viviendas principales alquiladas se encuentran en edificios con 10 o más viviendas. Los hogares que residen en régimen de alquiler en viviendas unifamiliares han descendido ligeramente.

GRÁFICO 50. VIVIENDAS PRINCIPALES ALQUILADAS EN ESPAÑA POR TIPOLOGÍA DEL EDIFICIO.



Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares (ECH)

GRÁFICO 51. VIVIENDAS PRINCIPALES POR RÉGIMEN DE TENENCIA Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EN ESPAÑA.



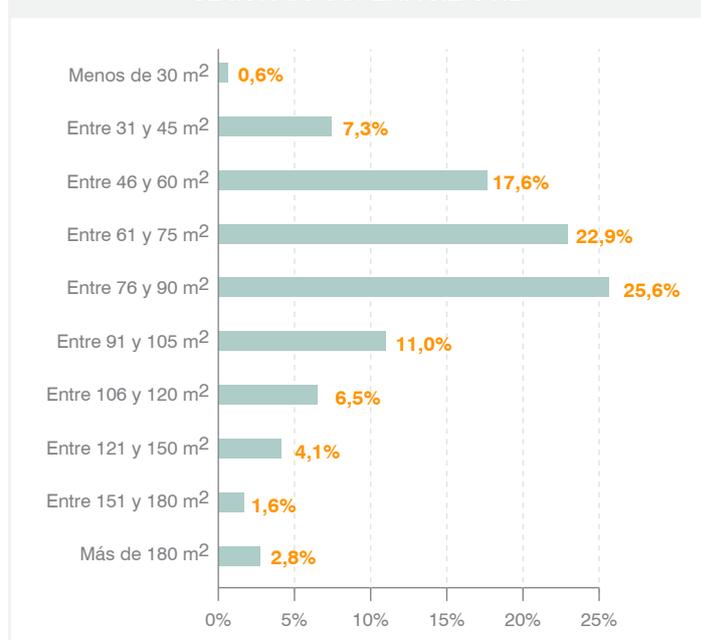
Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares (ECH)

## 6 / 2 Caracterización de la vivienda de alquiler en España

Respecto a la **superficie** del parque de viviendas en alquiler:

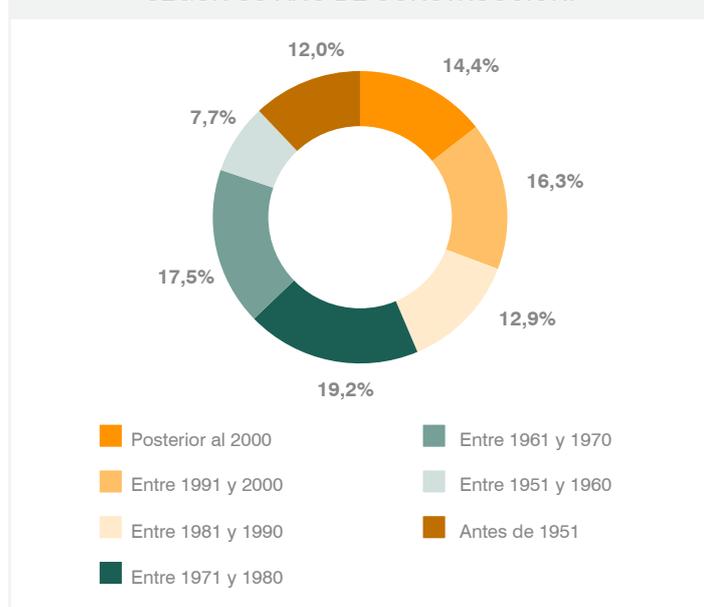
- El 48,5% de las viviendas en alquiler tienen entre 61 y 90 m<sup>2</sup>u.
- El porcentaje se eleva al 66,1% en el rango de 46 a 90 m<sup>2</sup>u.
- Las viviendas alquiladas disponen de una superficie inferior a aquellas que se han adquirido en propiedad:
  - El 74% de las viviendas en alquiler tienen menos de 90 m<sup>2</sup>u, mientras que, en el caso de las viviendas en propiedad, este porcentaje es del 54,4%.
  - El 8,5% tiene más de 120 m<sup>2</sup>u, porcentaje que se eleva al 21,1% para las viviendas en propiedad.

GRÁFICO 52. VIVIENDAS PRINCIPALES ALQUILADAS SEGÚN SU SUPERFICIE ÚTIL.



Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares (ECH)

GRÁFICO 53. VIVIENDAS PRINCIPALES ALQUILADAS SEGÚN SU AÑO DE CONSTRUCCIÓN.

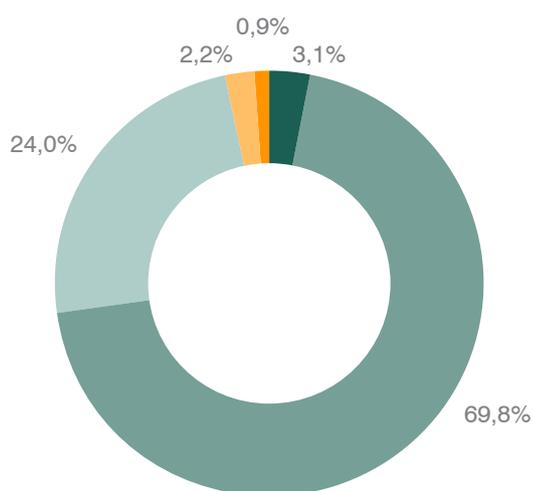


Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares (ECH)

Atendiendo a su **año de construcción**, se observa que están entrando en el mercado de alquiler viviendas más nuevas.

## 6 / 3 Tipología de los hogares que residen de alquiler en España

GRÁFICO 54. EDAD DE LOS DEMANDANTES DE VIVIENDA DE ALQUILER.

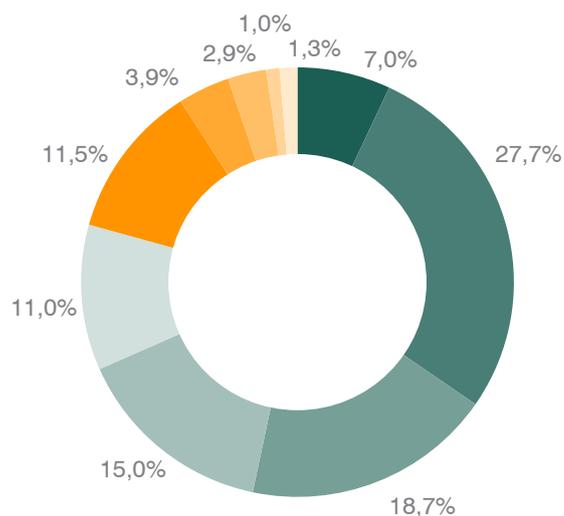


- DE 16 A 25 AÑOS
- DE 26 A 35 AÑOS
- DE 36 A 45 AÑOS
- DE 46 A 55 AÑOS
- DE 56 A 65 AÑOS

Según la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, casi el 70% de los arrendatarios de las zonas en las que operan tienen entre 26 y 35 años.

Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

GRÁFICO 55. REPARTO DE LAS VIVIENDAS ALQUILADAS ENTRE ESPAÑOLES Y EXTRANJEROS.



- 100% ESPAÑOLES
- 90% ESPAÑOL - 10% EXTRANJERO
- 80% ESPAÑOL - 20% EXTRANJERO
- 70% ESPAÑOL - 30% EXTRANJERO
- 60% ESPAÑOL - 40% EXTRANJERO
- 50% ESPAÑOL - 50% EXTRANJERO
- 40% ESPAÑOL - 60% EXTRANJERO
- 30% ESPAÑOL - 70% EXTRANJERO
- 20% ESPAÑOL - 80% EXTRANJERO
- MENOS DEL 20% ESPAÑOL

Solo un 7% de los APIs realiza sus operaciones de alquiler exclusivamente con clientes españoles.

Casi el 80% de la Red tiene como clientes mayoritarios a los españoles.

Para cerca del 10% de APIs, más de la mitad de sus clientes son extranjeros.

Fuente: Servihabitat

## 6 / 4 La oferta de vivienda en alquiler

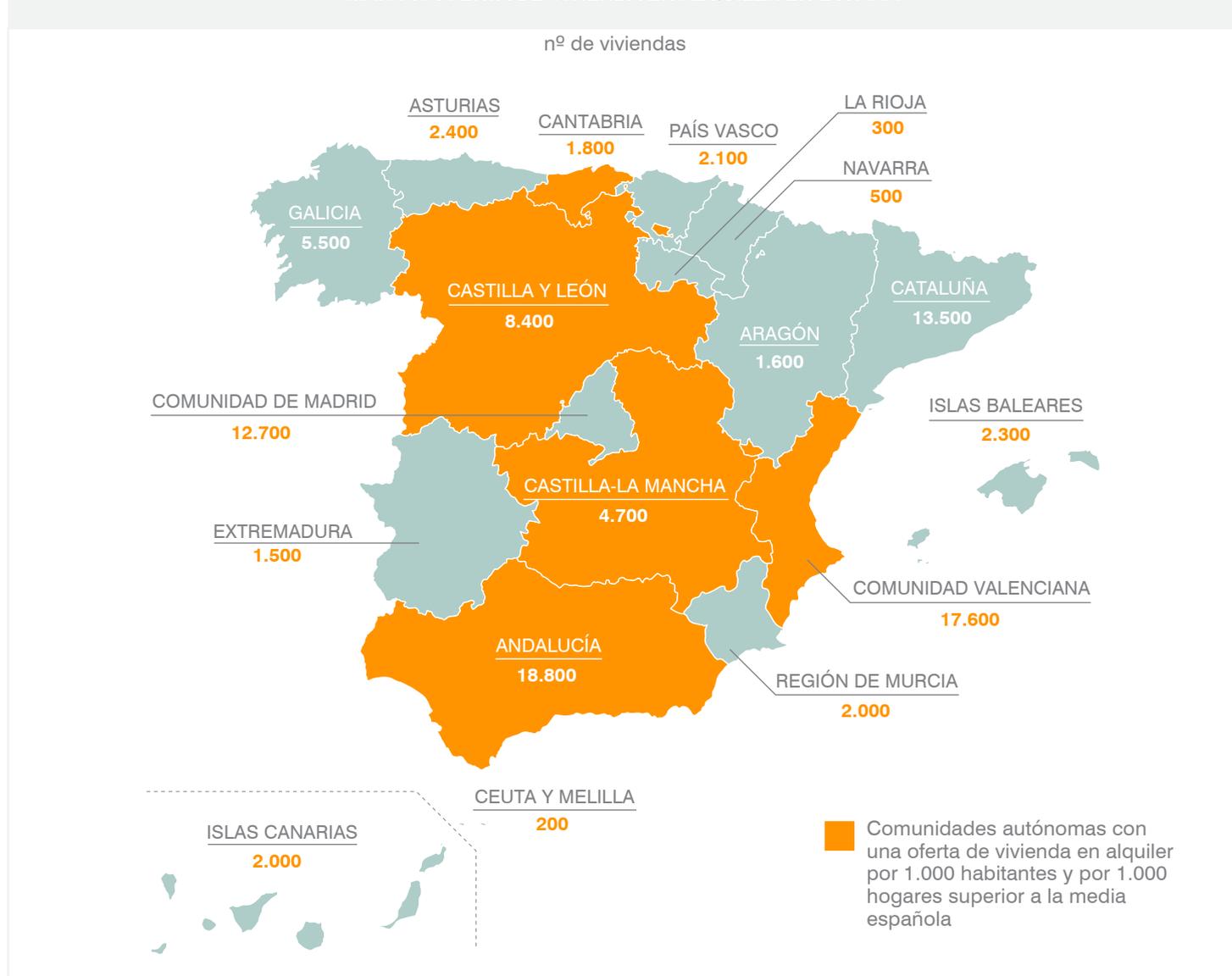
El volumen de viviendas en alquiler en oferta en España en septiembre de 2017 era de 97.900 viviendas, lo que supone un descenso del 8,2% con respecto a los seis meses anteriores y del 14,5% respecto a la oferta disponible en septiembre de 2016. Mientras tanto, el número de viviendas en venta se ha incrementado un 0,9% respecto a marzo de 2017 y un 2,7% respecto a septiembre del año pasado, hasta llegar a algo más de 892.000 unidades.

Este volumen de oferta apenas supone el 0,4% del parque estimado en 2016.

Representa 2,5 viviendas en oferta por cada 1.000 habitantes y 5,3 por cada 1.000 hogares.

Salamanca, Alicante y Ciudad Real son las provincias con una oferta más abundante respecto al parque de viviendas en general. A estas tres, se unen Segovia, Burgos y Cantabria, conformando el listado de las provincias con una oferta mayor por habitante y por hogar.

MAPA 6. OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER EN ESPAÑA

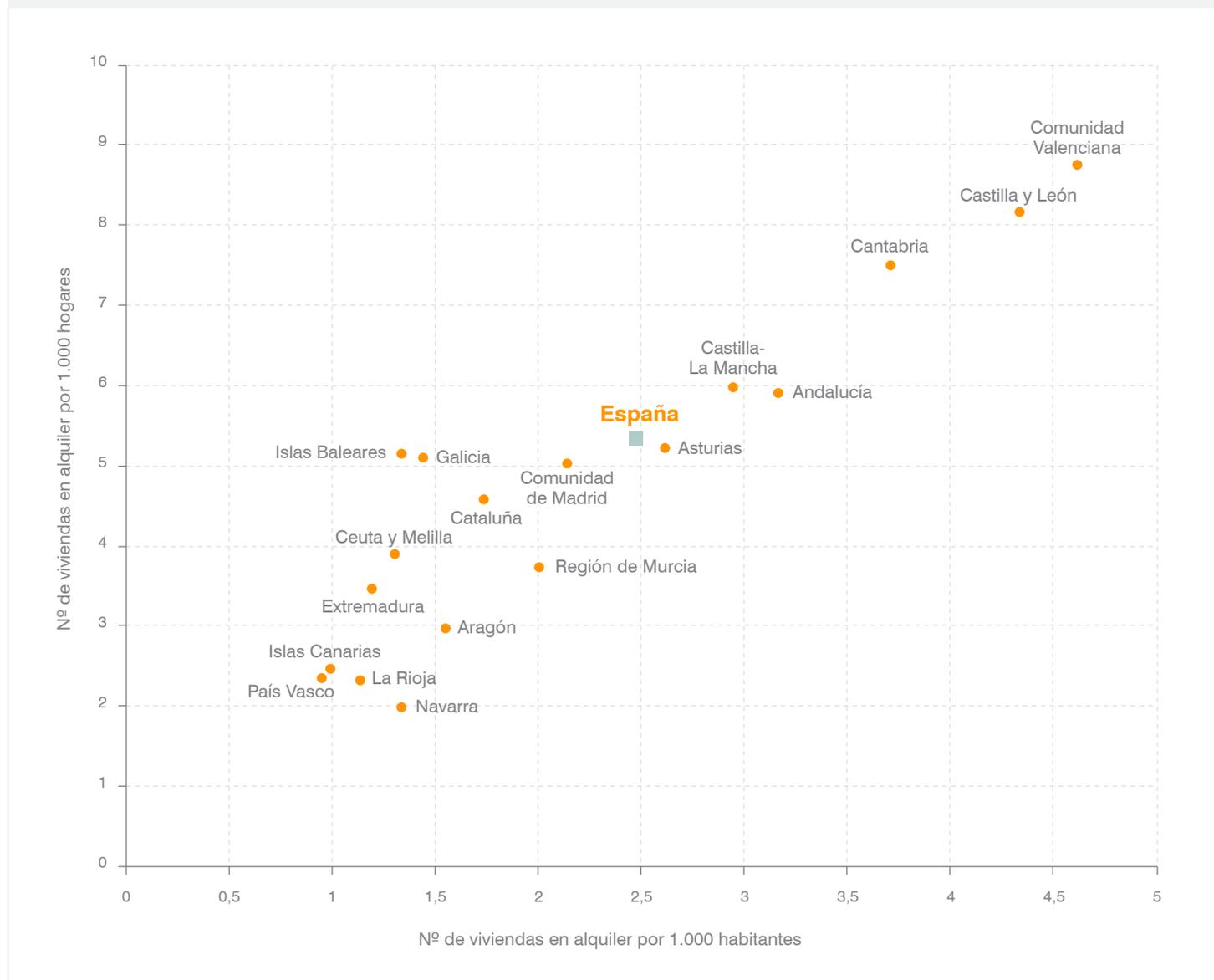


Fuente: Servihabitat

## 6 / 4 La oferta de vivienda de alquiler

Por comunidades, destacan Andalucía, Cantabria, Castilla y León, Castilla-La Mancha y la Comunidad Valenciana con una oferta de vivienda en alquiler por habitante y por hogar superior a la media española.

GRÁFICO 56. OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER POR HABITANTE Y POR HOGAR.



Fuente: Servihabitat

## 6 / 5 Precio del alquiler

En algunas comunidades como Madrid, Cataluña, la Comunidad Valenciana, las Islas Canarias y algunas provincias como Málaga, Sevilla, Zaragoza o Vizcaya se experimenta una tendencia creciente en los precios, aunque los avances tienden a la estabilidad.

En el segundo semestre del año, la subida media del precio se situará en torno al 2% respecto a los seis meses precedentes.

El precio medio del alquiler en España para una vivienda de 80-90 m<sup>2</sup> es de **620€**

MAPA 7. PRECIO MEDIO DEL ALQUILER DE VIVIENDA Y TENDENCIA ESPERADA EN EL PRÓXIMO SEMESTRE

Precio en € para una vivienda de 80-90 m<sup>2</sup>



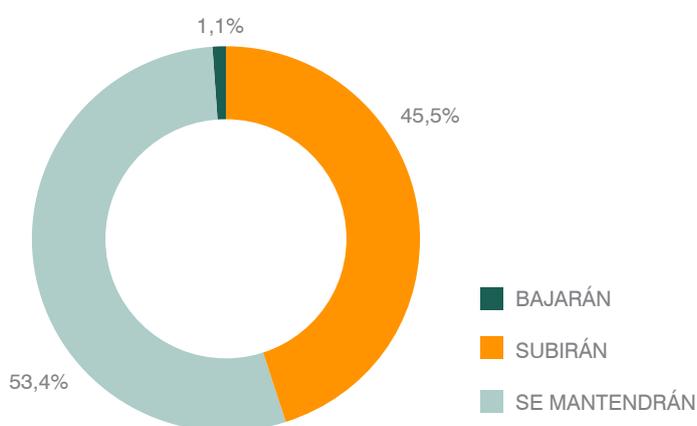
Fuente: Servihabitat

## 6 / 5 Precio del alquiler

El 45,5% de los APIs opina que el precio de los alquileres subirá en los próximos meses, concretamente entre un 2% y un 5% para casi uno de cada cuatro agentes.

No obstante, el 53,5% considera que los precios se mantendrán estables.

GRÁFICO 57. EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER EN LOS PRÓXIMOS 6 MESES.



### SUBIRÁN 45,5%

Más de un 5%	17,6%
Entre un 2 y un 5%	24,6%
Menos de un 2%	3,0%
Ns/Nc	0,3%

### SE MANTENDRÁN 53,4%

### BAJARÁN 1,1%

Más de un 5%	0,4%
Entre un 2 y un 5%	0,3%
Ns/Nc	0,3%

Fuente: Servihabitat



## 6 / 6 Rentabilidad

La rentabilidad bruta media para una vivienda en alquiler en España se sitúa en el 5,5%, según cálculos realizados sobre precios medios actuales de oferta en venta y en alquiler de viviendas en España.

Barcelona, Las Palmas, Valencia, Madrid, Huelva y Baleares son las provincias con mayor rentabilidad, y otras como Ciudad Real,

Cuenca, Lleida y Zaragoza se encuentran en línea con la media del país.

Las Islas Canarias, Andalucía y la Comunidad Valenciana son las comunidades que más han incrementado su rentabilidad respecto al semestre anterior.

MAPA 8. RENTABILIDAD MEDIA DEL ALQUILER DE VIVIENDA EN ESPAÑA



Fuente: Servihabitat

## 6 / 6 Rentabilidad

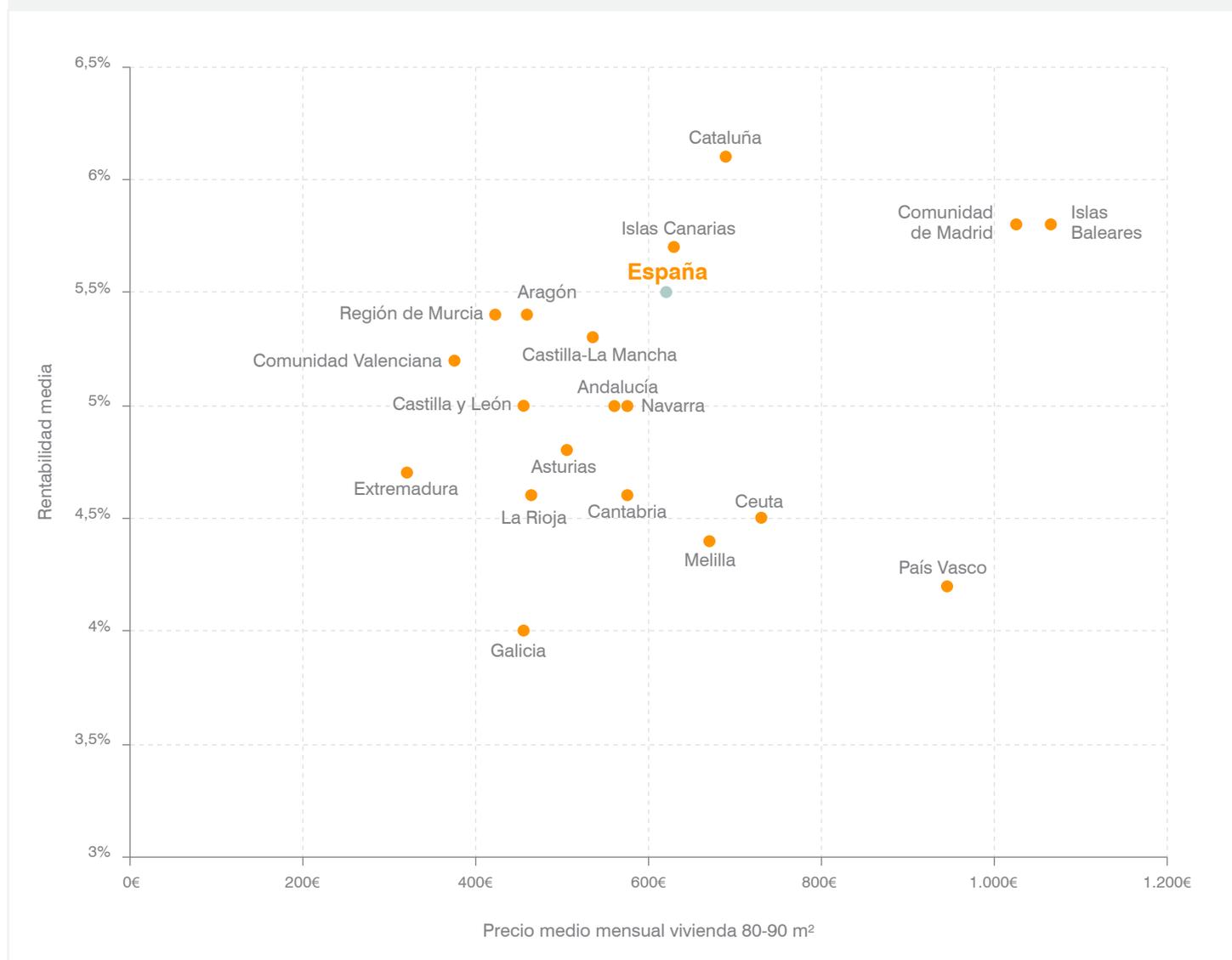
Las comunidades autónomas de Cataluña, Baleares, Canarias y Madrid son las que más destacan en cuanto al precio medio y a la rentabilidad bruta del alquiler, todas ellas por encima de la media española.

El País Vasco y las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla tienen precios medios superiores a la media pero rentabilidades inferiores.

Castilla-La Mancha, la Comunidad Valenciana, la Región de Murcia y Aragón disponen de precios más asequibles, aunque con rentabilidades destacadas (entre el 5% y el 5,5%).

La rentabilidad bruta media en España para una vivienda en alquiler es del **5,5%**

GRÁFICO 58. PRECIO MEDIO DE ALQUILER Y RENTABILIDAD POR CC.AA.



Fuente: Servihabitat

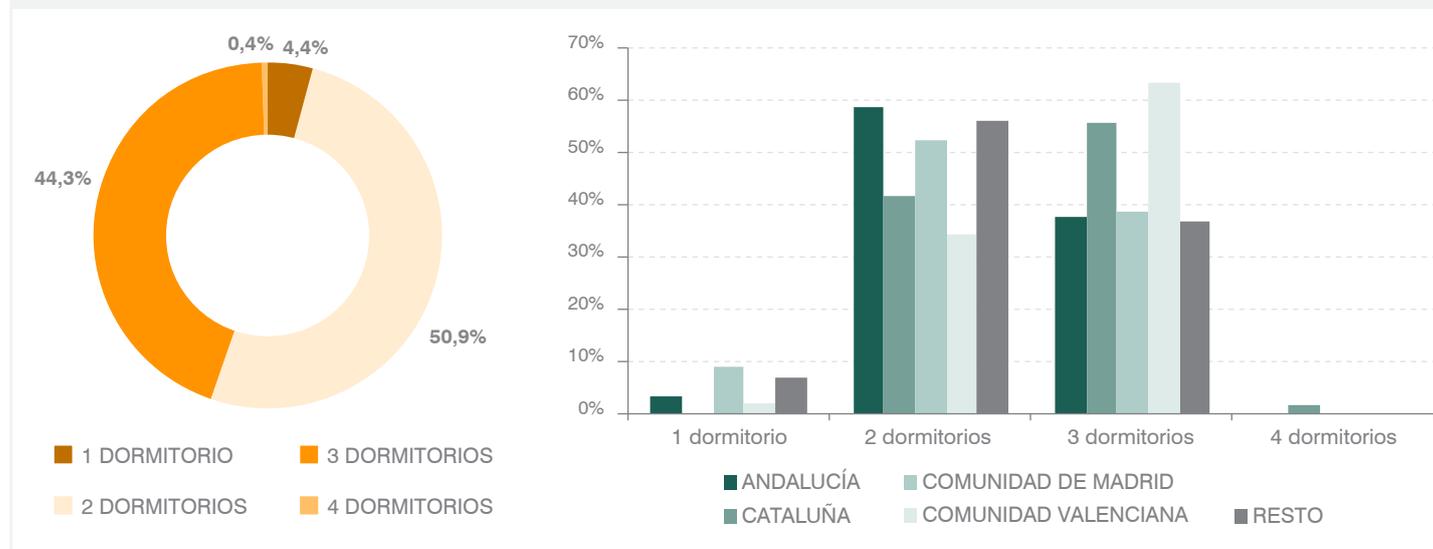


1.012 APIs opinan

## 6 / 7 La demanda de alquiler

Según la opinión de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, la vivienda en altura más demandada continúa siendo la de 2 dormitorios, aunque los que se decantan por viviendas de 3 dormitorios han experimentado un ligero repunte. Esta última tipología de vivienda es la más demandada en Cataluña y en la Comunidad Valenciana.

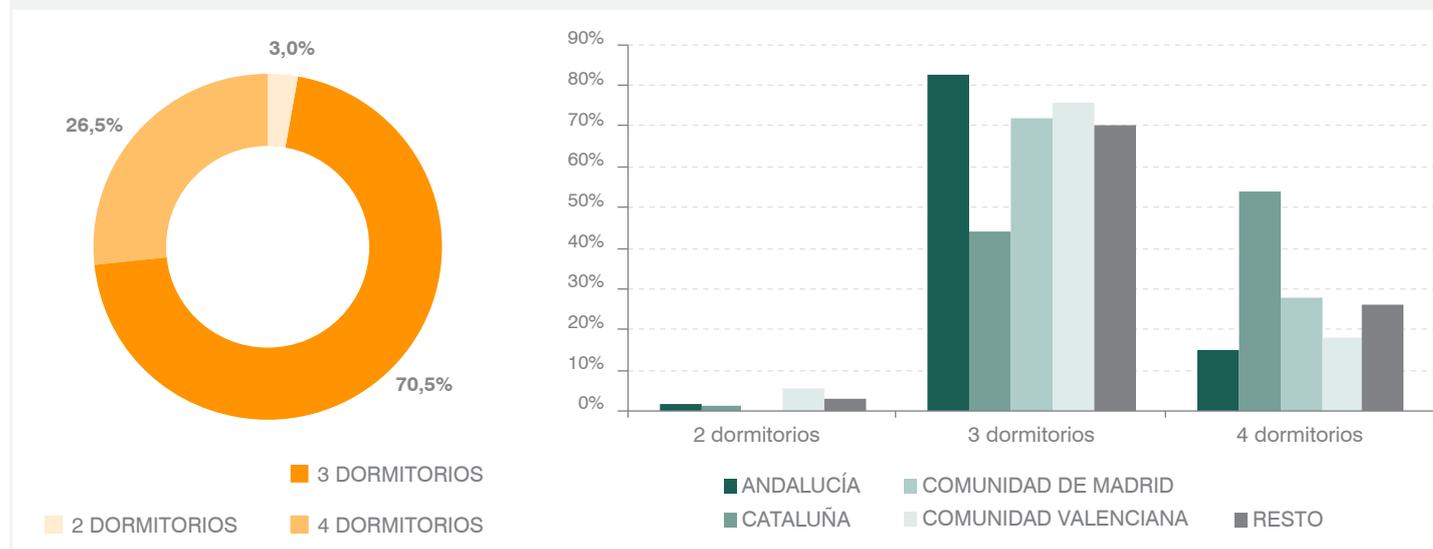
GRÁFICO 59. VIVIENDA EN ALTURA MÁS DEMANDADA.



Fuente: Servihabitat

En el caso de la vivienda unifamiliar adosada, más del 70% de los APIs piensa que debe tener 3 dormitorios, salvo en Cataluña, donde el 54% de las opiniones se decantan por una vivienda de 4 dormitorios.

GRÁFICO 60. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA MÁS DEMANDADA.



Fuente: Servihabitat

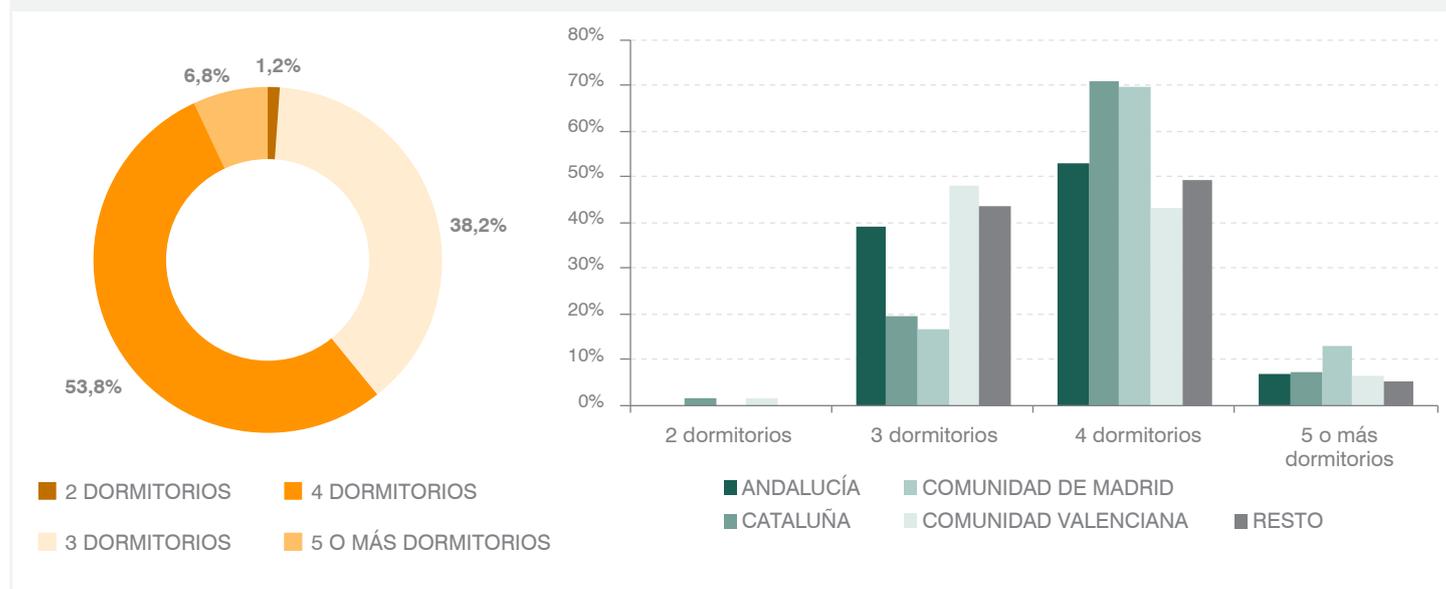


1.012 APIs opinan

## 6 / 7 La demanda de alquiler

La vivienda unifamiliar aislada debe disponer de cuatro dormitorios, especialmente en Cataluña y en la Comunidad de Madrid. La excepción la marcan los agentes que operan en la Comunidad Valenciana, pues opinaron que la vivienda de 3 dormitorios es la más demandada en el 48% de los casos.

GRÁFICO 61. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA MÁS DEMANDADA.



Fuente: Servihabitat

La rotación de viviendas ofertadas en alquiler se ha incrementado notablemente en el último semestre en todas las regiones. De media, una vivienda tarda **algo más de mes y medio** en alquilarse en España, aunque en Cataluña y la Comunidad de Madrid ese tiempo se reduce aún más.

En mercados muy activos, como son las ciudades de Madrid y Barcelona, una vivienda puede tardar pocos días en alquilarse.

De media, una vivienda tarda algo más de **mes y medio** en alquilarse en España

TABLA 6. NÚMERO DE MESES QUE SE TARDA EN ALQUILAR UNA VIVIENDA (TIEMPO MEDIO)\*.

	Mar-17	Sep-17
<b>España</b>	<b>2,13</b>	<b>1,71</b>
Andalucía	2,41	1,80
Cataluña	1,68	1,47
Comunidad de Madrid	1,73	1,50
Comunidad Valenciana	2	1,80
Resto	2,23	1,73

\* Tiempo medio para viviendas comercializadas en condiciones y precio de mercado.

Fuente: Servihabitat

## 6 / 8 Puntos clave del mercado de alquiler

El mercado de alquiler residencial en España continúa presentando una tendencia positiva, tal como puede observarse en los resultados obtenidos a partir del análisis de mercado realizado. Destacan los siguientes parámetros:



- El volumen de oferta de viviendas que un potencial arrendatario puede encontrar en el mercado para escoger su futura residencia se ha ido reduciendo progresivamente a lo largo de los últimos meses, como consecuencia del acortamiento de los tiempos medios en que tarda en alquilarse una vivienda, así como de la escasez de parque residencial destinado al alquiler.



- Los precios se han elevado en la mayor parte de las provincias en los últimos seis meses, si bien han experimentado una moderación en los incrementos. La tendencia para el cierre de 2017 y el inicio del 2018 continúa siendo positiva. El ritmo de crecimiento de los precios se situará en torno al 2%, aunque en varias provincias el incremento se verá estancado.



- La rentabilidad del alquiler residencial en España continúa siendo interesante, con ligeros incrementos en algunas provincias y una tendencia al mantenimiento en el resto.



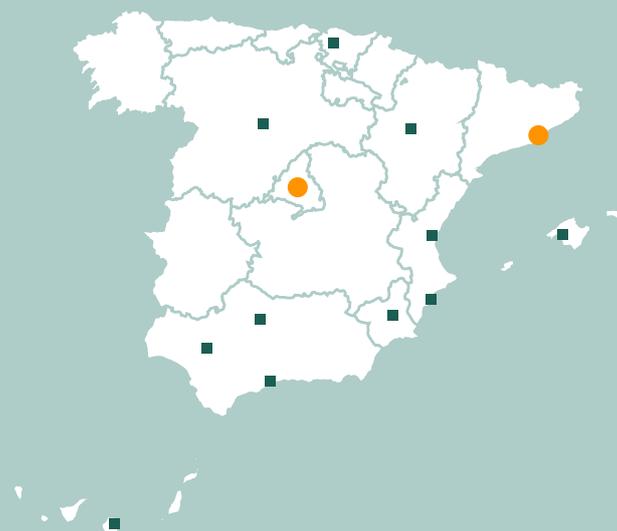
- Las expectativas que los APIs consultados presentan sobre el mercado del alquiler residencial muestran un claro optimismo, con una tendencia al mantenimiento o incremento de las rentas, así como a la estabilidad del volumen de operaciones en el mercado.

El mercado sigue presentando diferentes comportamientos en función de la zona analizada. Existen **tres submercados** claramente diferenciados:

- Madrid y Barcelona, con mayor actividad que el resto. Presentan un incremento claro de precios, muy influenciado por la incidencia del alquiler turístico, y una clara reducción de los tiempos necesarios para alquilar un inmueble.

- Las ciudades con más de 300.000 habitantes, con ritmos más atenuados de actividad aunque también positivos, que presentan un menor crecimiento del precio y también unos tiempos más elevados para el alquiler de viviendas.

- ▢ El resto de ubicaciones, cuyos mercados de alquiler residencial se encuentran más estancados en cuanto a su evolución y que muestran tendencias más planas en sus indicadores.

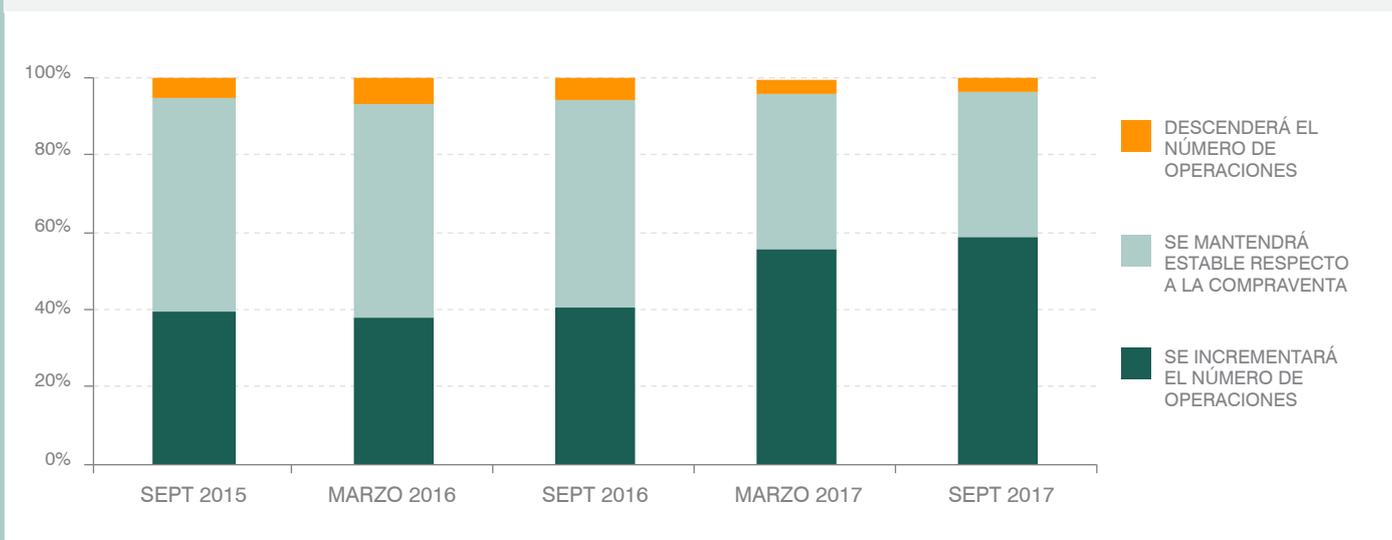


## 6 / 8 Puntos clave del mercado de alquiler

Esta percepción de la buena marcha del mercado de alquiler se refleja también en la opinión mostrada por la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat: casi el 60% cree que las

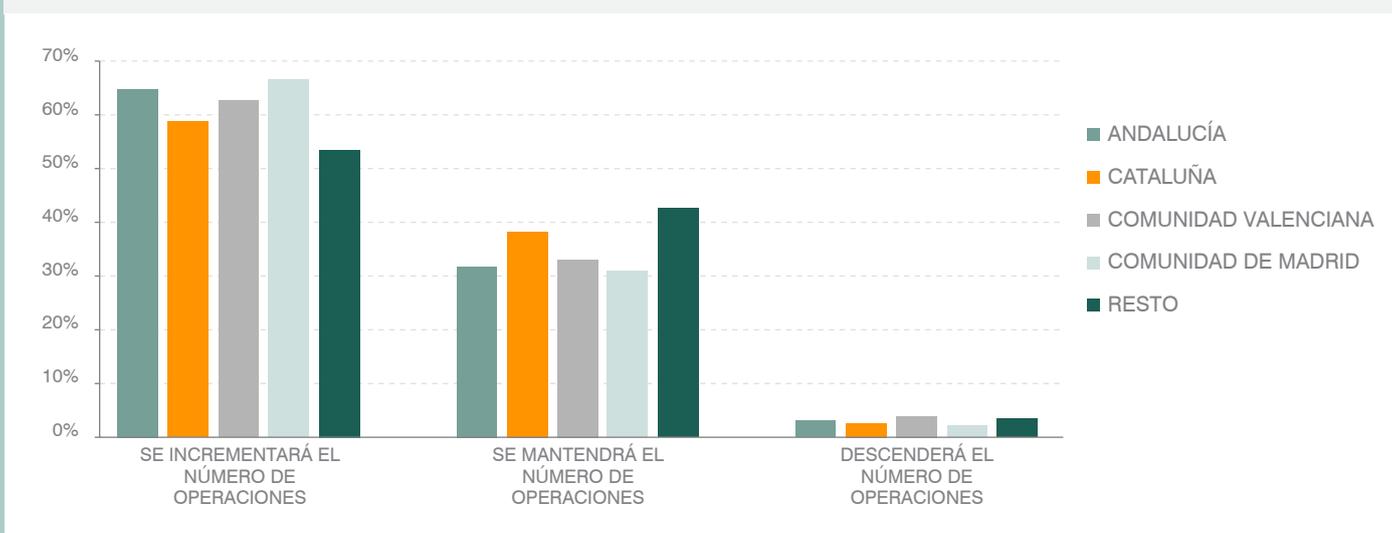
operaciones de alquiler se incrementarán respecto a las de las compraventas en el próximo semestre (un 65% en el caso de los encuestados de la Comunidad de Madrid y de Andalucía).

GRÁFICO 62. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE ALQUILER RESPECTO A LA COMPRAVENTA.



Fuente: Servihabitat

GRÁFICO 63. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE ALQUILER RESPECTO A LA COMPRAVENTA EN LAS PRINCIPALES CC.AA.



Fuente: Servihabitat

## 6 / 8 Puntos clave del mercado de alquiler

En los últimos meses, el impulso del alquiler turístico está influyendo en el incremento de precios, no solo en las localidades en que este tipo de alquiler es más frecuente, sino también en otras, animadas por los movimientos turísticos que se producen en la época estival. En este sentido, se han dado repuntes notorios en julio y, sobre todo, agosto. La regulación de este tipo de alquiler, que ya se está produciendo en muchas comunidades autónomas, resulta necesaria para evitar un efecto contagio, especialmente en el momento actual, en que la inflación es elevada y está comportando esfuerzos mayores a los hogares sobre sus rentas, con respecto a años atrás.

Cualquier medida adicional que se tome para que el alquiler continúe siendo una opción viable para muchos hogares, suponiendo un esfuerzo inferior al que requiere la adquisición de una vivienda, servirá para que avance el alquiler como opción residencial, lo que se traducirá en un mayor equilibrio en el mercado. En este sentido, destacan propuestas recientes de algunos ayuntamientos, encaminadas a incrementar el parque residencial público en alquiler, que contribuirán a mejorar este equilibrio.

El interés inversor por el mercado residencial continúa creciendo. Si bien no se está notando un especial interés por el desarrollo de viviendas para el alquiler (la mayoría siguen enfocadas a la venta), los inversores patrimonialistas están encontrando oportunidades en el mercado residencial a partir de la adquisición de edificios ya alquilados que, posteriormente, terminarán incorporándose a una futura sociimi en la mayoría de los casos. A menor escala, y ante la rentabilidad superior que continúa ofreciendo el alquiler frente a otras alternativas de inversión (por ejemplo, las financieras), el interés de los particulares por la compra de viviendas para su posterior puesta en alquiler sigue siendo muy elevado.

La mayor movilidad geográfica, la creación de una cultura del alquiler en los hogares más jóvenes y el impacto del turismo siguen siendo los principales factores que impulsan al alza el mercado residencial destinado al alquiler en España.

La *yield* que se está exigiendo ahora por parte de los inversores en las grandes operaciones producidas en Madrid o Barcelona se sitúa ya por debajo del 4,5%. En las capitales medias, sobre el 5,5% y, en las capitales con poca demanda, donde no hay grandes inversores sino solo pequeño inversor o particular, los casos son mucho más heterogéneos.



## / Resumen mercado de alquiler



El **17,3%** de los hogares que residen en régimen de alquiler en España realizan algún pago por su vivienda



El **13,8%** de la población paga una renta a precio de mercado en España



Casi el 70% de los arrendatarios tienen **entre 26 y 35 años**



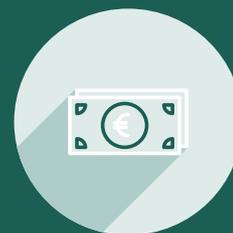
De media, una vivienda tarda algo **más de mes y medio** en alquilarse en España



La oferta media de alquiler en España es de **2,5** viviendas por cada 1.000 habitantes y **5,3** por cada 1.000 hogares



El precio medio del alquiler en España para una vivienda de 80-90 m<sup>2</sup> es de **620€**



La rentabilidad bruta media en España para una vivienda en alquiler es del **5,5%**

# 71

## El comprador extranjero

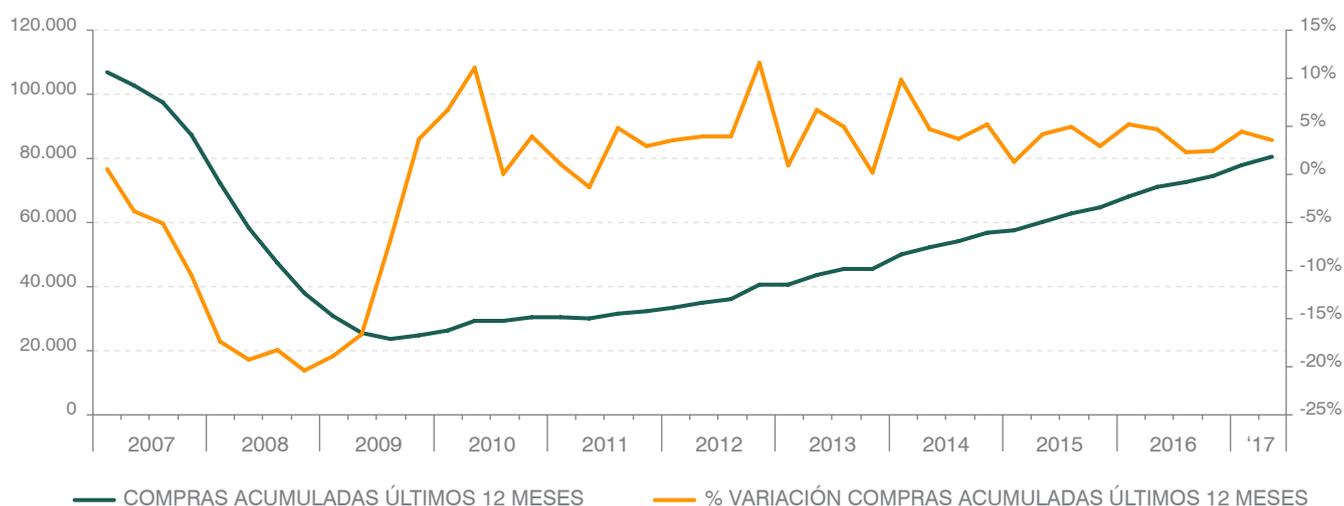


## 7 / El comprador extranjero

Según los datos publicados por el Ministerio de Fomento, a lo largo del primer semestre de 2017 se ha incrementado el **volumen total de viviendas vendidas en España cuyo comprador es extranjero**, elevándose la cifra hasta las **83.675 viviendas**, lo que representa un **aumento del 10%** respecto al mismo mes de 2016. A pesar de que sigue creciendo el volumen total de compras, el avance interanual ha descendido respecto a trimestres anteriores. Este volumen de operaciones supone el **16,8% de las compras totales** anualizadas hasta junio de 2017, porcentaje que se ha reducido ligeramente.

Según estos mismos datos, el 95,8% de las transacciones (80.191 viviendas) las realizan **extranjeros residentes** y el 4,2% restante (3.484 viviendas), **no residentes**. Es decir, las compras realizadas por extranjeros residentes supusieron, en junio, el 16,1% del total nacional y, por los no residentes, el 0,7%. Se mantiene, de este modo, el descenso del volumen de compras realizadas por no residentes que se inició en los dos últimos trimestres del año, pues se han reducido más de un 30% las operaciones desde las 5.079 alcanzadas en el segundo trimestre de 2016.

GRÁFICO 64. EVOLUCIÓN DE LAS COMPRAS DE VIVIENDA POR PARTE DE EXTRANJEROS RESIDENTES.



Fuente: MFOM y elaboración propia

GRÁFICO 65. EVOLUCIÓN DE LAS COMPRAS DE VIVIENDA POR PARTE DE EXTRANJEROS NO RESIDENTES.



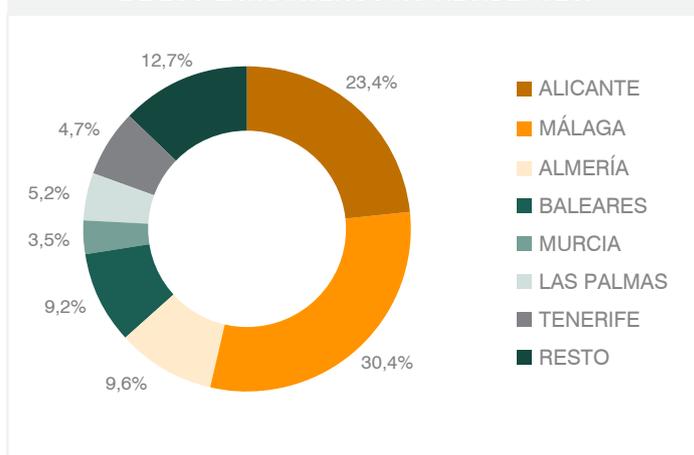
Fuente: MFOM y elaboración propia

## 7 / El comprador extranjero

El nivel de **concentración** de las compras realizadas por **extranjeros no residentes**, calculadas al segundo trimestre de 2017, sigue siendo muy elevado. El **87,3%** se han realizado en tan solo **siete provincias**. Añadiendo las dos siguientes por volumen de operaciones, este porcentaje asciende al 91,5%.

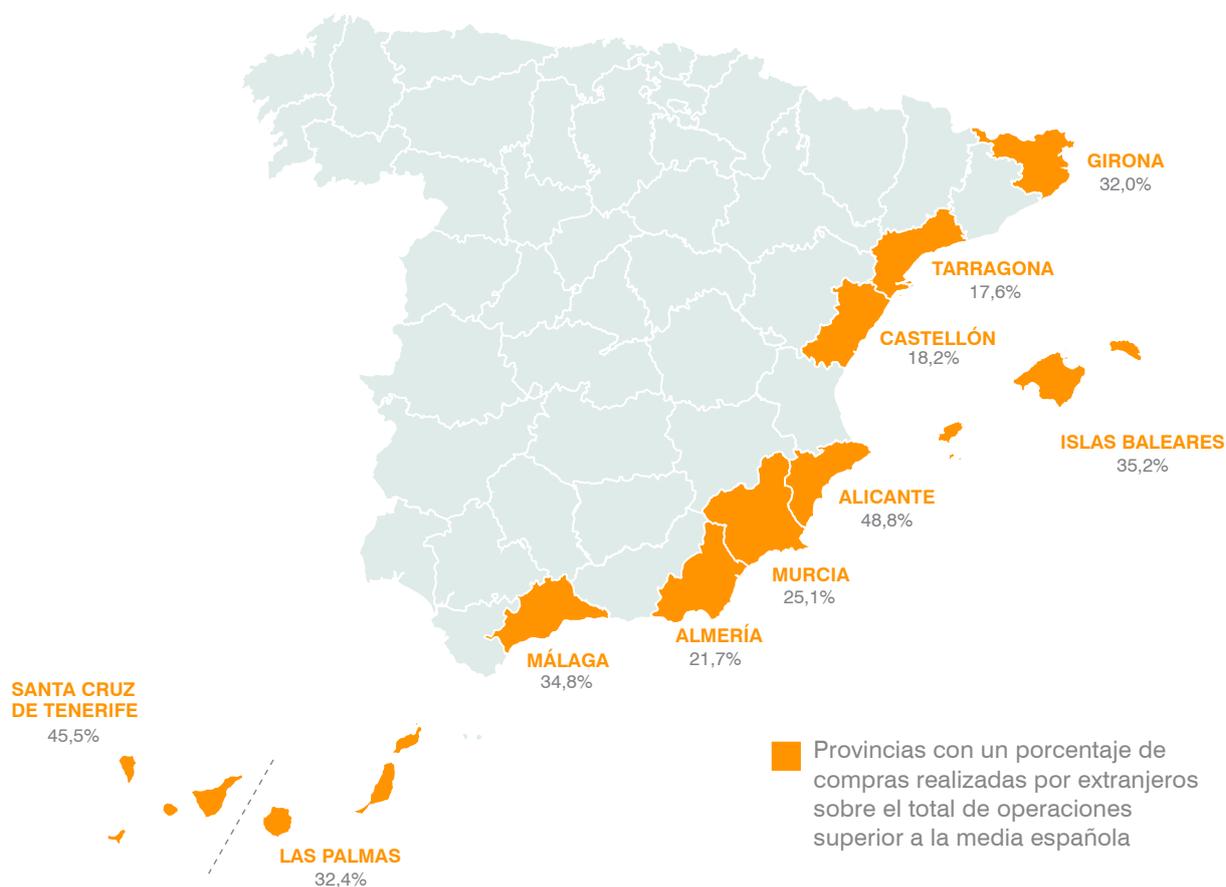
La provincia de Málaga ha desbancado del primer puesto a Alicante, con el 30% de las compras de extranjeros no residentes totales. Alicante ha pasado del 29,3% de diciembre al 23,4% actual. También destacar el peso que actualmente tiene Tenerife, que se coloca como quinta provincia en el *ranking*.

GRÁFICO 66. PROVINCIAS DE COMPRA DE LOS EXTRANJEROS NO RESIDENTES.



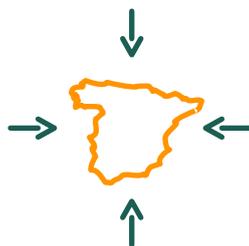
Fuente: MFOM y elaboración propia

MAPA 9. OPERACIONES POR PARTE DE EXTRANJEROS SOBRE EL TOTAL DE COMPRAVENTAS POR PROVINCIAS EN 2017 (hasta 2º trimestre)



Fuente: MFOM y elaboración propia

## 7 / El comprador extranjero



El **16,8%** de las operaciones en España han sido realizadas por compradores extranjeros

MAPA 10. COMPRAS POR PARTE DE EXTRANJEROS EN 2017 (hasta 2º trimestre)



Fuente: MFOM y elaboración propia



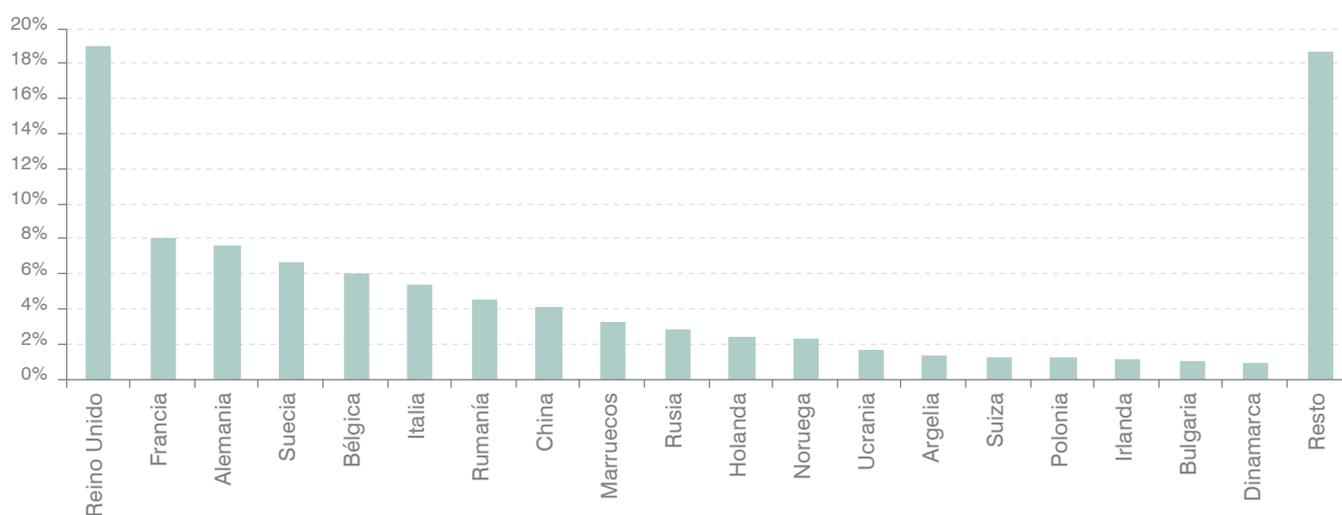
1.012 APIs opinan

## 7 / El comprador extranjero

Según la estadística del Colegio de Registradores, el porcentaje de ventas realizadas a compradores extranjeros se situó en el 12,85% del total, en el tercer trimestre del año. Teniendo en cuenta la cifra anualizada hasta el cierre de septiembre, el dato es del 13,05%, lo que se traduce en 59.200 viviendas adquiridas. El peso relativo sigue descendiendo, igual que en trimestres anteriores, aunque la cifra total de compraventas mantiene su ascenso.

Respecto a la nacionalidad de los compradores, destaca la pérdida de peso del comprador británico, que pasa del 19% del total al cierre de 2016 a un 15,13% en el tercer trimestre de este año. Además de que esta caída puede deberse al efecto del *Brexit*, también hay que tener en cuenta la pérdida de capacidad adquisitiva que han experimentado los hogares del Reino Unido por la devaluación de la libra frente al euro.

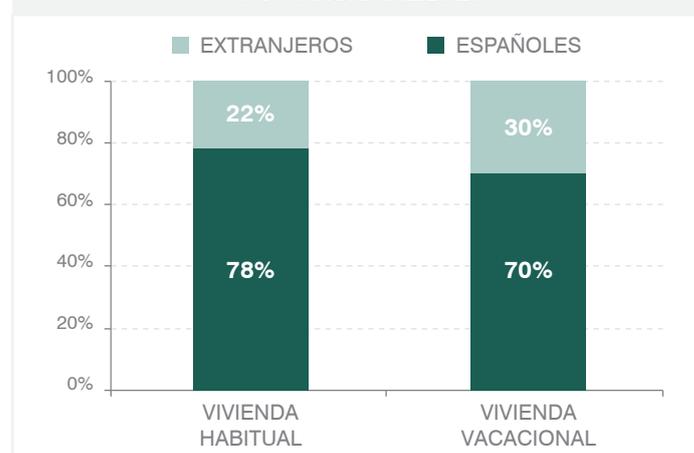
GRÁFICO 67. NACIONALIDAD DE LOS COMPRADORES EXTRANJEROS SEGÚN LA RED DE AGENTES COLABORADORES (APIs).



Fuente: ERI (Estadística Registral Inmobiliaria). Colegio de Registradores de la Propiedad.

En el caso de la vivienda habitual, según la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, las compras se reparten entre un 78% por parte de los españoles y un 22% por parte de los extranjeros (dato que se ha incrementado en dos puntos porcentuales desde marzo). En el caso de la vivienda vacacional este reparto es del 70% y 30% respectivamente.

GRÁFICO 68. REPARTO DE LAS COMPRAS POR NACIONALIDAD.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

## / Resumen el comprador extranjero

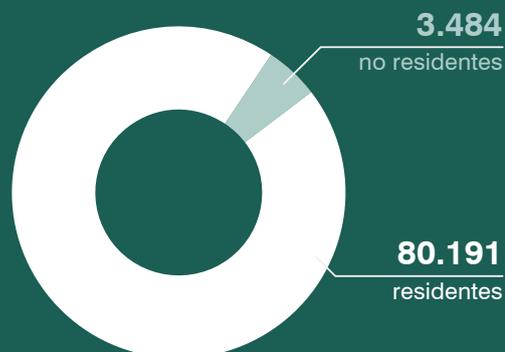


El comprador extranjero ha protagonizado el **16,8%** del total de transacciones de viviendas realizadas en España en el primer semestre de 2017

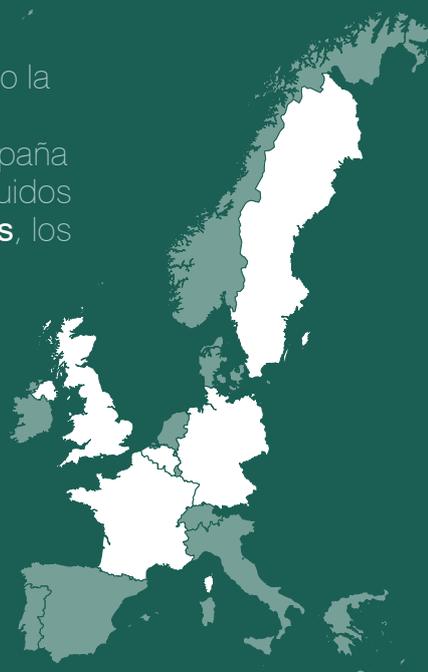


El **87,3%** de las compras realizadas por extranjeros no residentes se concentra en solo **siete provincias**

**83.675**  
viviendas adquiridas por extranjeros  
en el primer semestre de 2017  
**(+10%)**



Los **británicos** continúan siendo la principal nacionalidad entre los compradores extranjeros en España aunque han perdido peso, seguidos de los **franceses**, los **alemanes**, los **suecos** y los **belgas**



# 8/

## Metodología



## Previsiones realizadas por el IPE



Para realizar el análisis de previsiones, Servihabitat ha contado con el soporte del IPE, Instituto de Práctica Empresarial y de su Cátedra Inmobiliaria.

A través del análisis empírico se ha formulado un modelo estadístico que anticipa la evolución del sector inmobiliario.

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

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:

### 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:

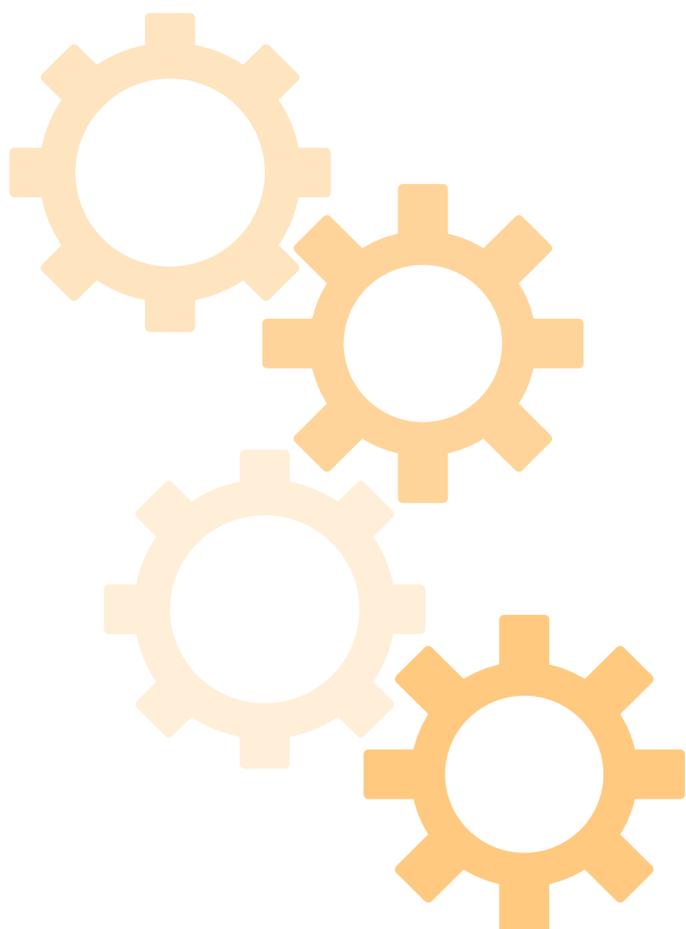
Análisis, interpretación y cruce de los datos obtenidos en la fase anterior, con los *focus group* realizados permanentemente por la Cátedra Inmobiliaria con arquitectos, aparejadores, ingenieros, abogados, economistas y profesionales del sector inmobiliario.

### 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 a los arquitectos sobre previsión de visados; a las constructoras respecto al inicio de obras y a arquitectos y aparejadores acerca del fin de las obras. Agencias inmobiliarias e intermediarios fueron preguntados por compraventas y directivos de las entidades financieras sobre concesión de hipotecas.

### 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 primera 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.

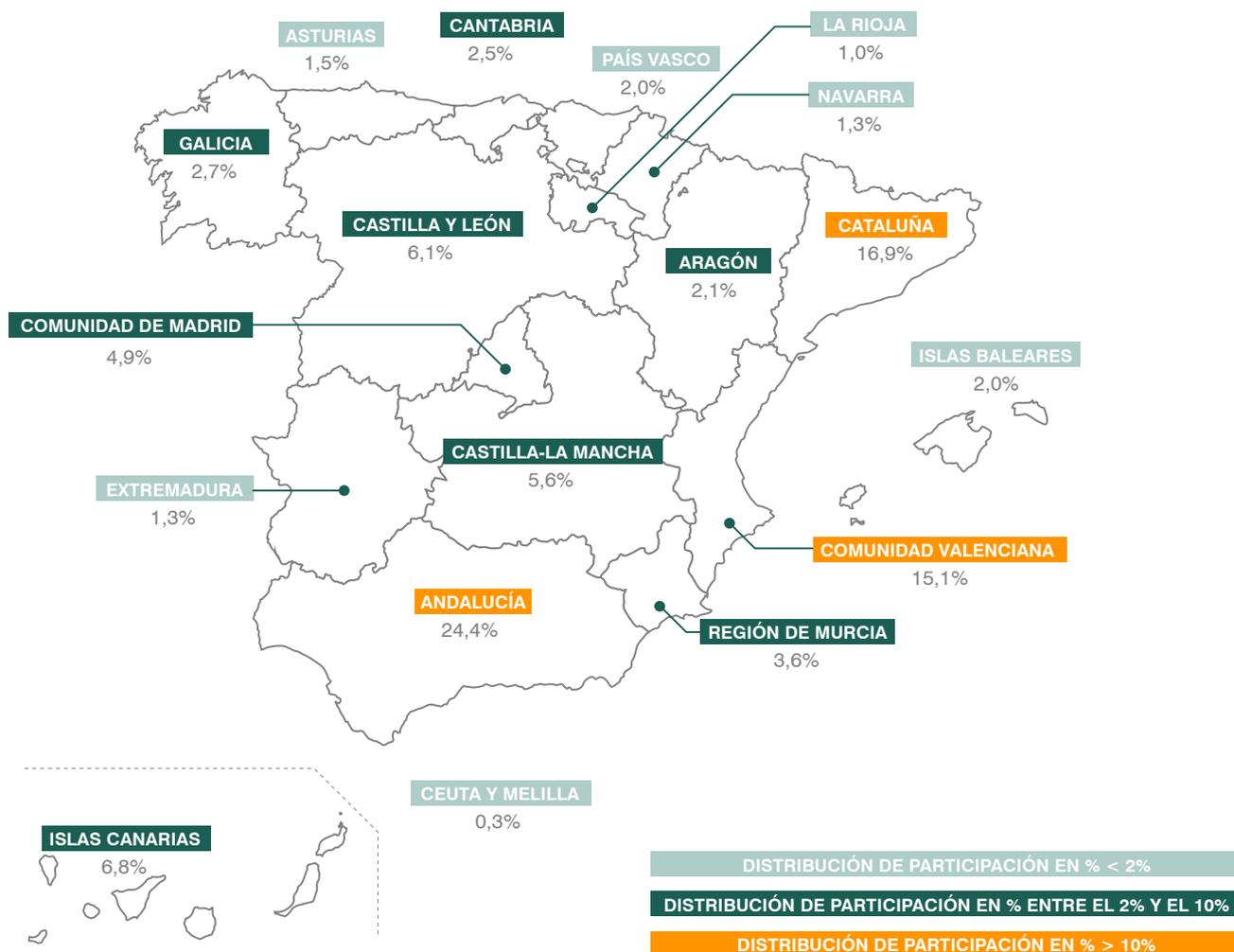
Para ello, se ha realizado un cuestionario estructurado y diseñado al efecto, que cada uno de los agentes ha podido responder de manera individual.

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 1.012 agentes, cuya distribución geográfica es la siguiente:



## Otras fuentes

La información referida al mercado de alquiler que aparece en el presente documento ha sido elaborada a partir de fuentes oficiales, datos propios de la cartera de inmuebles de alquiler

gestionada por Servihabitat, así como de los principales portales inmobiliarios que ofrecen viviendas en alquiler.



# Servihabitat

---

AVISO: Este es un documento informativo que contiene previsiones y estimaciones que pueden estar sujetas a cambios sin notificación previa. Servihabitat no se responsabiliza del uso que hagan terceros de las informaciones contenidas en dicho documento.

#### MADRID

Avda. de Burgos, 12  
28036 - Madrid

#### BARCELONA

C/ Provençals, 39  
08019 – Barcelona

Telf: (+34) 902 15 01 02 | [contactocorporativo@servihabitat.com](mailto:contactocorporativo@servihabitat.com)

