

MERCADO RESIDENCIAL EN ESPAÑA

SERVIHABITAT TRENDS



Primer trimestre de 2016

0 / Índice

1 / Oferta

- 1 / 1 Viviendas iniciadas
- 1 / 2 Viviendas terminadas
- 1 / 3 Evolución de la oferta
- 1 / 4 *Stock* de obra nueva
- 1 / 5 *Stock* de obra nueva y producción

2 / Mercado

- 2 / 1 Compraventas y transacciones
- 2 / 2 Precio y tamaño de la vivienda en 2015
- 2 / 3 Hipotecas nuevas constituidas sobre viviendas

3 / Precios

- 3 / 1 Evolución del valor y el precio a nivel nacional
- 3 / 2 Previsión de la evolución del precio de la vivienda

4 / Accesibilidad y esfuerzo

5 / Visión por comunidades

6 / El mercado de alquiler

7 / El comprador extranjero

8 / Metodología

1 / Oferta



1 / 1 Viviendas iniciadas

Diversos indicadores, tanto de fuentes oficiales como propias, apuntan que la recuperación que mostraba el mercado desde mediados de 2015 respecto al inicio de nuevas promociones, parece haberse estabilizado y se ha mantenido en tasas interanuales positivas a lo largo del primer trimestre de 2016.

Los datos de nuevos desarrollos nos llevan a aproximar que 2015

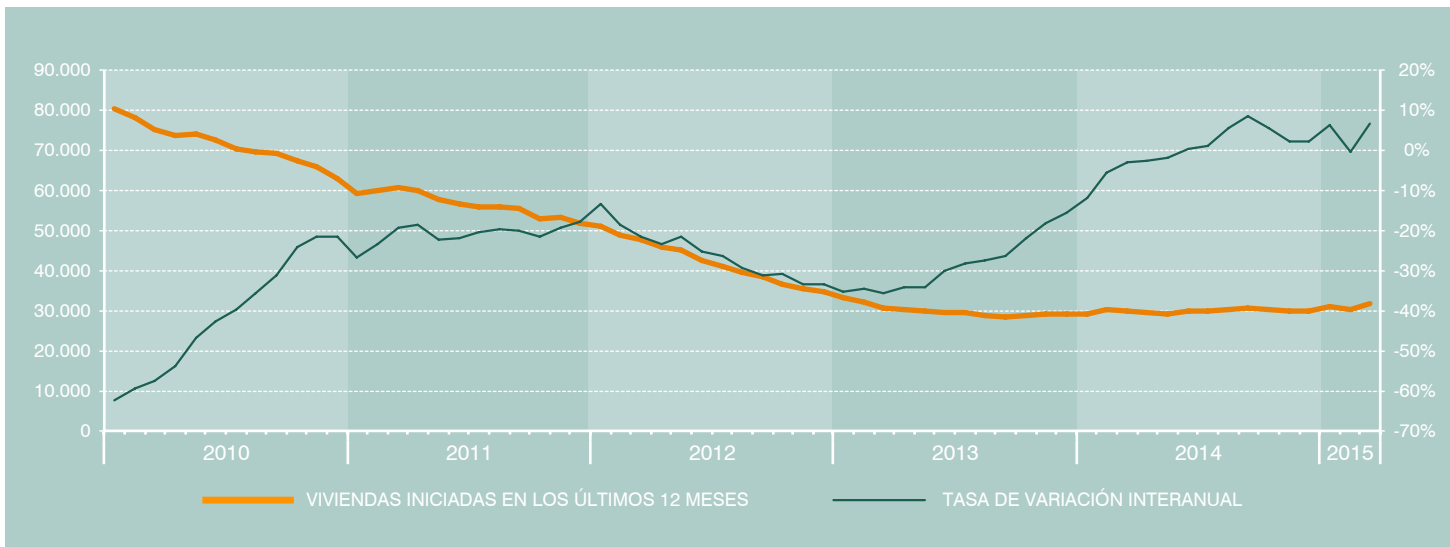
habría concluido con un incremento del 23,3% respecto al anterior ejercicio, con algo más de 40.500 viviendas iniciadas.

Para 2016, las estimaciones indican un crecimiento que se situaría en torno al 10% respecto de esta cifra, de modo que el año concluiría con el inicio de 44.600 viviendas.



40.500 viviendas iniciadas en 2015

GRÁFICO 1. VIVIENDAS LIBRES INICIADAS.



Fuente: MFOM y elaboración propia

Como se podrá comprobar en el análisis realizado por comunidades autónomas, esta tendencia a la promoción de nuevas viviendas no es uniforme. En general, puede aplicarse a los mercados que cuentan con un mayor volumen de población y, por lo tanto, con una demanda potencial más elevada. Se trata

además de ubicaciones que no contaban al inicio de la crisis con altos volúmenes de *stock* que ya han sido absorbidos en su gran mayoría a lo largo de los últimos años. La mayor concentración de esta nueva obra iniciada se corresponde con los grandes núcleos de población, Madrid y Barcelona, junto con sus

primeras coronas metropolitanas. También hay otras grandes ciudades que, en sus áreas más tradicionales y consolidadas de demanda, están viendo como ante una mejor perspectiva económica el mercado absorbe con relativa facilidad la obra nueva iniciada, incluso sobre plano.

1 / 2 Viviendas terminadas

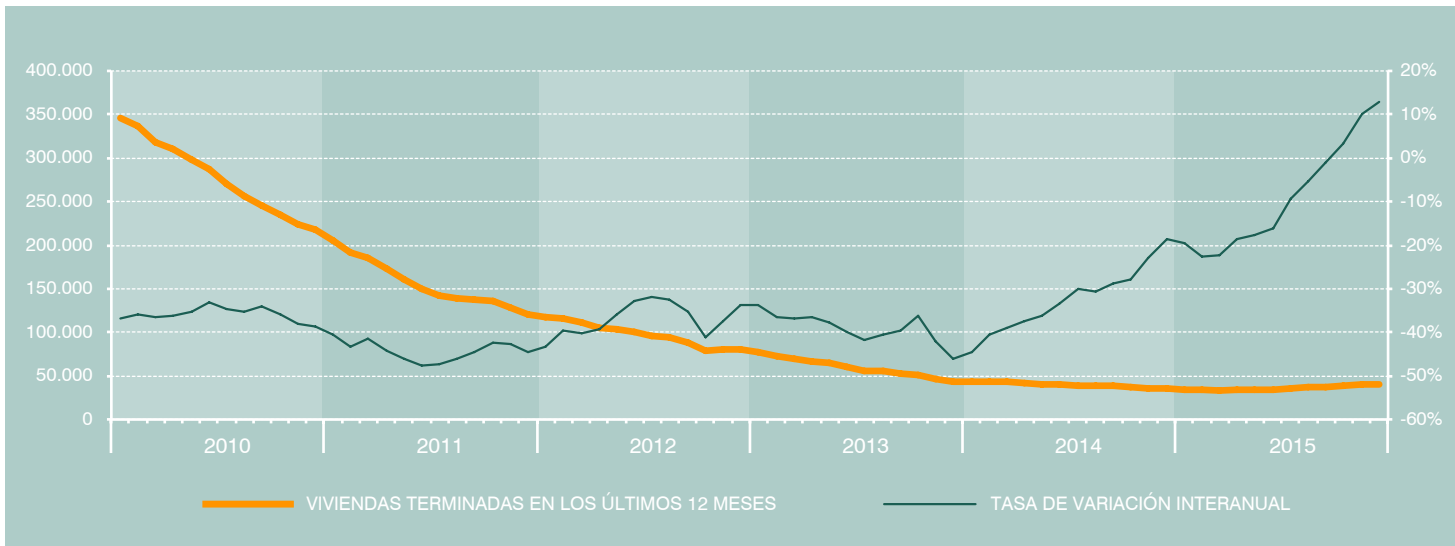
La recuperación que el mercado residencial está experimentando se deja ver con mayor claridad analizando los resultados del pasado año respecto de las viviendas de obra nueva terminadas. Como puede observarse en el siguiente gráfico la tendencia a la recuperación, que se inició en 2014, se ha confirmado en el

anterior ejercicio, de modo que, a partir del mes de septiembre, se entra en tasas de variación interanual positivas. El año ha concluido con más de 39.700 viviendas libres terminadas, lo que ha supuesto un incremento interanual del 12,8%.



50.800 viviendas se terminarán en 2016

GRÁFICO 2. VIVIENDAS LIBRES TERMINADAS.



Fuente: MFOM y elaboración propia



La evolución que se espera para el presente año es que continúe la tendencia positiva y haya un ligero incremento en el número de viviendas terminadas, fundamentado en la vivienda promovida en régimen libre. Este crecimiento tiene su origen, no solo en la mejoría respecto a los nuevos proyectos iniciados, sino también en la finalización de promociones paralizadas que,

con la reactivación del mercado, se están concluyendo en la actualidad.

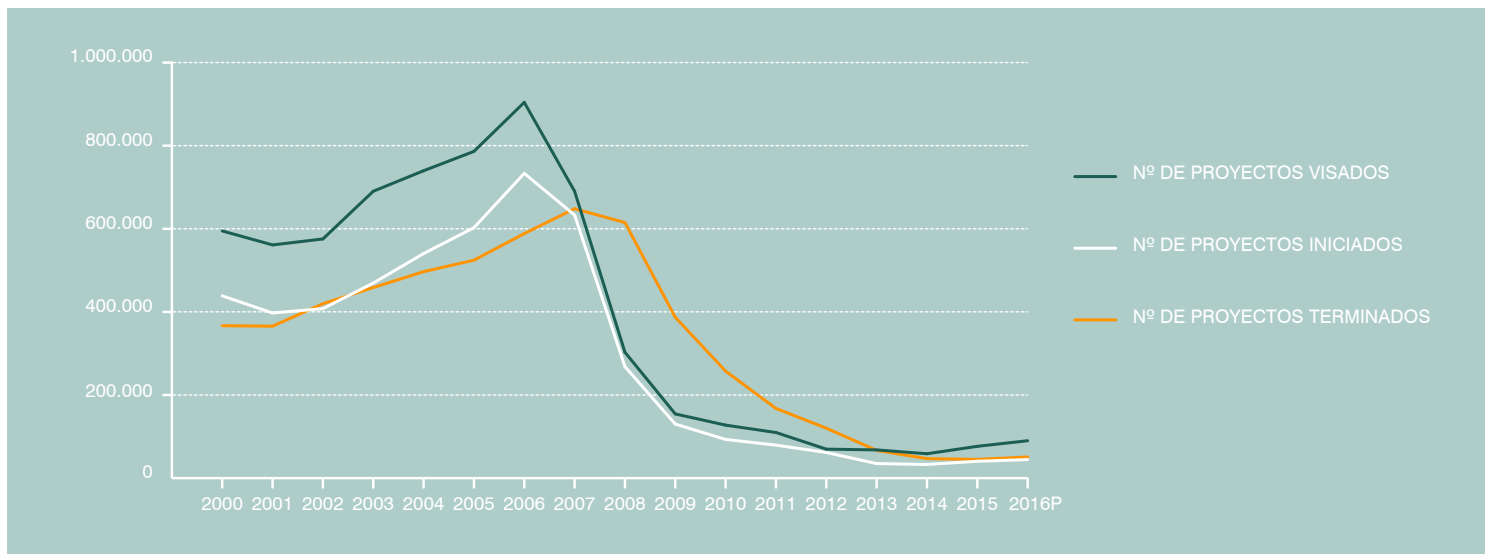
Así, a lo largo de 2016, se entregarían 50.800 viviendas, contemplando libres y protegidas. Esta cifra supondría un incremento del 12,5% respecto al pasado año.

1 / 3 Evolución de la oferta

A lo largo de 2014 y 2015 se ha ido produciendo una paulatina convergencia entre las series que muestran la evolución de la producción residencial en España. El desajuste que se venía produciendo entre los nuevos proyectos visados, iniciados y terminados, en los años de mayor volumen de mercado, ha dado paso a un periodo en el que los datos muestran una situación de mercado más normalizada y la tendencia de estas tres variables tiende a confluir.



GRÁFICO 3. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE OBRA NUEVA.



Fuente: INE, MFOM y Red de Asesores Inmobiliarios Cualificados y Cátedra Inmobiliaria del IPE
Nota: P (previsión)

TABLA 1. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE OBRA NUEVA.

	2015	2016P	% VARIACIÓN
Nº DE PROYECTOS VISADOS	76.542	89.978	17,6%
Nº DE PROYECTOS INICIADOS	40.539	44.599	10,0%
Nº DE PROYECTOS TERMINADOS	45.152	50.792	12,5%

Fuente: INE, MFOM y Red de Asesores Inmobiliarios Cualificados y Cátedra Inmobiliaria del IPE
Nota: P (previsión)

Para el año 2016, se espera una situación de mercado en la que todas las series de producción muestren una tendencia alcista, con incrementos de dos dígitos respecto a 2015. El parque residencial español aumentará en más de 50.000 viviendas, de las que, la gran mayoría estarán vendidas a su entrega. Se visarán casi 90.000 viviendas, iniciándose la construcción de casi la mitad. Todas estas cifras incluyen vivienda libre y protegida, promovida en régimen de promoción directa y autopromoción.

1 / 4 Stock de obra nueva

La tendencia que mostraba el mercado residencial a mediados de 2015 con un negocio más activo en el que la presión de la demanda está siendo superior a la producción de viviendas se está confirmando en este inicio de año. Esto supone que actual-

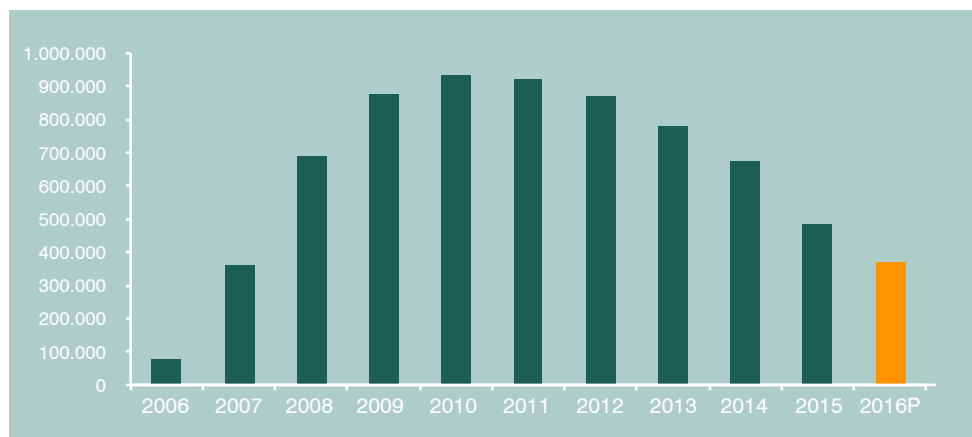
mente el volumen de compraventas implica una disminución en el *stock*. Según nos lleva a determinar el modelo de previsión, el *stock* de obra nueva en diciembre de 2015 se situaría en poco más de 492.000 viviendas, con una disminución del

28,3% respecto a 2014. La previsión en este sentido para 2016 es que se produzca una nueva rebaja de, aproximadamente, un 25%, lo que situaría la cifra de *stock* en 367.500 viviendas a finales de este año.



367.500 viviendas
de obra nueva
en *stock* en 2016

GRÁFICO 4. EVOLUCIÓN DEL STOCK DE OBRA NUEVA.



Fuente: INE, MFOM y Red de Asesores Inmobiliarios Cualificados y Cátedra Inmobiliaria del IPE
Nota: P (previsión)

Esta reducción del *stock* no se está produciendo de forma uniforme en todo el territorio, ni en todos los segmentos de producto. Refiriéndonos a la vivienda habitual, las principales ciudades, sobre todo aquellas con más de 100.000 habitantes, han ido experimentando una rebaja paulatina del *stock* a lo largo de los últimos 6-8 años que las sitúa en *stock* técnico, es decir, en una situación normalizada de mercado.

No es este el caso de las áreas metropolitanas, puesto que la actual y la potencial demanda no busca su nueva vivienda en

localizaciones periféricas, de modo que en estos municipios continúa existiendo un volumen de *stock* considerable que costará más drenar. La disminución del precio de la vivienda en las principales ciudades ha configurado un mercado más accesible para la demanda actual, que no tiene que desplazarse de sus zonas de búsqueda preferentes a otras más lejanas y económicas.

En el mercado de vivienda vacacional, las localizaciones tradicionalmente turísticas han ido absorbiendo *stock* a lo largo de los últimos 18 meses a un

ritmo considerable, por lo cual en muchas de ellas se está reactivando la producción y el mercado de suelo.

Aquellas ubicaciones que surgieron como destino vacacional residencial durante el último *boom*, son las que mayor oferta concentran y en las que parece que esta situación de *stock* elevado va a continuar durante más tiempo.





MAPA 1. STOCK DE OBRA NUEVA

COMUNIDAD AUTÓNOMA

Stock en 2016 por 10.000 habitantes



Fuente: Servihabitat y Cátedra Inmobiliaria del IPE

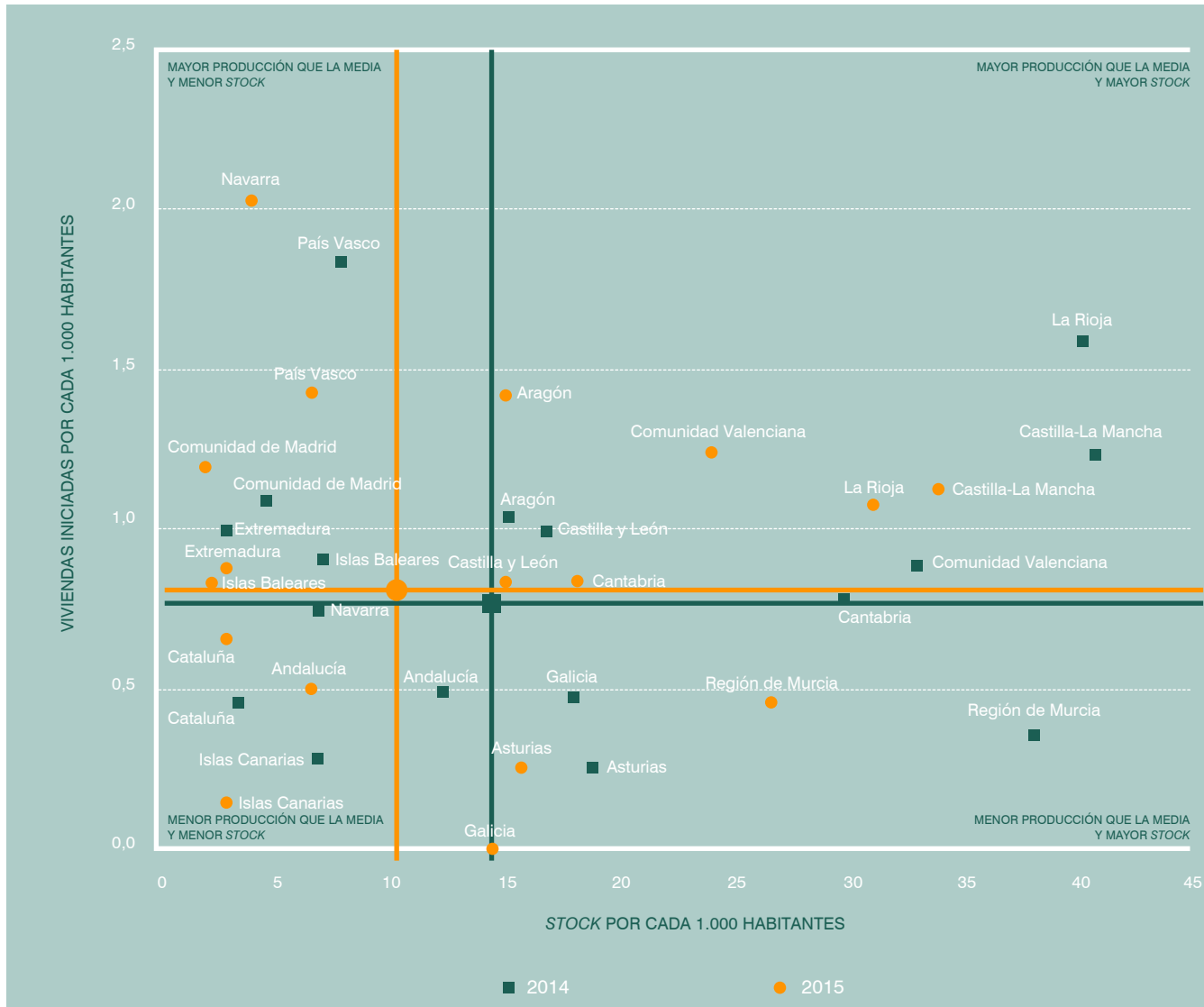
1 / 5 Stock de obra nueva y producción

Para analizar cómo se está relacionando la disminución del stock de obra nueva con los incrementos de producción, se han cruzado datos del stock de obra nueva por cada 1.000 habi-

tantes, con el número de viviendas iniciadas anualmente por cada 1.000 habitantes. En el resultado se observa que la evolución es muy diferente en función de los territorios.



GRÁFICO 5. SITUACIÓN DEL STOCK DE OBRA NUEVA Y LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS.



Fuente: MFOM, IPE y elaboración propia

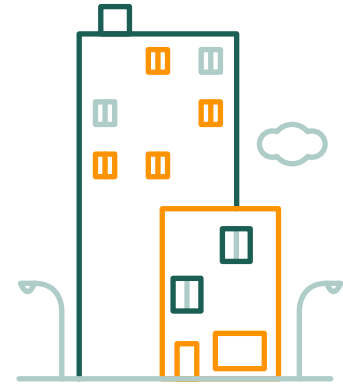
Nota: Cálculos realizados tomando en consideración las previsiones de stock realizadas por el IPE para Servihabitat y las viviendas iniciadas en los últimos doce meses anteriores a marzo de 2014 y a marzo de 2015. No existen datos disponibles para Galicia, Ceuta y Melilla sobre viviendas iniciadas en 2015.

Resulta interesante analizar el comportamiento en algunas regiones:

>> Comunidades autónomas como La Rioja, Castilla-La Mancha, Comunidad Valenciana, Cantabria, Castilla y León o Aragón, en las que a pesar de existir un *stock* por habitante bastante por encima de la media española, la construcción de

vivienda por habitante también está creciendo a mayor ritmo que la media.

>> Otras comunidades como Murcia, Asturias y Galicia cuentan con niveles de *stock* todavía elevados pero se prevé un ajuste paulatino puesto que no se está recuperando la producción en línea con la media.



PREVISIÓN PARA 2016



Se iniciarán
44.600 viviendas



Se terminarán
50.800 viviendas



Crecimiento de
17,6% de nuevos
proyectos visados



Rebaja del **25%** del
stock de obra nueva

2 / Mercado



2 / 1 Compraventas y transacciones

A lo largo de 2015 se ha mantenido constante la tendencia creciente del empuje de la demanda sobre el mercado, que se ha traducido en un incremento del volumen de compraventas. Tanto la serie procedente de la Agencia Notarial de Certificación (ANCERT), como la del Colegio Oficial de Registradores, han mantenido su tendencia ascendente a lo largo de 2015, cerrando el año con 401.281 y 354.470 compras respectivamente. Estas cifras suponen un incremento interanual del 9,8% y 11,2%.

Recientemente se han publicado los datos del INE correspondientes a Registradores para el primer trimestre del año en los que se aprecia como continúa el incremento de las compras. En el acumulado para los últimos 12 meses calculado a marzo, se habrían producido 362.835

compras, lo que supone una variación interanual positiva del 11,1%. Teniendo en cuenta los valores del primer trimestre el aumento producido es del 9,2%. Y si tomamos el mes de marzo, la subida es del 16,8%.

Para el 2016, se espera un aumento en las operaciones cercano al 10%, lo que implicaría finalizar el ejercicio con más de 440.000 viviendas vendidas, si tomamos como base la serie de notarías. Este crecimiento que se va consolidando en los últimos trimestres viene motivado por elementos como:

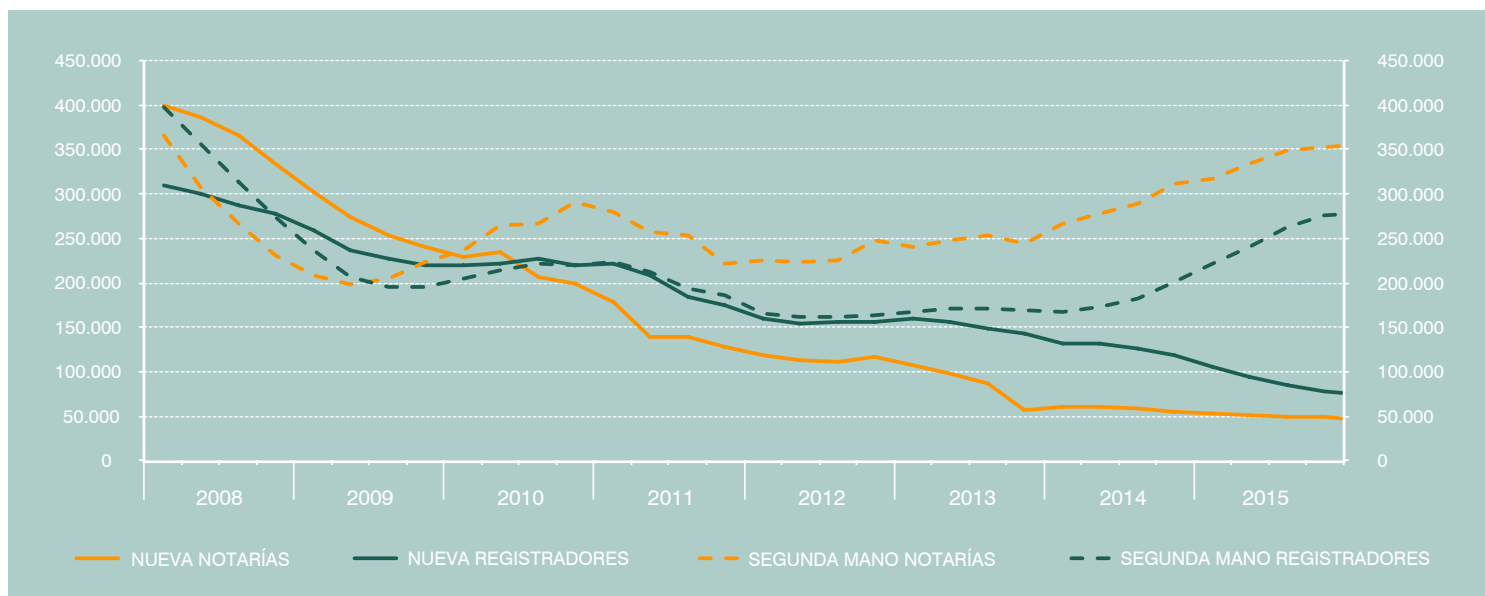
> **Activación de la demanda embalsada** de los últimos años en los que muchos compradores han preferido esperar a una mayor estabilidad de la coyuntura económica y a que el precio llegara al punto de inflexión.



> **Aumento de la actividad inversora** aprovechando un punto bajo de mercado y el atractivo frente a otras alternativas de inversión, puesto que se prevé obtener rentabilidades moderadas pero constantes.

> **Reactivación de la financiación hipotecaria** por parte de las entidades bancarias con una coyuntura positiva del Euríbor.

GRÁFICO 6. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN ESPAÑA.



Fuente: MFOM, INE y elaboración propia

Esta tendencia alcista en las operaciones continúa marcada especialmente por el empuje de las transacciones de vivienda de segunda mano. Estas representan el 87,9% en la serie correspondiente a notarías y el 80,2% en la de registradores. A pesar de estos datos, no hay que

olvidar que la actual situación de mercado está condicionada por las transacciones ocurridas entre entidades financieras o Sareb e inversores. También otro elemento a tener en cuenta en la lectura de este dato es que computan como segunda mano viviendas que, habiendo sido

construidas hace ocho o nueve años no han sido hasta el momento transmitidas ni ocupadas, de modo que la primera ocupación se produce ahora.

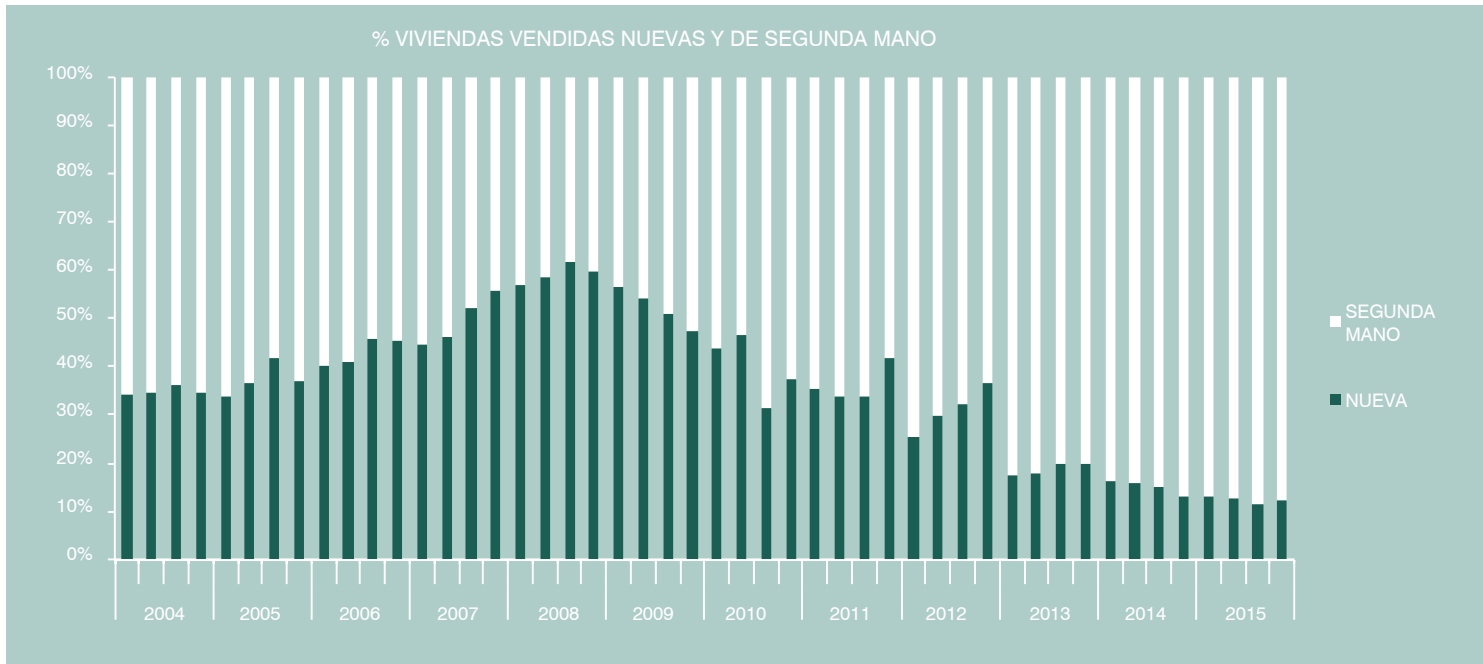
La evolución esperada en el volumen de compraventas para los próximos meses es ligeramente más optimista que la que se producía en el mes de septiembre. En el caso de la vivienda habitual, aumenta la opinión de que se producirá un crecimiento en el número de operaciones. Para la vivienda vacacional, la previsión es algo más conservadora. A pesar de encontrarnos próximos a la época estival, se apunta más a un mantenimiento que a un ascenso en el número de operaciones.

GRÁFICO 7. EXPECTATIVA DE EVOLUCIÓN DE OPERACIONES DE COMPRAVENTA.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

GRÁFICO 8. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN ESPAÑA.

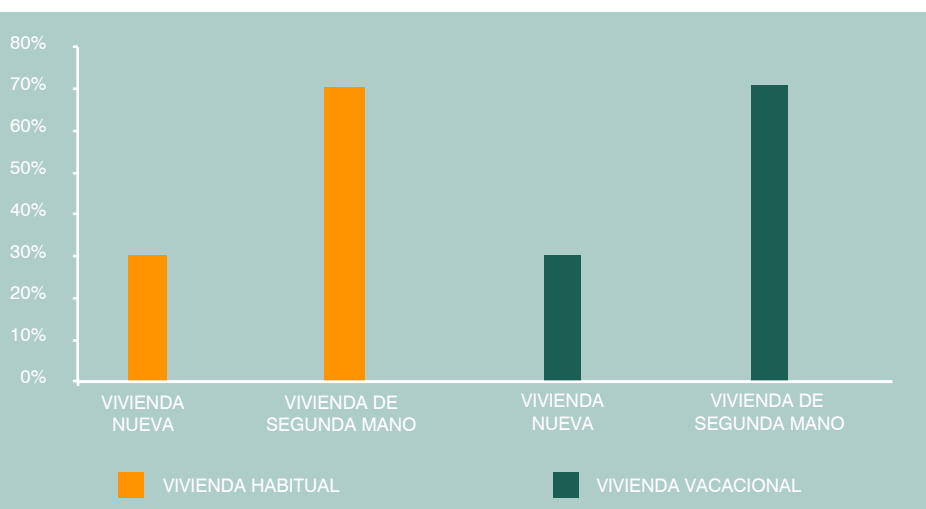


Fuente: MFOM, INE y elaboración propia

Consultada la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servi-habitat acerca del reparto de las ventas entre obra nueva y segunda mano, el resultado medio ha sido muy similar según

se tratase de vivienda habitual o vacacional, con un 71% de ventas de vivienda de segunda mano en el primer caso y un 70% en el segundo.

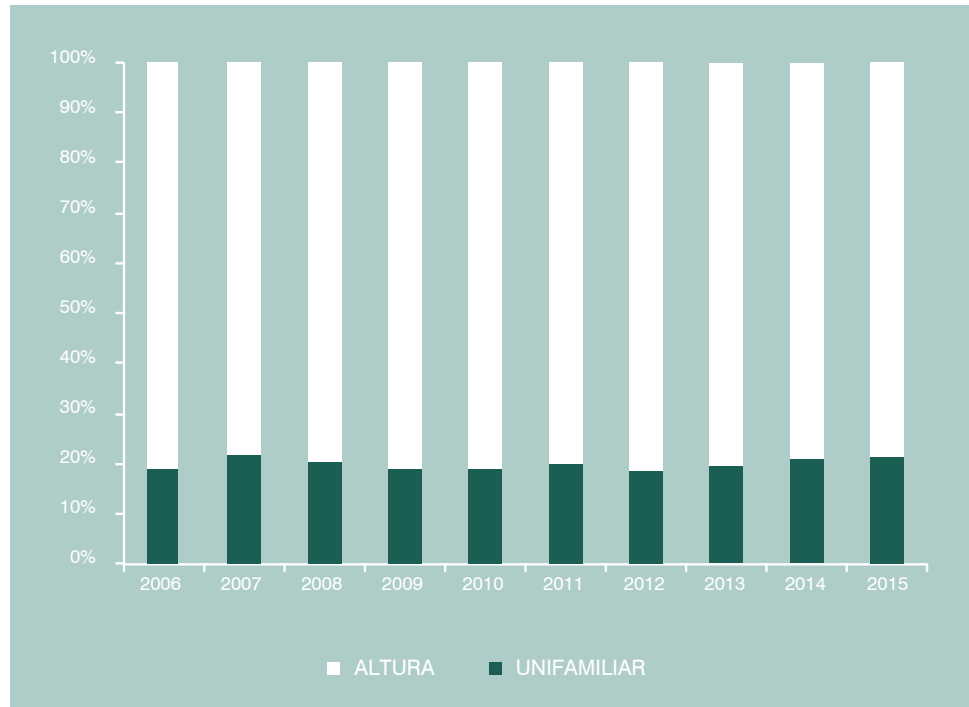
GRÁFICO 9. EXPECTATIVA DE REPARTO DE LAS VENTAS EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES.



Fuente: Servihabitatt y Red de agentes colaboradores (APIs)

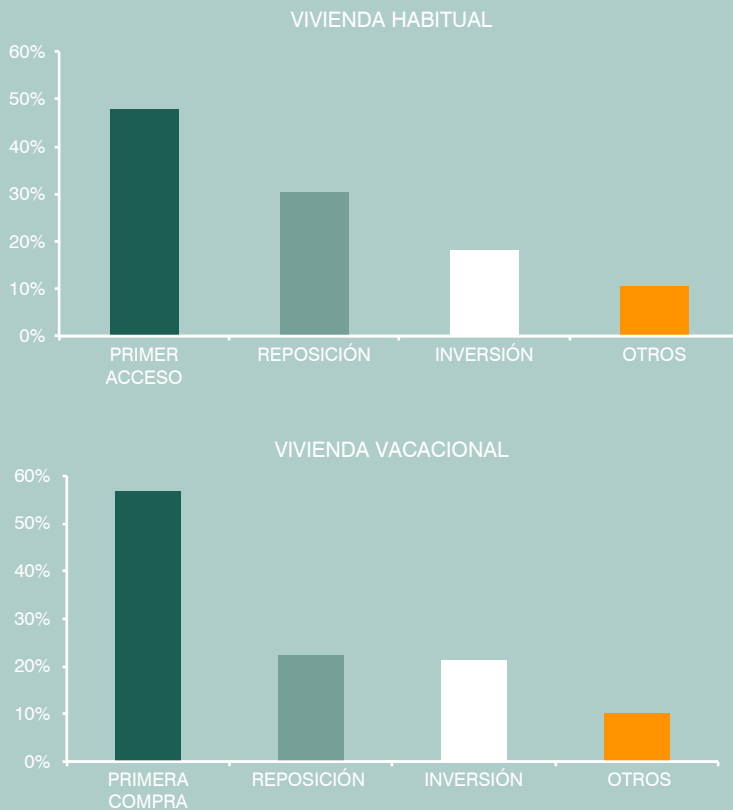
Atendiendo a la tipología de las viviendas, a lo largo de 2015 se ha producido un ligero repunte de las transacciones correspondientes a vivienda unifamiliar, de modo que con un 21,2% sobre el total de compraventas se colocan muy cerca del máximo histórico de la serie, alcanzado en el año 2007.

GRÁFICO 10. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN ESPAÑA.



Fuente: MFOM

GRÁFICO 11. MOTIVACIONES DE LA COMPRA DE VIVIENDA.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

Otro aspecto interesante estriba en las **motivaciones** que los compradores tienen a la hora de adquirir una vivienda:

- En el caso de la vivienda habitual, el principal motor de compra es el primer acceso seguido por la reposición.
- Para la vacacional, la primera adquisición de una vivienda con este fin se sitúa al frente de las motivaciones, siguiéndole la reposición y la inversión.
- Estos datos revelan que la inversión mantiene un papel relevante en el mercado actual, suponiendo el 18% de las ventas de vivienda habitual y el 21% de la vacacional.

2 / 2 Precio y tamaño de la vivienda en 2015

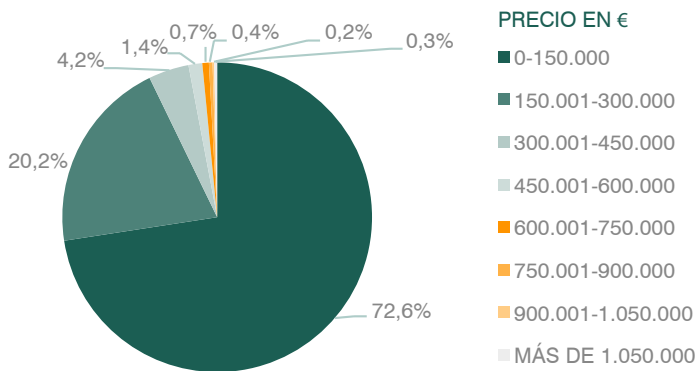
Según los datos del Ministerio de Fomento correspondientes a las transacciones de vivienda reflejadas en las estadísticas de Consejo General del Notariado, la tendencia en superficie y precio en la compraventa de viviendas en 2015 ha experimentado muy pocos cambios respecto a 2014.

Precio: Casi el 75% de las compraventas se realizaron por un precio inferior a los 150.000€ y si se observa el rango por debajo de 300.000€, este porcentaje se eleva hasta el 93%. En las transacciones más caras, el 0,9% se hizo por un precio superior a los 750.000€.



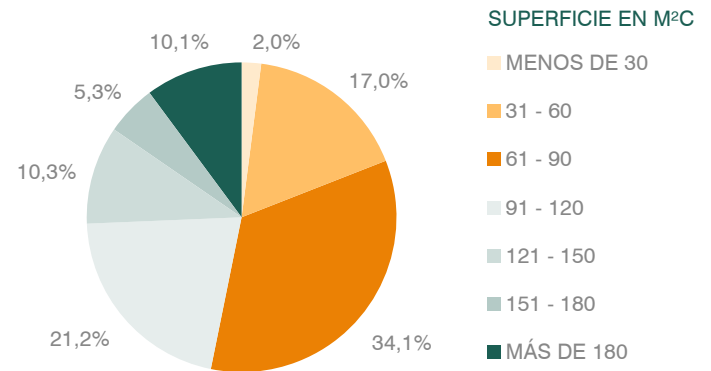
Tamaño: Si nos referimos a su superficie, más de un tercio tenía una superficie comprendida entre los 60 y 90 m²c y solo un 10% se correspondía a viviendas con más de 180 m²c.

GRÁFICO 12. PRECIO DE LAS VIVIENDAS VENDIDAS EN 2015.
(HASTA EL 3er TRIMESTRE)

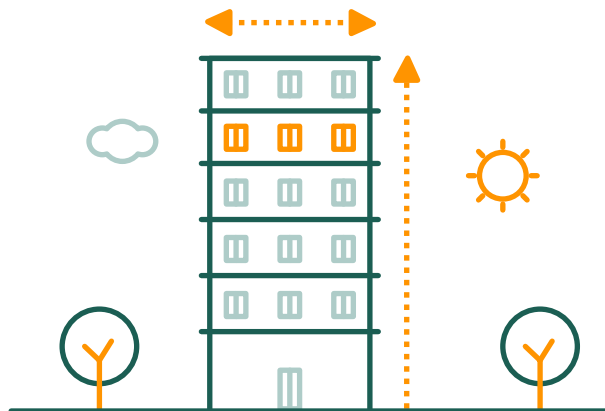


Fuente: MFOM

GRÁFICO 13. TAMAÑO DE LAS VIVIENDAS VENDIDAS EN 2015.
(HASTA EL 3er TRIMESTRE)



Fuente: MFOM





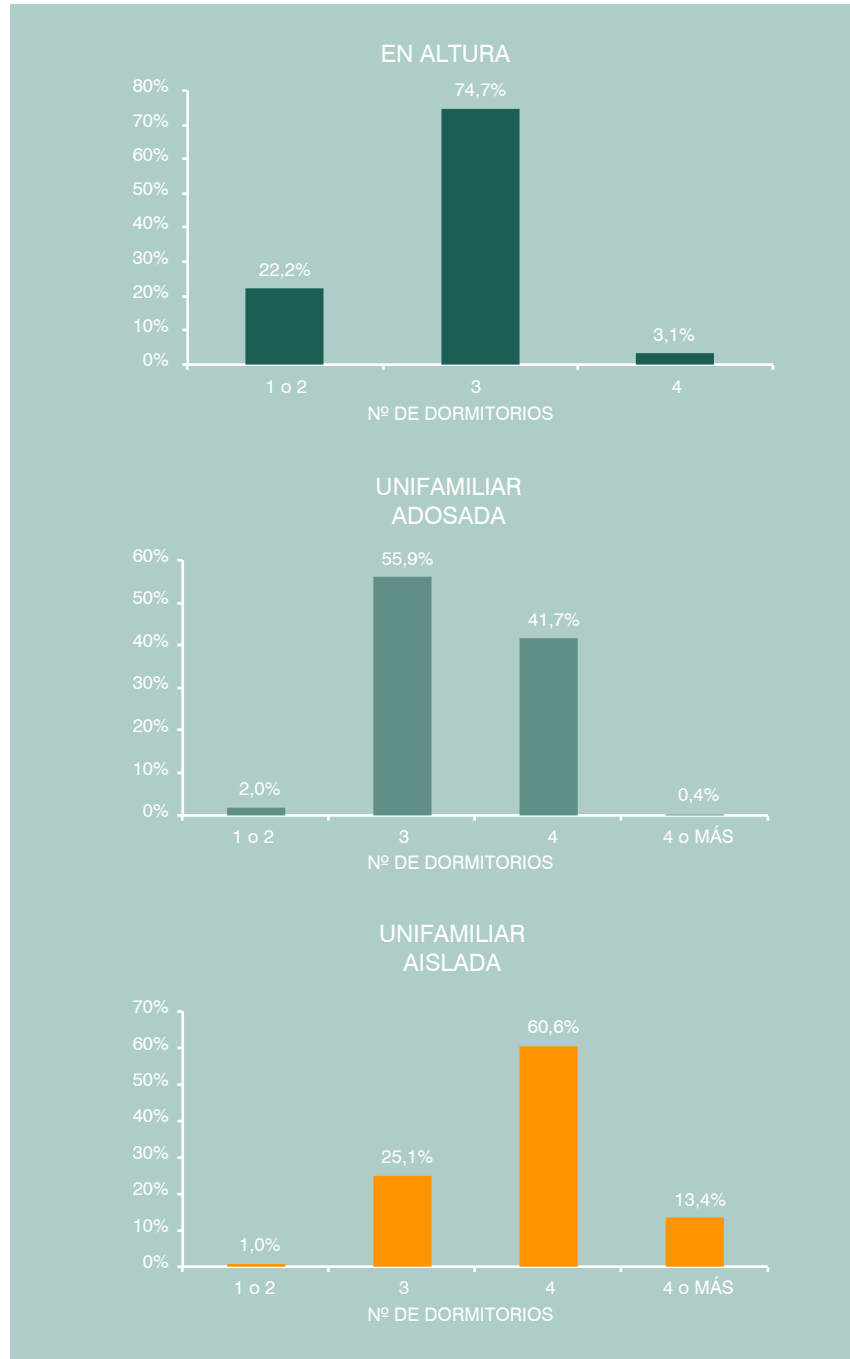
La vivienda más demandada como residencia habitual:

En la encuesta realizada a la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, se puede apreciar que la vivienda media más demandada como residencia habitual, según el 74,7% de los entrevistados, es una residencia en altura con 3 dormitorios. La superficie de estas viviendas se sitúa entre 70 y 90 m²c.

Los demandantes de unifamiliares adosadas reparten sus preferencias entre tipologías de 3 y 4 dormitorios; la superficie media de un tercio de las mismas se encuentra entre los 100 y 140 m²c, con casi otro tercio que va de los 141 a 180 m²c.

Para unifamiliares aisladas, el 60,6% de los compradores potenciales optan por una vivienda de 4 dormitorios; en este caso, más del 26% oscila entre los 141 y 180 m²c y casi otro 25% entre los 181 y 220 m²c.

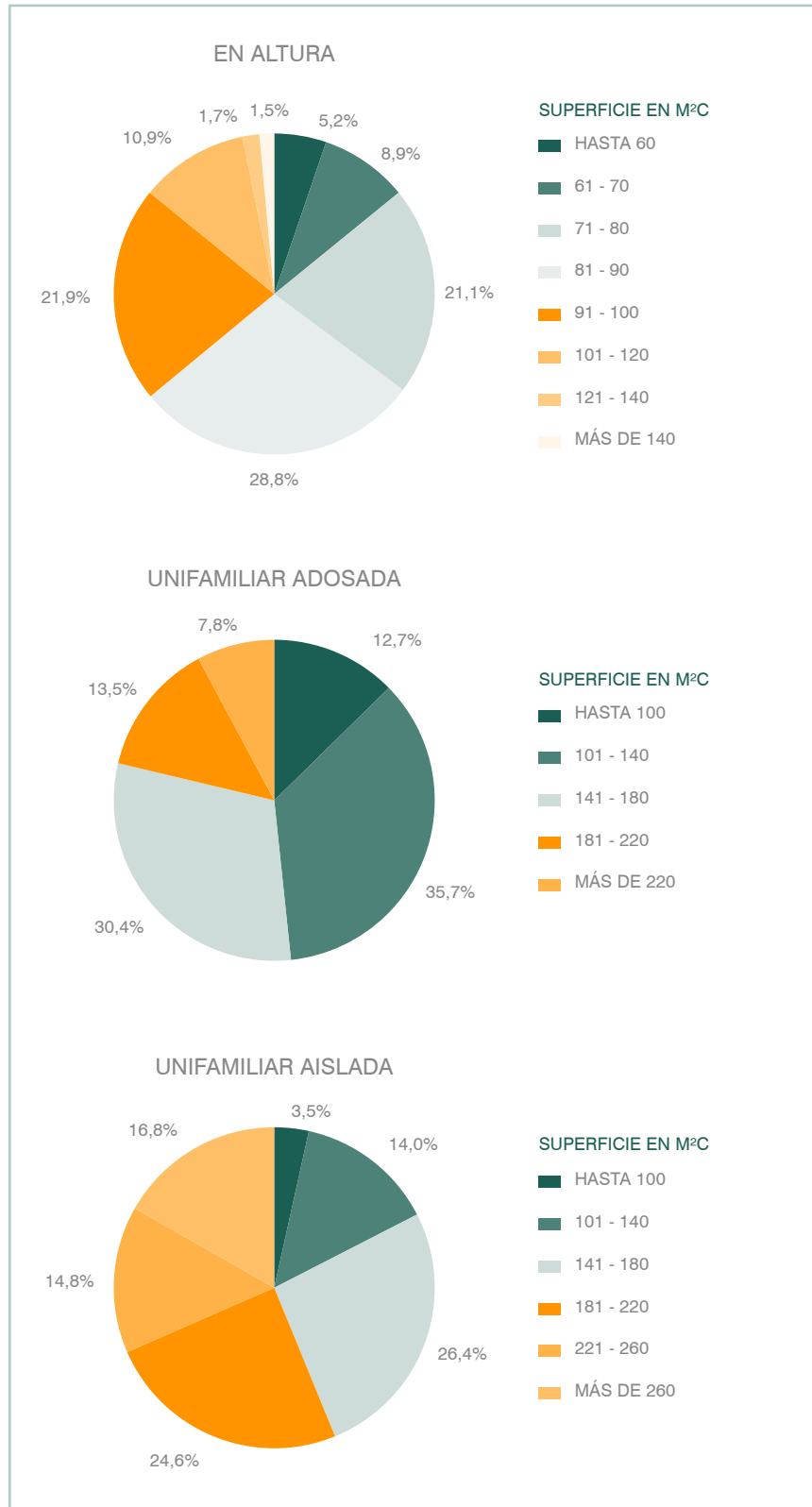
GRÁFICO 14. VIVIENDA HABITUAL MÁS DEMANDADA EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)



GRÁFICO 15. SUPERFICIE DE LA VIVIENDA HABITUAL MÁS DEMANDADA EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES.



Fuente: Servihabitát y Red de agentes colaboradores (APIs)

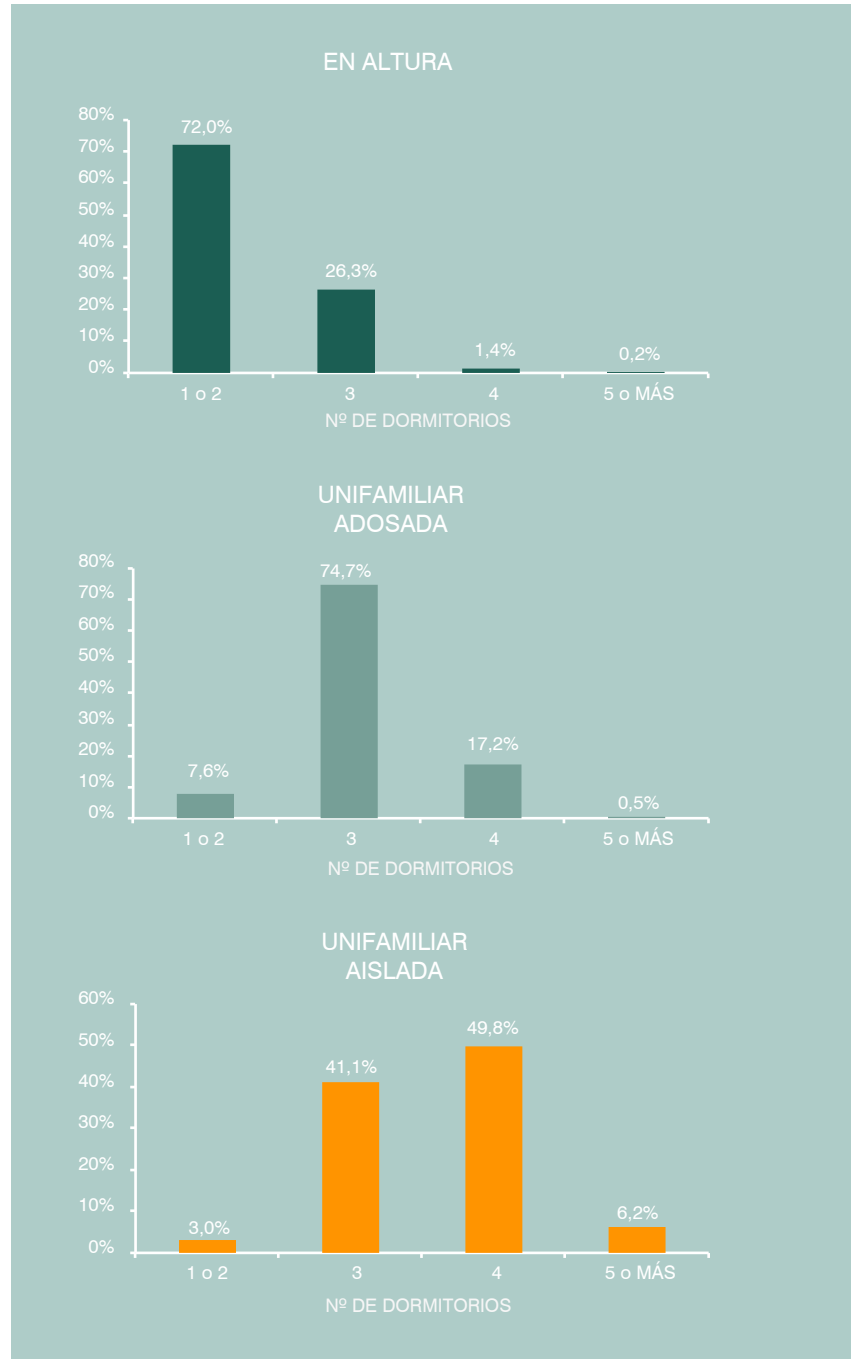


La vivienda más demandada como residencia vacacional:

Las opciones del demandante de vivienda vacacional se reparten de forma más equitativa entre la vivienda en altura y la unifamiliar, si bien la más solicitada es la primera de las tipologías con 1 o 2 dormitorios. En este caso, casi el 30% tiene menos de 60 m²c y el 25% entre 61 y 70 m²c.

Para las viviendas adosadas, la preferencia se decanta hacia las de 3 dormitorios, repartiéndose la inclinación con las de 4 dormitorios para las unifamiliares aisladas. En la tipología adosada, casi dos tercios de los demandantes buscan viviendas con menos de 140 m²c, mientras que, para viviendas aisladas, la misma proporción las busca con una superficie superior a la mencionada.

GRÁFICO 16. VIVIENDA VACACIONAL MÁS DEMANDADA EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES.



Fuente: Servihabitát y Red de agentes colaboradores (APIs)



El precio medio de la vivienda habitual:

El precio medio de la vivienda habitual en altura más solicitada en los últimos seis meses se situaría entre 60.000 y 100.000€, en casi el 50% de las ocasiones, y entre 100.000 y 150.000€ para el 23%. En el caso de una unifamiliar adosada en el 35% de las ocasiones estaría por debajo de 120.000€ y en algo más del 27% entre 120.000 y 160.000€. Para las unifamiliares aisladas, en el 46% de las búsquedas el precio supera los 200.000€.

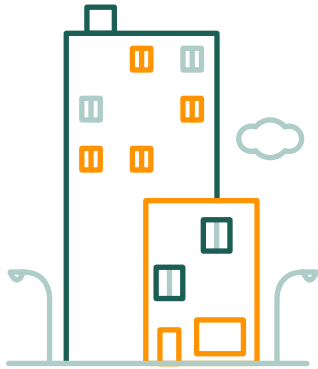
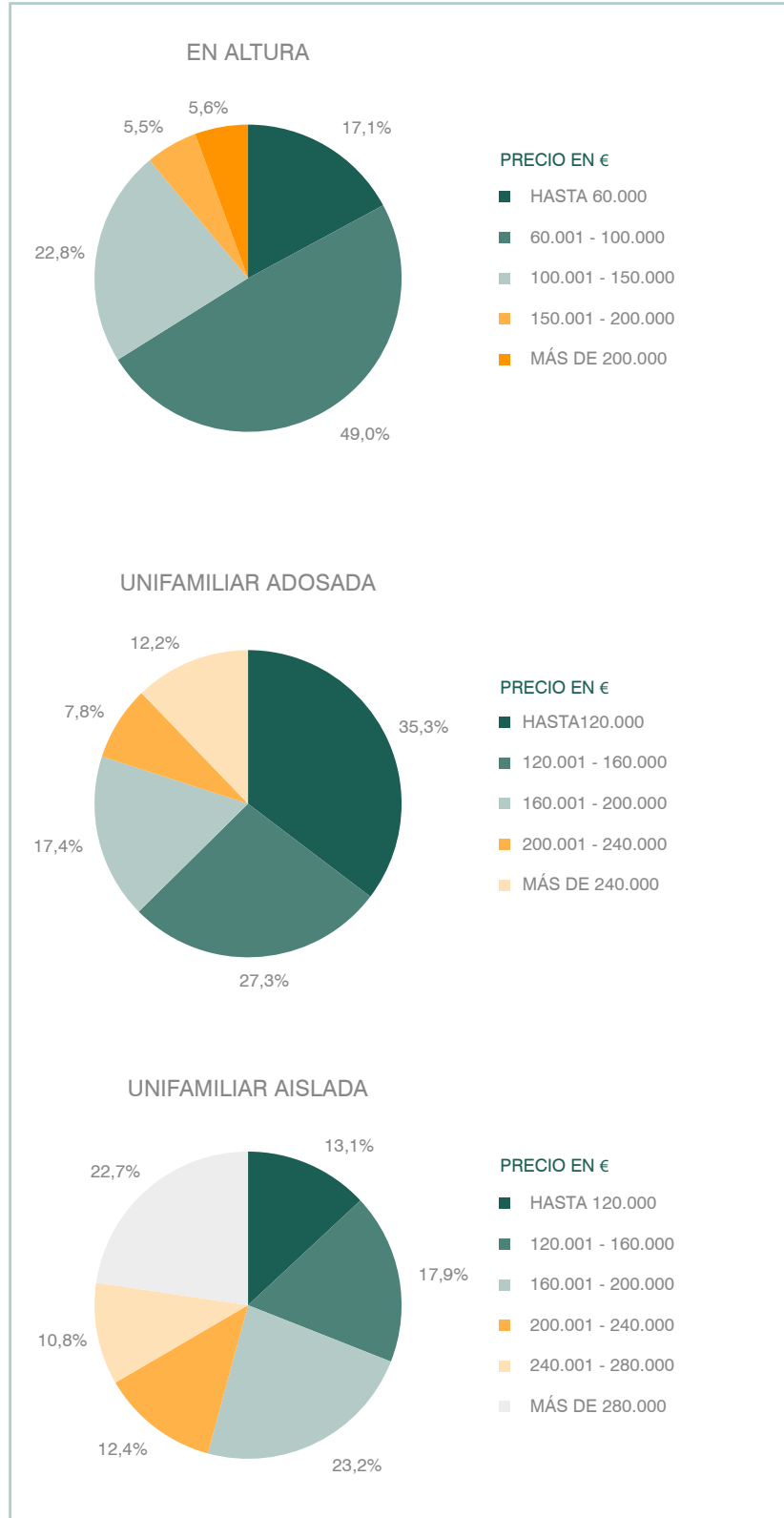


GRÁFICO 17. PRECIO DE LA VIVIENDA HABITUAL MÁS DEMANDADA EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES POR TIPOLOGÍA.



Fuente: Servihabitát y Red de agentes colaboradores (APIs)



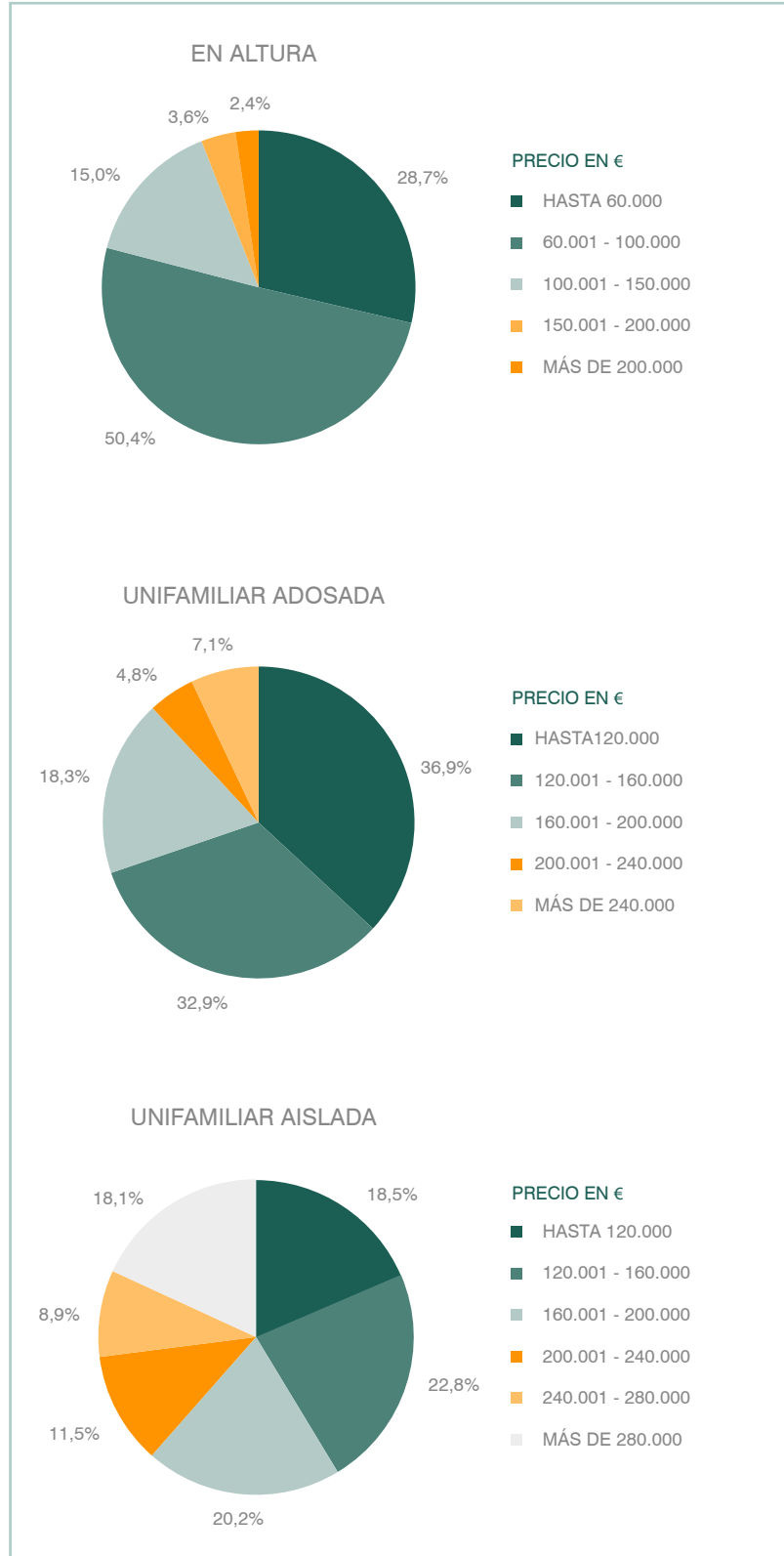
El precio medio de la vivienda vacacional:

Si el uso que se va a dar a la vivienda es vacacional, el precio del inmueble presenta rangos más bajos.

Para una vivienda en altura, más de la mitad de los demandantes piensa dedicar un presupuesto entre 60.000 y 100.000€. En el caso de las unifamiliares adosadas, más de un tercio de las búsquedas se centran en viviendas de menos de 120.000€ y otro tercio en el tramo de los 120.000 a 160.000€. Para las unifamiliares aisladas el presupuesto supera estos baremos en la mayor parte de las ocasiones.



GRÁFICO 18. PRECIO DE LA VIVIENDA VACACIONAL MÁS DEMANDADA EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES POR TIPOLOGÍA.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

2 / 3 Hipotecas nuevas constituidas sobre viviendas

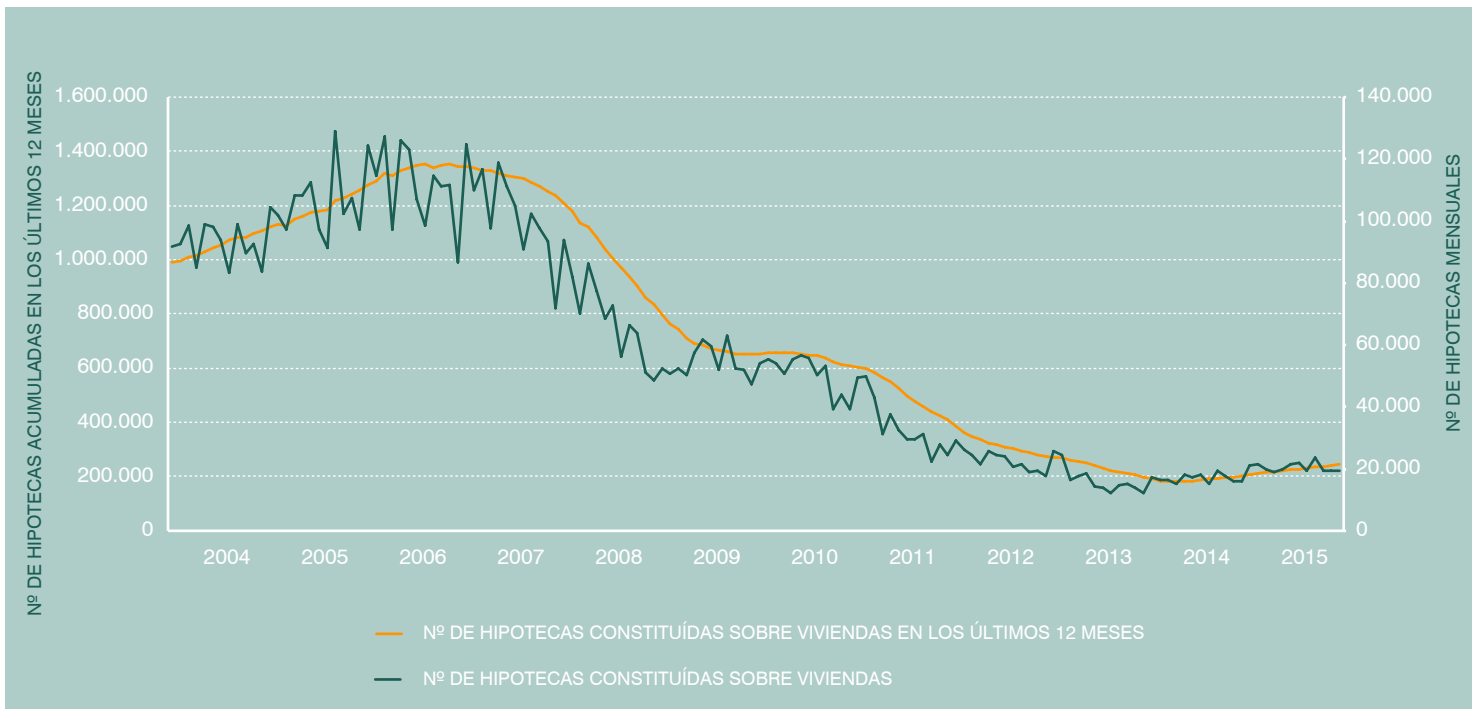


La mejoría experimentada en el número de transacciones se ha dejado notar también durante 2015 en el número de hipotecas constituidas sobre viviendas. A lo largo del año se han formalizado un total de 244.827 hipotecas, por un importe medio de 107.880€. Esta cifra ha supuesto un incremento del 20,6% sobre el año 2014. El importe medio también ha aumentado en un 2,3%.

El aumento en la concesión de préstamos viene incentivado por una mejoría en las condiciones que las entidades financieras requieren de sus clientes, tipos de interés en mínimos históricos y una mayor actividad comercial. También contribuye en el crecimiento de operaciones la mayor predisposición por parte de las entidades de cara a la captación de nuevo pasivo, que no se producía en los últimos años.

El importe medio de las hipotecas ha aumentado un **2,3%**

GRÁFICO 19. HIPOTECAS NUEVAS CONSTITUIDAS SOBRE VIVIENDAS.



Fuente: INE y elaboración propia



El **75%** de las compraventas en 2015 se realizaron por **menos de 150.000€**



El **20%** de las viviendas se compra como **inversión**



El importe medio de las hipotecas ha aumentado un **2,3%**

PREVISIÓN PARA 2016



Crecimiento del **10%** en las compraventas



71% de las viviendas vendidas serán de **segunda mano**

3 / Precios



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

La evolución de las dos fuentes oficiales sobre las que se puede analizar el precio/valor de las viviendas en España ha seguido una tendencia similar y positiva a lo largo de 2015.

La serie del Ministerio de Fomento que recoge la variación del valor de las viviendas, muestra una tendencia más conservadora en su evolución desde finales del 2013. No obstante, ha entrado en una senda positiva desde el segundo trimestre de 2015, finalizando con un incremento interanual del 1,8%. Su variación trimestral va mostrando dientes de sierra en torno al 0 desde mediados de 2014.

Por otro lado, el IPV elaborado por el INE, entra en resultados interanuales positivos desde el segundo trimestre de 2014, finalizando el año con un incremento del 4,2%. Sus variaciones trimestrales también presentan una evolución similar al índice

del valor de las viviendas, conjugando oscilaciones positivas y negativas desde 2014.

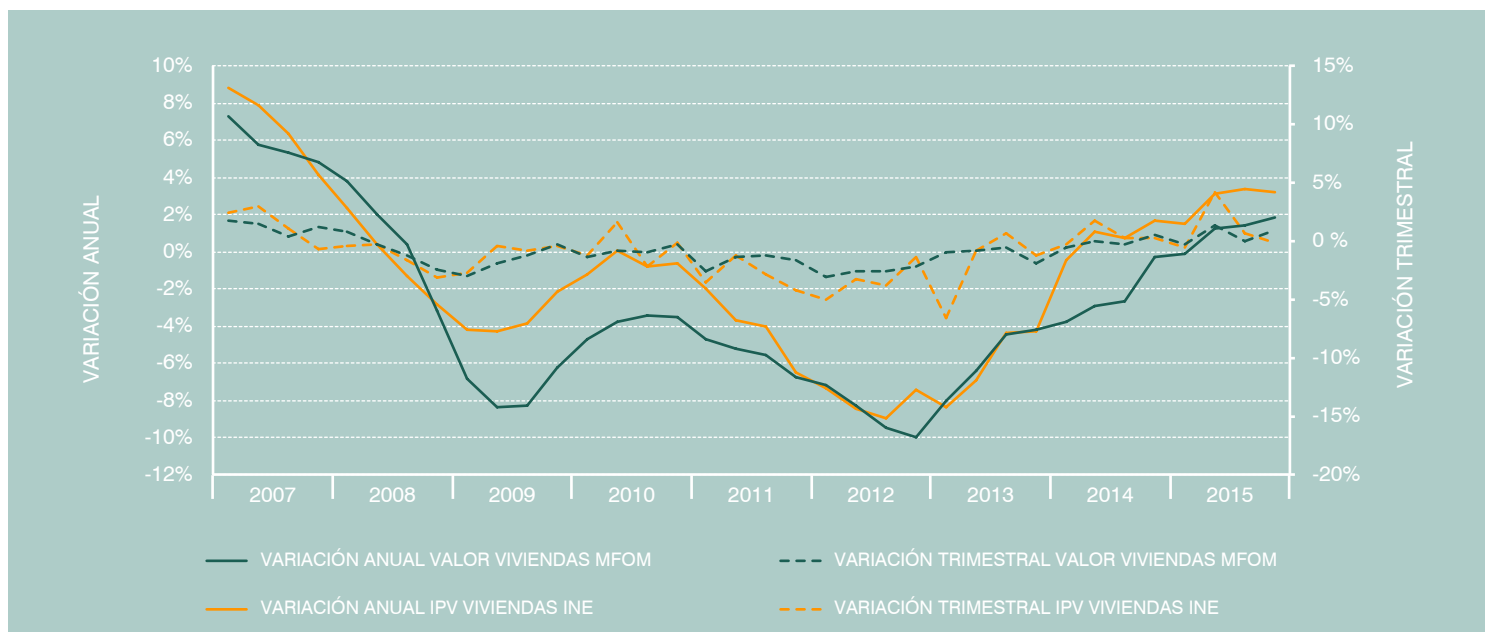
Para el 2016, se espera una moderación respecto a la previsión que se realizaba en el informe anterior, de modo que el incremento en el valor medio de las compraventas se sitúe en el 3,8%. El comportamiento del mercado en los últimos meses ha acompañado las previsiones de incremento del precio en provincias como Madrid, Barcelona, Alicante o Málaga. Sin embargo, todavía existen muchas provincias en las que la recuperación del valor de la vivienda apenas se está dejando notar, presentando una situación de estabilización más que de crecimiento.

Como se puede observar en las diferentes estadísticas publicadas que analizan la evolución de esta variable, la tendencia alcista sostenida que se produce en los

indicadores de precios de oferta o en el IPV del INE, parece frenarse en los meses finales de 2015 y en el primer trimestre de este ejercicio. Las que provienen del análisis del valor de las viviendas a través de tasaciones presentan evoluciones más conservadoras a lo largo del pasado año.

En definitiva, se está produciendo una situación en la que los mercados más activos por disponer de una mayor demanda, especialmente de obra nueva, presentan evoluciones positivas en el precio, mientras que el resto de ubicaciones continúan en descenso. Esta disminución se debe a que el inicio de obra nueva en estas zonas no se deja notar con fuerza y siguen basando sus transacciones en el mercado de segunda mano, donde se mantienen importantes descuentos sobre el precio publicado.

GRÁFICO 20. EVOLUCIÓN DEL VALOR E IPV.



Fuente: MFOM, INE y elaboración propia

Los diferentes conceptos sobre los que se basa la elaboración de cada indicador, provocan que las tendencias respecto a las variaciones en vivienda de obra nueva y segunda mano sean muy diferentes:

- Según el MFOM, el año 2015 concluye con un incremento interanual del 1,1% en las vivien-

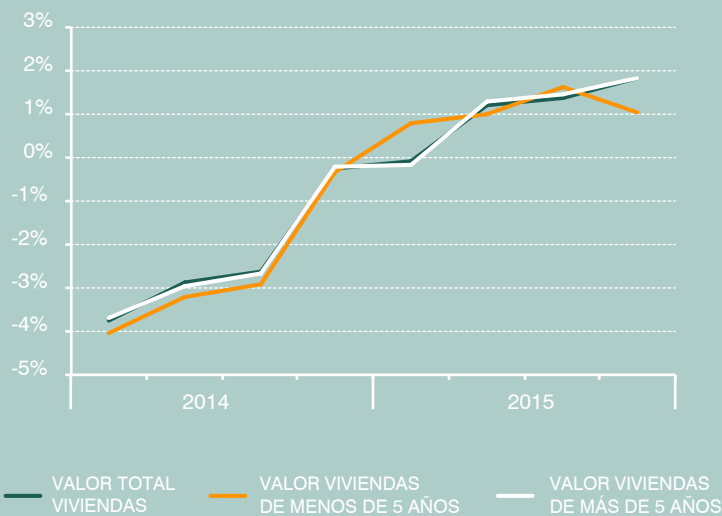
das con menos de 5 años de antigüedad y un 1,8% en las que superan este baremo.

- El IPV refleja una subida del 5,8% en la obra nueva y un 4% para la segunda mano.

Cabe señalar que aquellas promociones que están saliendo en la actualidad a la venta, con

una comercialización sobre plano en la mayor parte de las ocasiones, presentan unos precios más elevados que los de cierre del mercado de segunda mano y también superiores a las viviendas que, aún no habiendo sido ocupadas, proceden de promociones finalizadas en los primeros años de la crisis.

GRÁFICO 21. EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LAS VIVIENDAS.



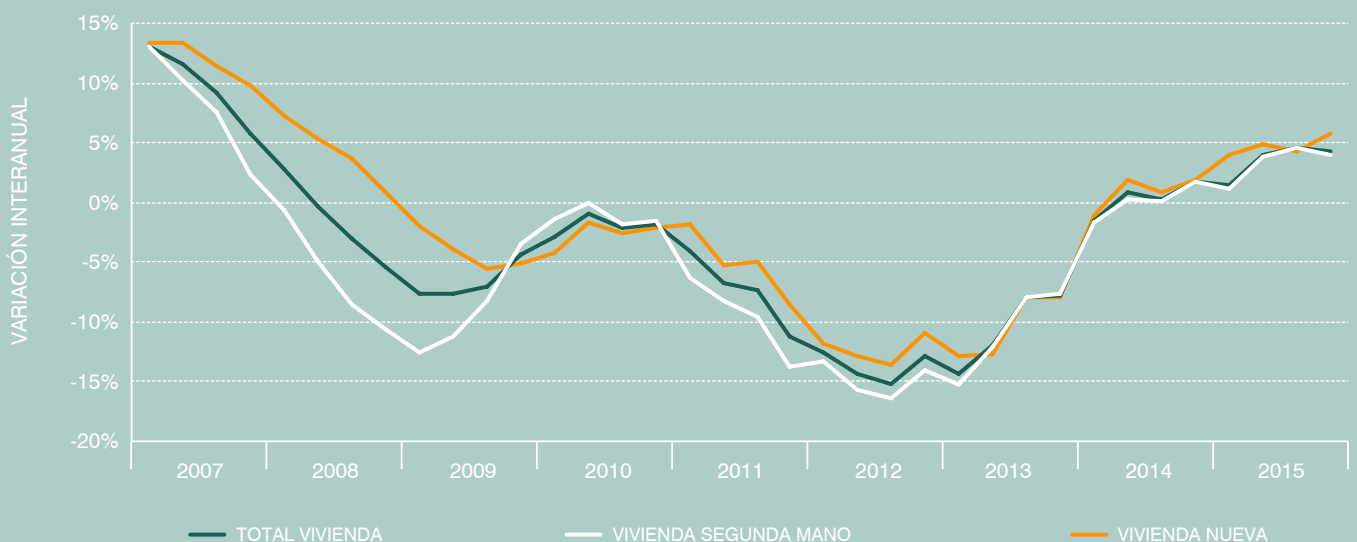
Fuente: MFOM

Para observar si el repunte de precios en el mercado está teniendo incidencia respecto a la producción de viviendas, se realiza un análisis comparativo por comunidades autónomas en el que se tiene en cuenta:

- La variación interanual del IPV en el cuarto trimestre de 2015.

- La variación interanual en el volumen de viviendas iniciadas en el primer trimestre de 2015.

GRÁFICO 22. EVOLUCIÓN DEL IPV.



Fuente: INE

Sobre este mismo análisis realizado seis meses antes:

>> Solo la Comunidad de Madrid y Cataluña presentan variaciones interanuales positivas en los precios acompañados de incrementos en la producción superiores a la media española.

>> Navarra, Murcia y la Comunidad Valenciana aumentan por encima de la media en producción, sin que sus precios suban significativamente.

>> En las Islas Baleares, un crecimiento en los precios superior a la media no se ve acompa-

ñado por una evolución similar en la producción.

>> En el resto de zonas los incrementos de precio y de producción son inferiores a la media nacional.

GRÁFICO 23. RELACIÓN ENTRE LA EVOLUCIÓN DEL PRECIO Y LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS.



Fuente: MFOM, INE y elaboración propia

Nota: Evolución interanual de las viviendas iniciadas con datos del último trimestre publicado, 1er trimestre de 2015. No existen datos disponibles sobre producción de viviendas en las comunidades de Galicia, Ceuta y Melilla en 2015.

Por otro lado, se analiza también a nivel de comunidad autónoma el comportamiento del precio y la compraventa de viviendas mediante la comparativa de estas variables:

- La variación interanual del IPV de las viviendas en el cuarto trimestre de 2015.
- La variación interanual en el número de viviendas compradas en el último año a diciembre de

2015 frente a la misma fecha de 2014.

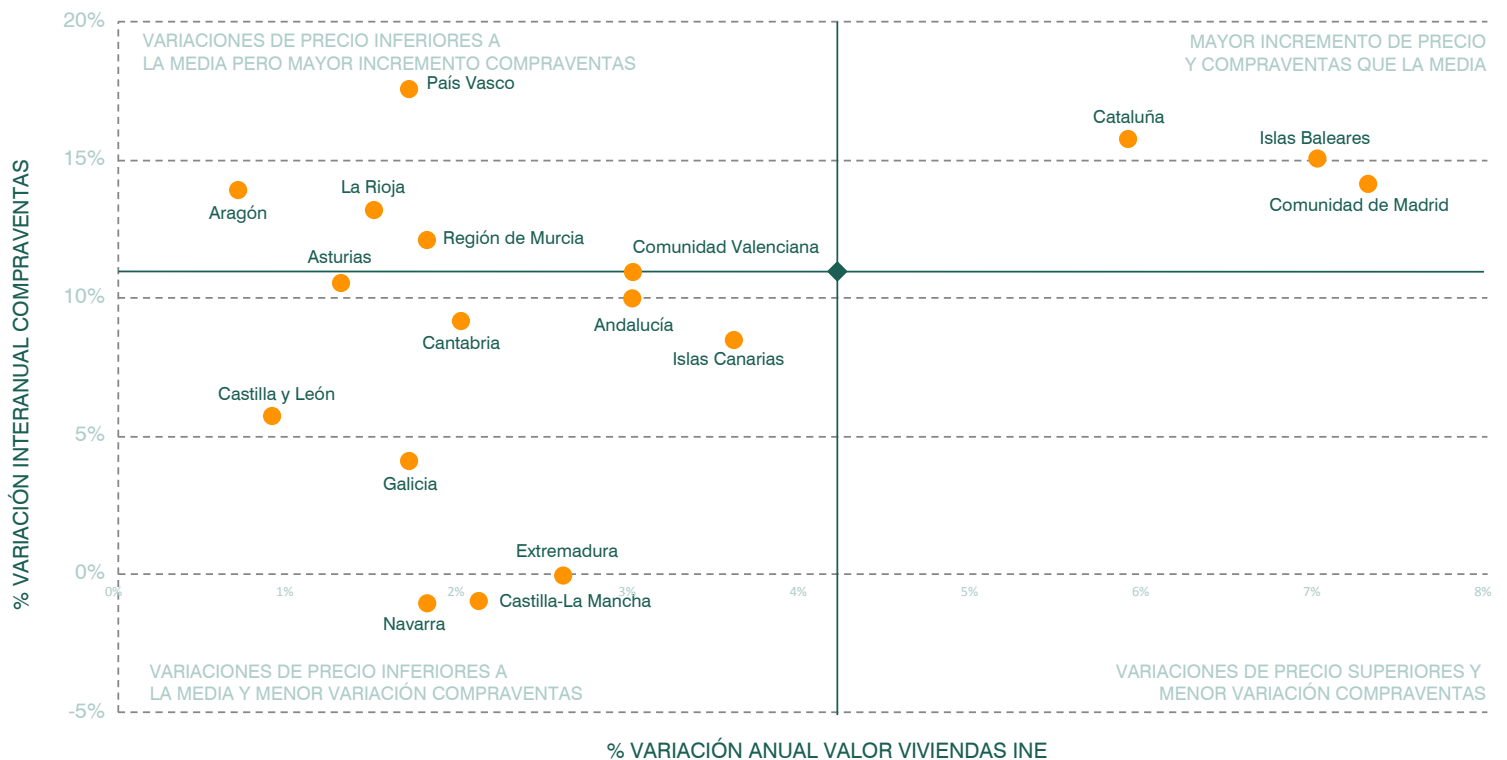
De este análisis se desprende que:

>> Las subidas de precio por encima de la media de Cataluña, Islas Baleares y Comunidad de Madrid se han visto acompañados por incrementos porcentuales en la compraventa de viviendas también superiores a la media.

>> En comunidades como País Vasco, Aragón, La Rioja o la Región de Murcia, el destacado crecimiento porcentual de las compraventas no se ha visto acompañado de incrementos relevantes en el precio.

>> En el resto, el comportamiento de ambas variables ha experimentado variaciones menos significativas que las que ha sufrido la media española.

GRÁFICO 24. RELACIÓN ENTRE LA EVOLUCIÓN DEL PRECIO Y LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS.



Fuente: INE y elaboración propia

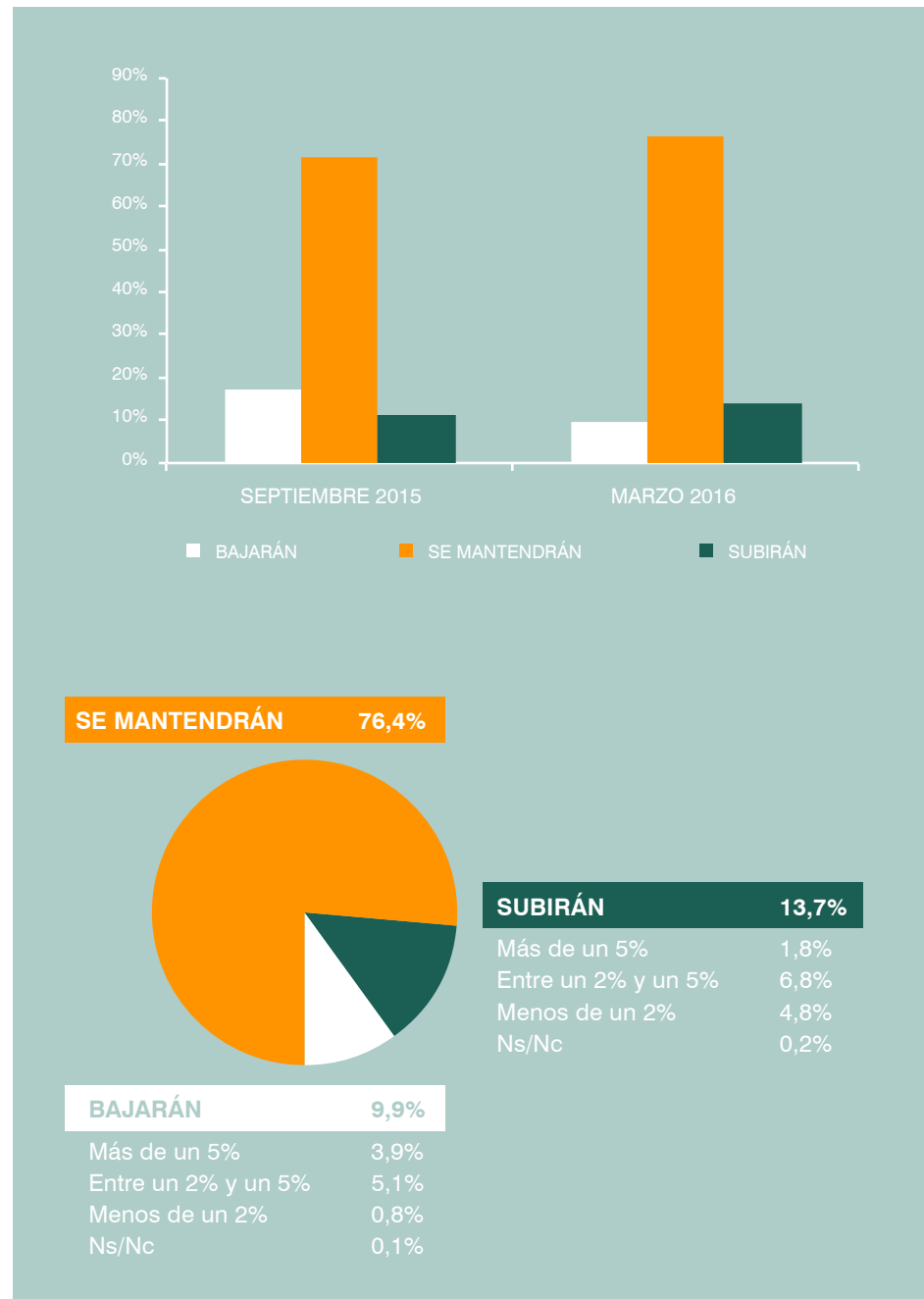
3 / 2 Previsión de la evolución del precio de la vivienda



Los precios de la vivienda habitual se mantendrán en los niveles actuales durante los próximos seis meses. A pesar de que las estadísticas oficiales indican una evolución creciente en los mismos se continúa manteniendo prudencia respecto al futuro, aunque aumentan en dos puntos porcentuales (hasta el 13,7%) aquellos que prevén un incremento en los próximos meses.

Un 10%, en cambio, cree que los precios en su zona de actuación van a continuar descendiendo en el futuro.

TABLA 2. OPINIÓN SOBRE LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA HABITUAL EN LOS PRÓXIMOS SEIS MESES.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

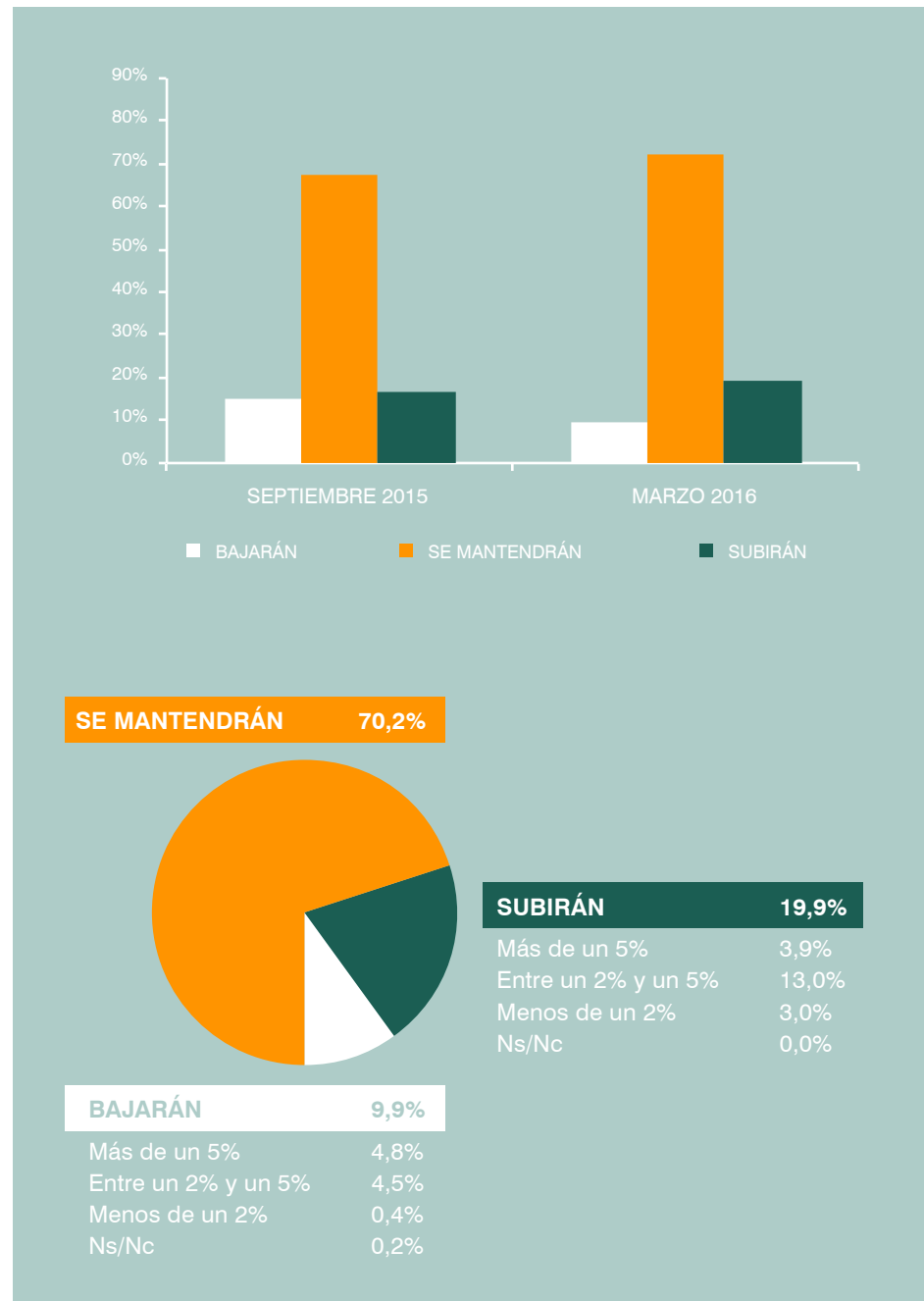
En el caso de la vivienda vacacional, las opiniones de aquellos APIs que comercializan este tipo de producto parecen un poco más optimistas. Siendo idéntico porcentaje que en la

vivienda habitual el de los que piensa que el precio va a continuar bajando en sus áreas de actuación, el peso de los que opina que se va a incrementar asciende hasta el 20%. En este

caso, el diferencial respecto a las opiniones que se vertían en la encuesta realizada en septiembre del pasado año es más significativo.



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



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

PREVISIÓN PARA 2016



El precio de la vivienda crecerá un **3,8%**

EVOLUCIÓN ESPERADA DEL PRECIO POR COMUNIDADES

Tasa de variación interanual 2015 - 2016P



Fuente: Servihabitat y Cátedra Inmobiliaria del IPE
Nota: P (previsión)

4 / Accesibilidad y esfuerzo



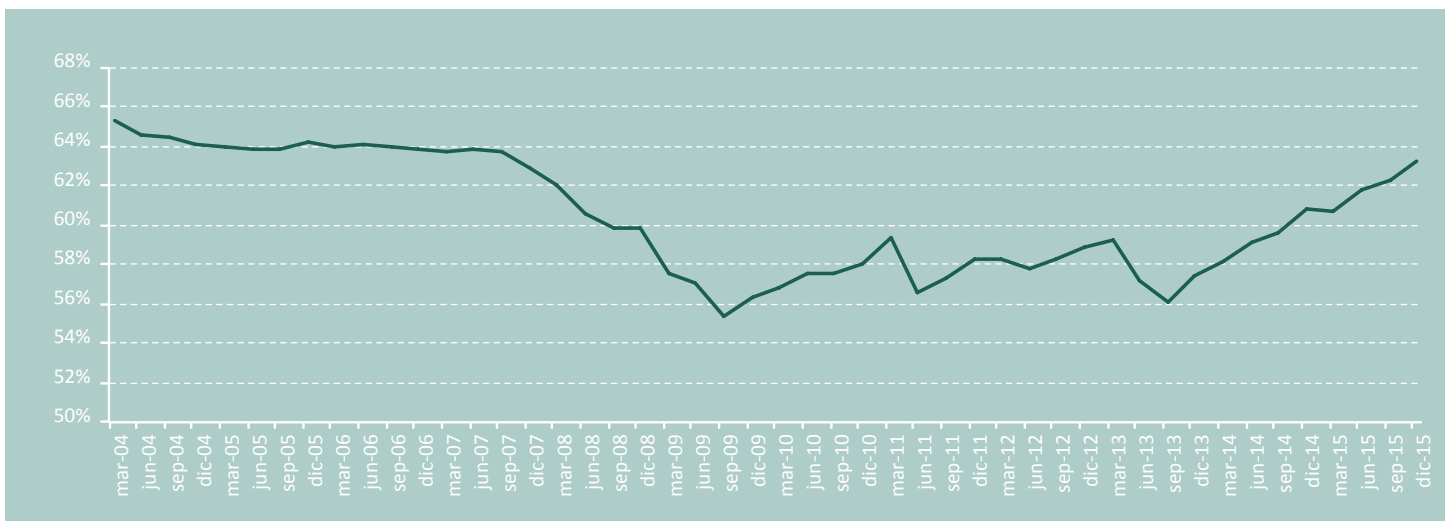
Los años de bonanza del sector inmobiliario hicieron que la relación media entre el montante del préstamo y el valor de la vivienda (deuda respecto al valor del activo) fuese muy elevada, llegando a suponer el 65,3% en el momento más álgido de la serie histórica en marzo de 2004.

Este indicador experimentó una brusca caída a partir de finales de 2007, situándose en septiembre de 2009 en el mínimo de 55,4%.

Actualmente, coincidiendo con la recuperación de las compras y la mayor apertura de las

entidades financieras a la concesión de préstamos hipotecarios, la relación entre el crédito y el valor ha iniciado un crecimiento relevante y sostenido desde principios de 2014, para establecerse en diciembre de 2015 en el 63,2%.

GRÁFICO 25. RELACIÓN PRÉSTAMO VALOR DE TRANSACCIÓN.



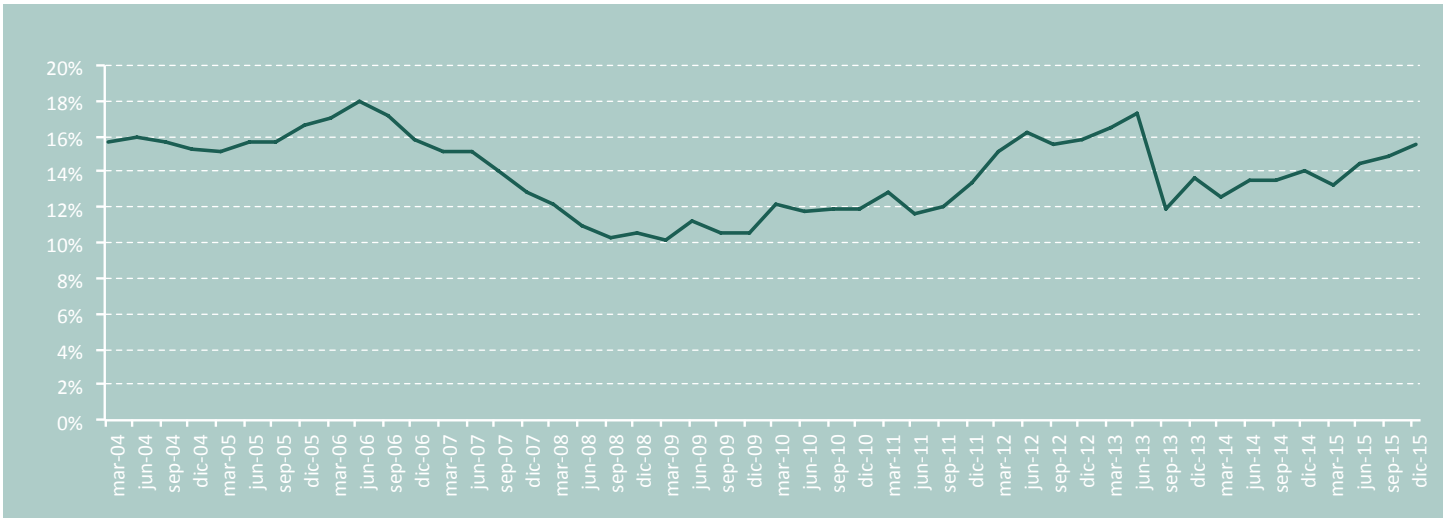
Fuente: Banco de España

Otro indicador significativo en el ámbito de la financiación, son los préstamos hipotecarios cuya deuda respecto al valor del activo es superior al 80%. En este caso, y coincidiendo con el momento más fuerte del pasado *boom* inmobiliario, el 18% de los

préstamos concedidos en el segundo trimestre de 2006 superaban la mencionada relación respecto al valor de compra de la vivienda. Este porcentaje cae bruscamente en el inicio de la crisis, pero experimenta una rápida recuperación a

partir de 2009, volviendo de nuevo a descender en 2013.

En el tercer trimestre de 2015, el 15,6% de los préstamos tuvieron una deuda respecto al valor del activo superior al 80%.

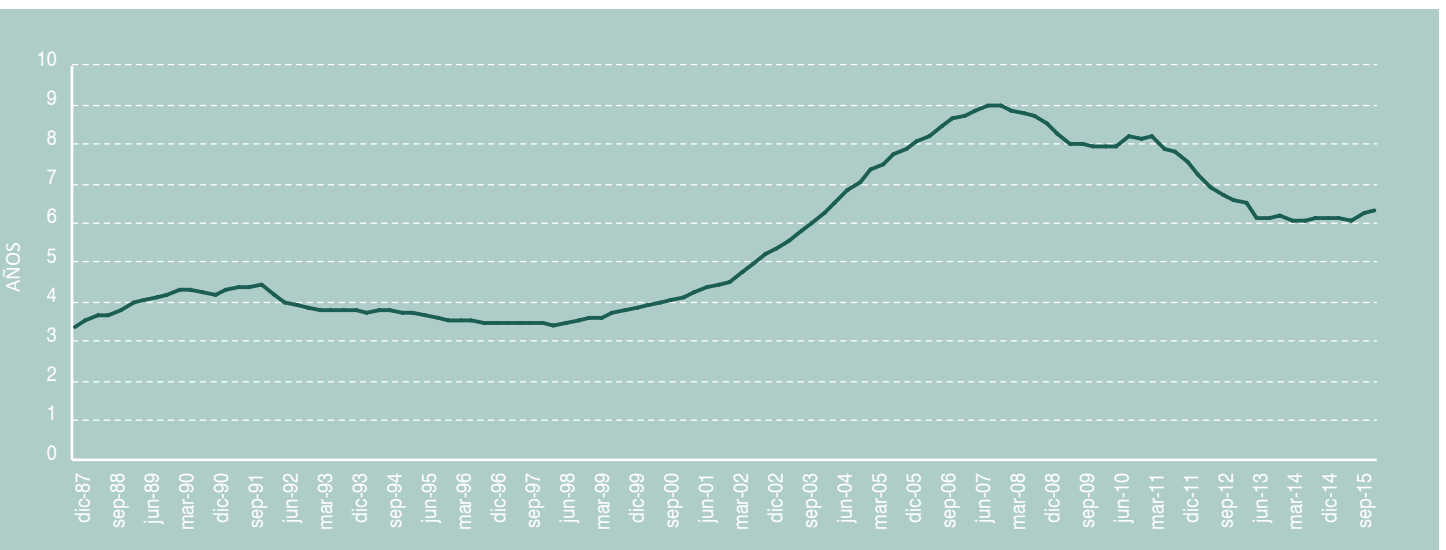
GRÁFICO 26. PORCENTAJE DE PRÉSTAMOS CON DEUDA RESPECTO AL VALOR DEL ACTIVO POR ENCIMA DEL 80%.

Fuente: Banco de España y Colegio de registradores

El esfuerzo medio que debe realizar un hogar en España para adquirir su vivienda, según el número de años de renta bruta que debería destinar al pago de la misma, ha descendido nota-

blemente desde los más de nueve años con que finalizó en 2007. Esta rebaja se frenó a principios de 2013 y parece haberse estabilizado en torno a seis años, lo que todavía lo sitúa

a niveles de finales de 2002, en pleno auge del anterior ciclo alcista, y lejos de los tres años y medio que marcan el mínimo de la serie histórica de este indicador.

GRÁFICO 27. PRECIO DE LA VIVIENDA/RENTA BRUTA POR HOGAR.

Fuente: Banco de España

Otra medida que permite analizar el esfuerzo en la adquisición de vivienda, la constituye el denominado "Esfuerzo teórico anual", un cociente en cuyo numerador figura el coste durante el primer año de vida de una hipoteca de cuota constante que permite financiar el 80% del precio de una vivienda media. Se considera vivienda media un inmueble de 93,75 m² construi-

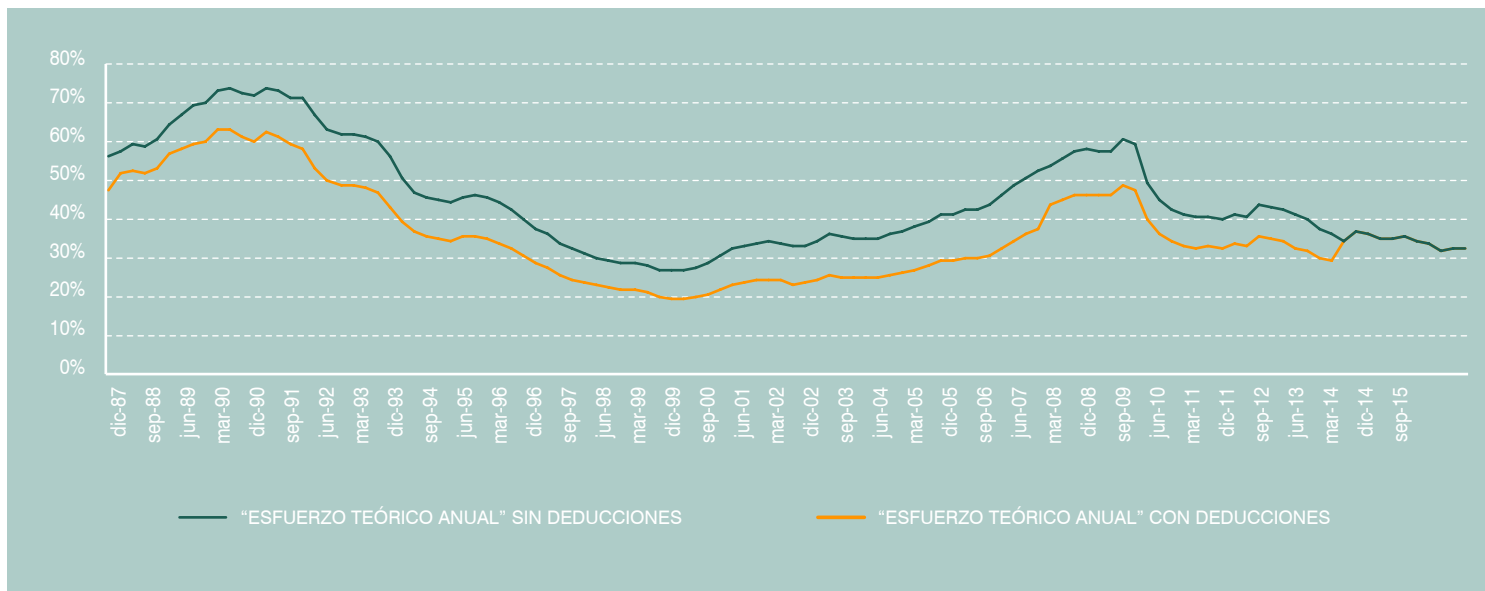
dos (lo que supone aproximadamente 75 m² útiles) valorado al precio medio del m². En el denominador se incluye el dato del salario anual medio.

Hacia finales de los 80 y principios de los 90 del pasado siglo, un hogar español debía dedicar más del 70% de su renta bruta al pago de la vivienda. Este esfuerzo desciende notable-

mente hasta situarse en menos del 20% en el año 1999, volviendo a incrementarse durante el pasado *boom* hasta alcanzar el 60% de la renta bruta.

En el tercer trimestre de 2015 un hogar español debía destinar el 32,5% al pago de una vivienda media.

GRÁFICO 28. "ESFUERZO TEÓRICO ANUAL" PARA EL PAGO DE UNA VIVIENDA.



Fuente: Banco de España





La relación entre el crédito y el valor de la vivienda se situó en el **63,2%** en 2015



El **15,6%** de los préstamos superaron el **80% del valor de la vivienda**

PREVISIÓN PARA 2016

Evolución del **esfuerzo medio** para adquirir una vivienda



5 / Visión por comunidades





MAPA 2. VIVIENDAS INICIADAS

COMUNIDAD AUTÓNOMA

▲ Tasa de variación interanual 2015 - 2016P



Fuente: Servihabitatt y Cátedra Inmobiliaria del IPE. Nota: P (previsión)



MAPA 3. COMPRAVENTA DE VIVIENDAS

COMUNIDAD AUTÓNOMA

▲ Tasa de variación interanual 2015 - 2016P



Fuente: Servihabitat y Cátedra Inmobiliaria del IPE. Nota: P (previsión)

5 / 1 Andalucía

PRINCIPALES MAGNITUDES

	2015	2016	%Var 2016/2015
Viviendas iniciadas	6.700	7.460	11,3%
Viviendas terminadas	7.811	8.722	11,7%
Stock vivienda nueva	56.098	25.723	-54,1%
Compraventas	70.739	76.406	8,0%
Valor medio compraventas	125.041	127.820	2,2%



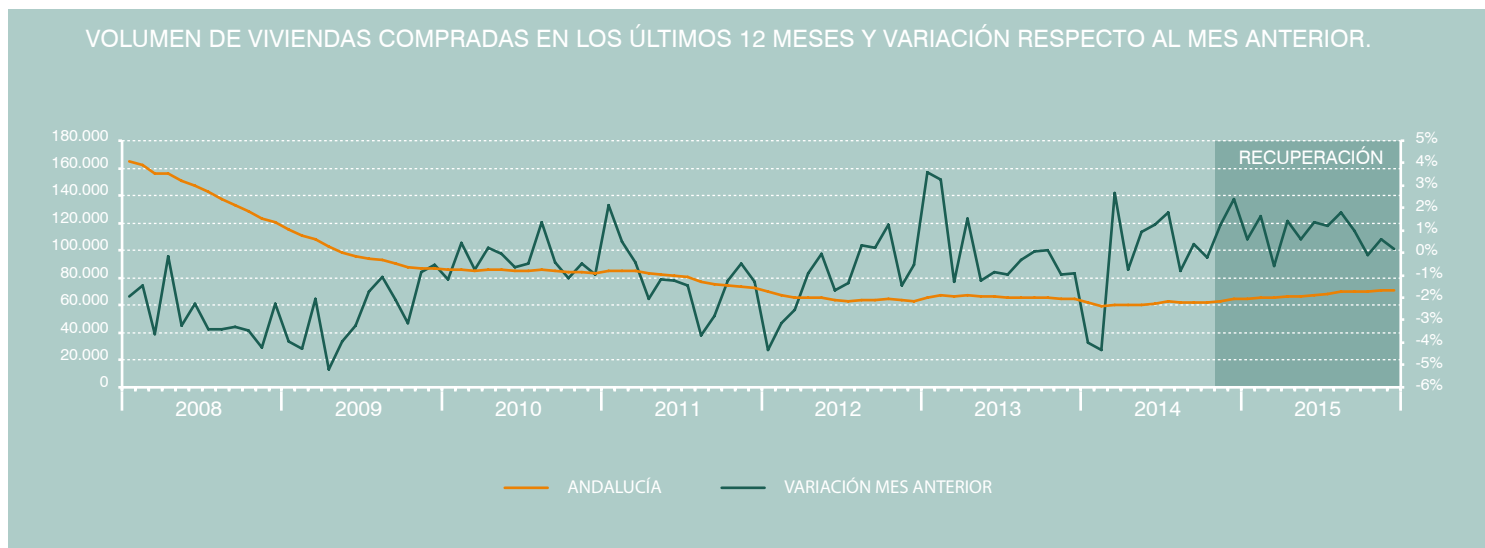
Los principales indicadores muestran una situación de sensible recuperación en el mercado andaluz. Con la crisis económica e inmobiliaria se produjo en Andalucía una creciente demanda de vivienda en alquiler. Esta tendencia vuelve actualmente a virar hacia la compra, sobre todo como consecuencia de la

apertura y de las mejores condiciones del mercado hipotecario. En líneas generales, este cambio de comportamiento se nota, sobre todo, en el incremento del interés de parejas jóvenes que quieren adquirir una vivienda de 2 o incluso 3 dormitorios.

La demanda ha continuado su

proceso de recuperación a lo largo de 2015, finalizando el año con un aumento de las compraventas cercano al 10% interanual. No obstante, se notó cierta ralentización en el último trimestre del año pasado.

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



Fuente: INE y elaboración propia

El repunte de las compraventas ha provocado también un aumento de la oferta de vivienda de segunda mano por parte de particulares.

La recuperación se ha dejado notar especialmente en las capitales de provincia y grandes municipios. Es en Málaga, Sevilla y Córdoba dónde más han subido los precios y se han incrementado las ventas, experimentando también Málaga un significativo aumento del inicio de promociones. La corona metropolitana de Sevilla, que sufrió un notable incremento de su parque residencial como consecuencia de la expulsión de demanda de la capital por su elevado precio, está invirtiendo ahora esa tendencia y presenta

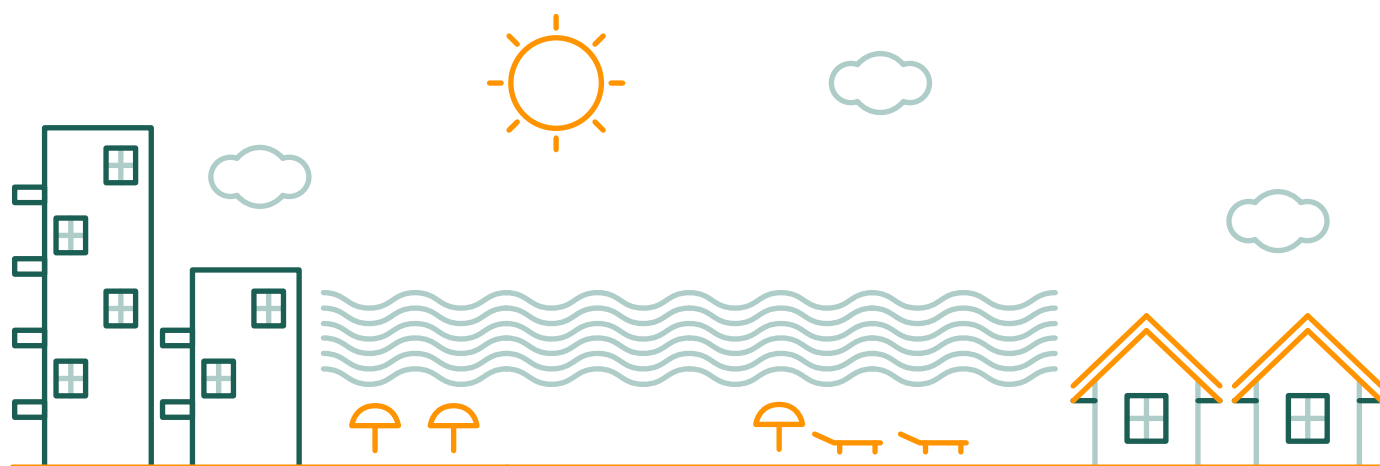
una recuperación más lenta y una fuga de residentes que desde estos municipios buscan volver a la capital.

En las ciudades de Huelva, Cádiz y Granada la situación es más estable, con ligeros incrementos de la demanda y precios casi sin variaciones significativas. Almería y Jaén ofrecen una recuperación más lenta, la primera de ellas lastrada especialmente por niveles de *stock* todavía elevados.

Respecto al mercado de vivienda vacacional, la recuperación de la actividad se nota con mayor intensidad en la Costa del Sol, especialmente en Estepona, Marbella o Benahavís, municipios en los que las nuevas

promociones se hacen más presentes. La demanda se sustenta en un mayor porcentaje de público extranjero, sobre todo británicos, belgas y escandinavos.

En la costa onubense también se aprecia un repunte de demanda, sin que exista actividad promotora relevante. En Granada y Almería el mercado se muestra muy estable y con bastante *stock* todavía pendiente de venta.



5 / 2 Aragón

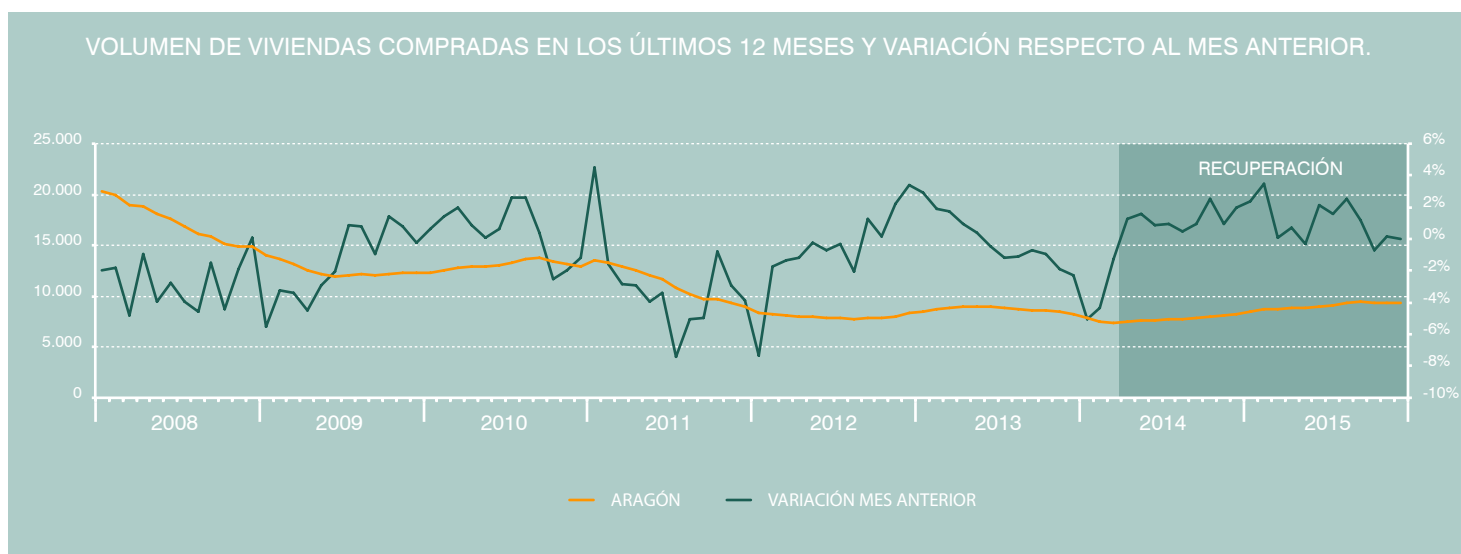
PRINCIPALES MAGNITUDES

	2015	2016	%Var 2016/2015
Viviendas iniciadas	1.254	1.599	27,5%
Viviendas terminadas	1.232	1.553	26,0%
Stock vivienda nueva	18.111	15.567	-14,0%
Compraventas	9.395	10.555	12,3%
Valor medio compraventas	106.253	106.655	0,4%



En Aragón, la actividad compradora continúa recuperándose, pero no se está traduciendo en el mercado en un repunte de los precios ni de la puesta en marcha de nuevas promociones. Esta última solo se está dejando notar en las ciudades de Zaragoza, Huesca y Jaca y en las proximidades de algunas estaciones de esquí. El producto que sale al mercado se vende a ritmos rápidos, si presenta un precio razonable, y a mayor velocidad cuanto más cercano al centro de las ciudades esté situado el producto. En las áreas metropolitanas, especialmente en la de Zaragoza, la actividad continúa estancada ante la escasez de demanda.

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



5 / 3 Asturias

PRINCIPALES MAGNITUDES

	2015	2016	%Var 2016/2015
Viviendas iniciadas	638	659	3,3%
Viviendas terminadas	1.127	1.232	9,3%
Stock vivienda nueva	16.610	13.897	-16,3%
Compraventas	5.436	6.428	18,2%
Valor medio compraventas	106.873	107.112	0,2%



Los indicadores de actividad inmobiliaria en el Principado muestran una lenta recuperación de la demanda con unos precios y una construcción estancados. Actualmente se puede hablar de dos velocidades de mercado en el segmento de la vivienda habitual. Por un lado, la ciudad de Gijón presenta una actividad dinámica que se explica porque la falta de suelo comporta una menor oferta de obra nueva de la que es capaz de absorber la demanda actual.

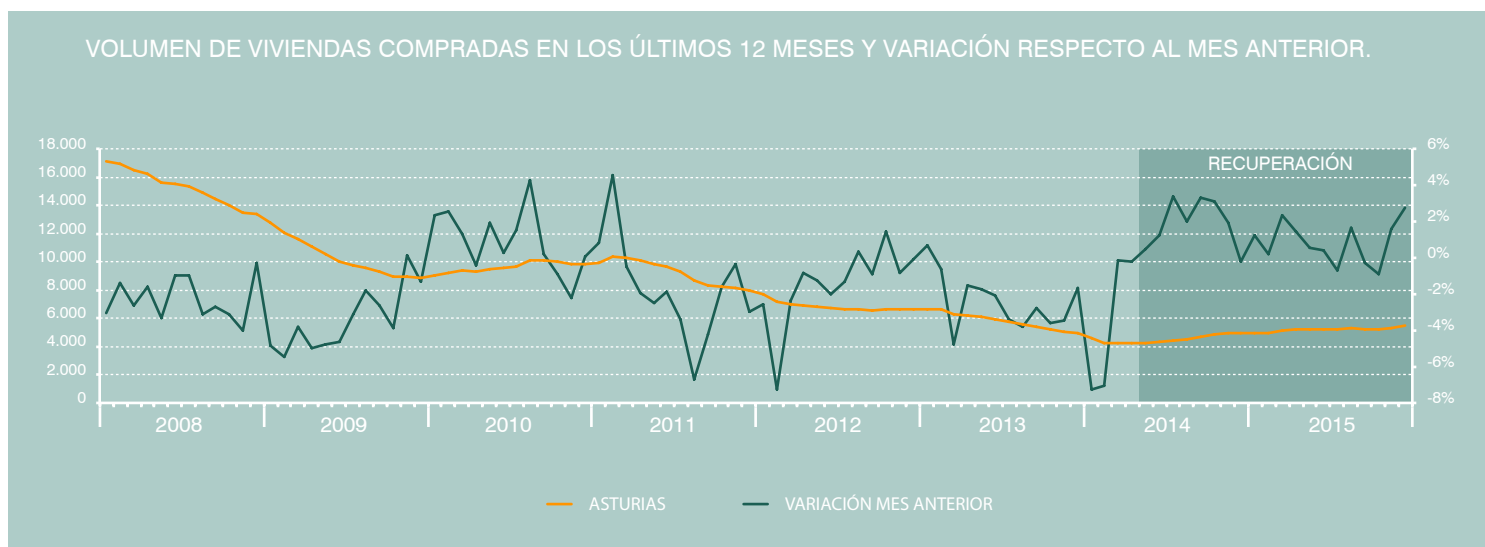
En el extremo contrario, se sitúa Oviedo, con abundante suelo por desarrollar y un amplio *stock* por liquidar. Existe obra nueva localizada en el centro de la ciudad, bien ubicada y de buena calidad, que se vende con relativa rapidez pero en el resto de la ciudad la venta es más lenta.

Avilés se encontraría en un término medio entre las dos ciudades, muy dependiente de la situación económica y con un

perfil de producto medio-bajo.

Respecto a la vivienda vacacional la caída parece haberse estancado e incluso se aprecia cierto repunte de la demanda en las zonas más tradicionales y consolidadas, como Llanes o Ribadesella. No obstante, la recuperación en este segmento se prevé lenta.

GRÁFICO 31. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN ASTURIAS.



Fuente: INE y elaboración propia

5 / 4 Islas Baleares

PRINCIPALES MAGNITUDES

	2015	2016	%Var 2016/2015
Viviendas iniciadas	1.394	1.806	29,5%
Viviendas terminadas	1.116	1.169	4,8%
Stock vivienda nueva	2.678	851	-68,2%
Compraventas	10.605	12.039	13,5%
Valor medio compraventas	218.191	233.118	6,8%



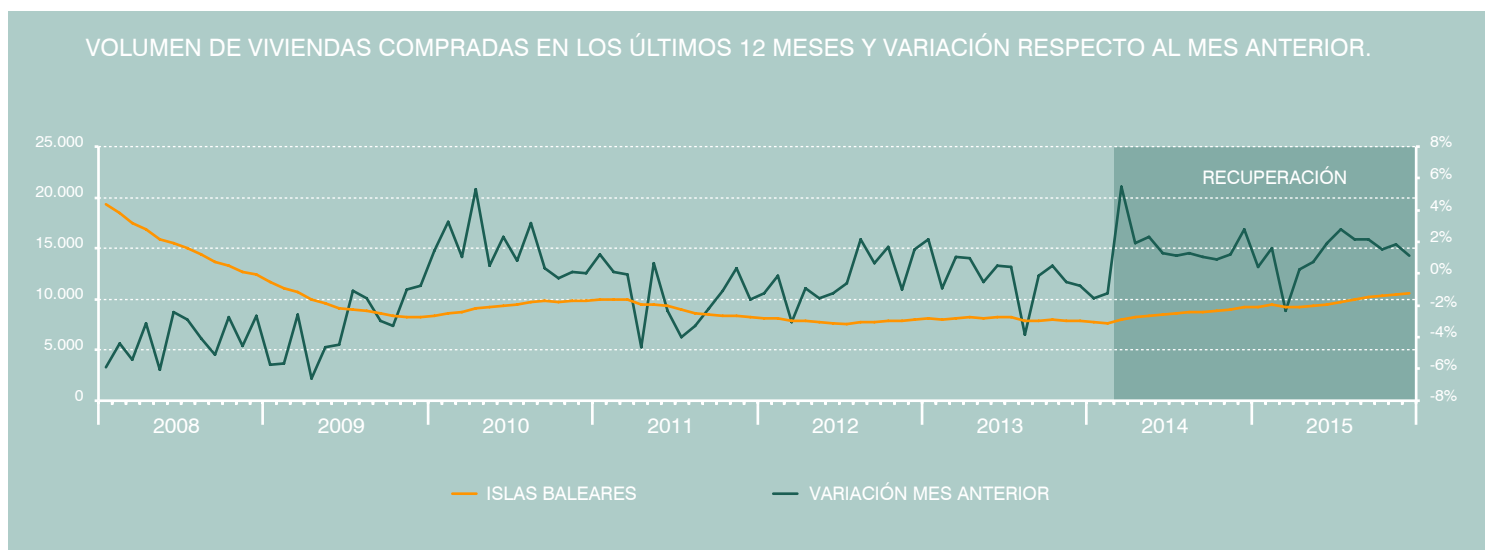
El mercado residencial en las Islas Baleares ofrece signos de recuperación desde hace prácticamente dos años. La actividad se ha retomado lentamente y las compraventas continúan recuperándose y se sitúan ya a niveles de principios de 2009.

Las islas más pequeñas prácticamente no tienen *stock* y el que hay en Mallorca se corresponde en su mayoría con

producto de primera residencia y normalmente localizado en municipios del interior, donde la demanda es más débil.

Las previsiones apuntan a una continuidad en la recuperación en línea con la mostrada en los últimos meses, con un mercado de vivienda vacacional activo y una progresiva mejoría de la demanda interna.

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



Fuente: INE y elaboración propia

5 / 5 Islas Canarias

PRINCIPALES MAGNITUDES

	2015	2016	%Var 2016/2015
Viviendas iniciadas	696	855	22,9%
Viviendas terminadas	801	882	10,1%
Stock vivienda nueva	6.488	1.696	-73,9%
Compraventas	18.964	21.274	12,2%
Valor medio compraventas	114.348	117.823	3,0%



Al igual que ocurre en el otro archipiélago, los indicadores que muestran la marcha del mercado residencial en las Islas Canarias mantienen una tendencia de mejora, suave pero sostenida.

El mercado de vivienda habitual se está recuperando especialmente en las dos capitales, Santa Cruz y Las Palmas, en las que empiezan a desarrollarse nuevas promociones. En una economía local tan dependiente del turismo, la mejoría experimentada en la ocupación hote-

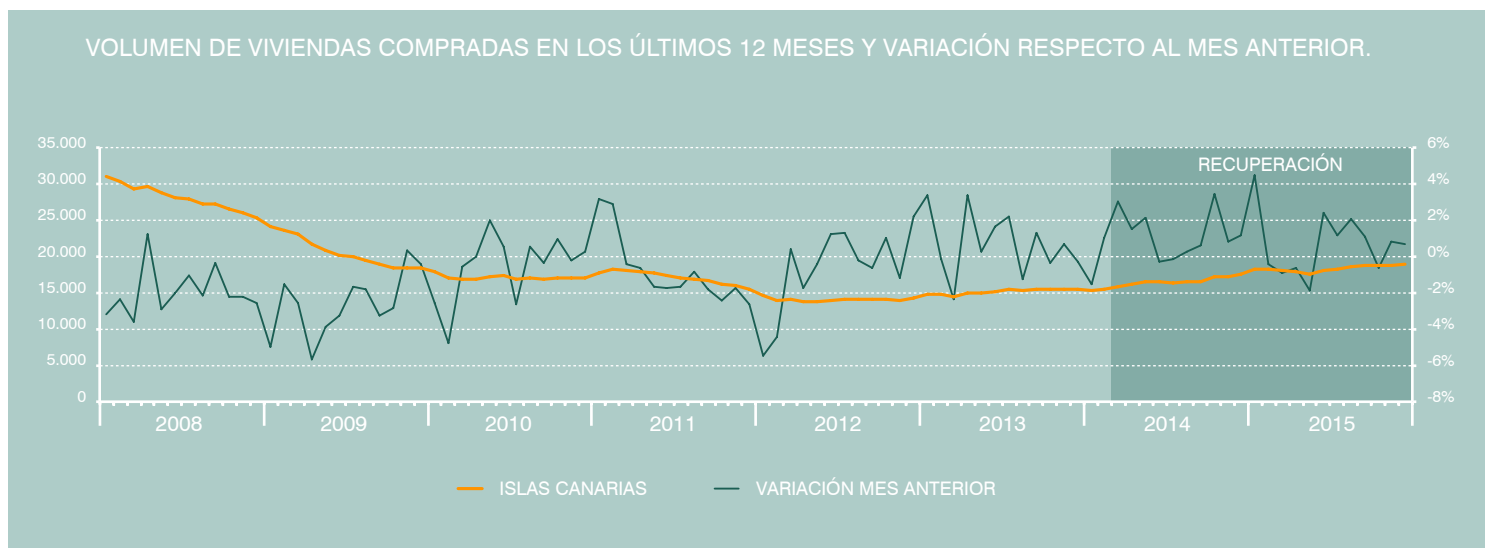
lera ha incrementado los niveles de empleo locales y su efecto se refleja en la demanda. En ambas localizaciones hay suelo pendiente de desarrollo. El resto de los territorios mantienen todavía una situación de mercado más estancada.

La vivienda vacacional presenta mejoría gracias a una demanda en la que tiene una importante relevancia el comprador internacional, especialmente británicos, alemanes, belgas e italianos. Se están iniciando promociones de obra nueva de pequeño tamaño,

además de consumirse el *stock* existente tanto de promociones nuevas como de aquellas que están por finalizar.

El dinamismo en el mercado de vivienda vacacional fluctúa por islas, en función del atractivo que generan especialmente para el mercado internacional. Esto se refleja por ejemplo en el despegue de la actividad en Fuerteventura mientras que hay otros territorios como La Gomera y El Hierro más estancados.

GRÁFICO 33. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN LAS ISLAS CANARIAS.

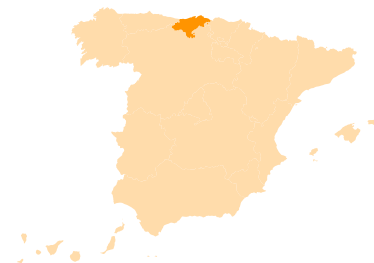


Fuente: INE y elaboración propia

5 / 6 Cantabria

PRINCIPALES MAGNITUDES

	2015	2016	%Var 2016/2015
Viviendas iniciadas	505	682	35,0%
Viviendas terminadas	750	1.191	58,8%
Stock vivienda nueva	14.207	12.249	-13,8%
Compraventas	4.298	4.337	0,9%
Valor medio compraventas	127.456	127.960	0,4%



En Cantabria el dinamismo que comenzó a tener el mercado a finales del 2014 se ha mantenido a lo largo del año pasado, siendo una de las áreas con mayor actividad del norte español, tanto en vivienda habitual como vacacional.

No obstante, el mayor empuje de la demanda no se ha tradu-

cido en un incremento de precio puesto que existe todavía un *stock* relevante que continuará en volúmenes significativos en el futuro.

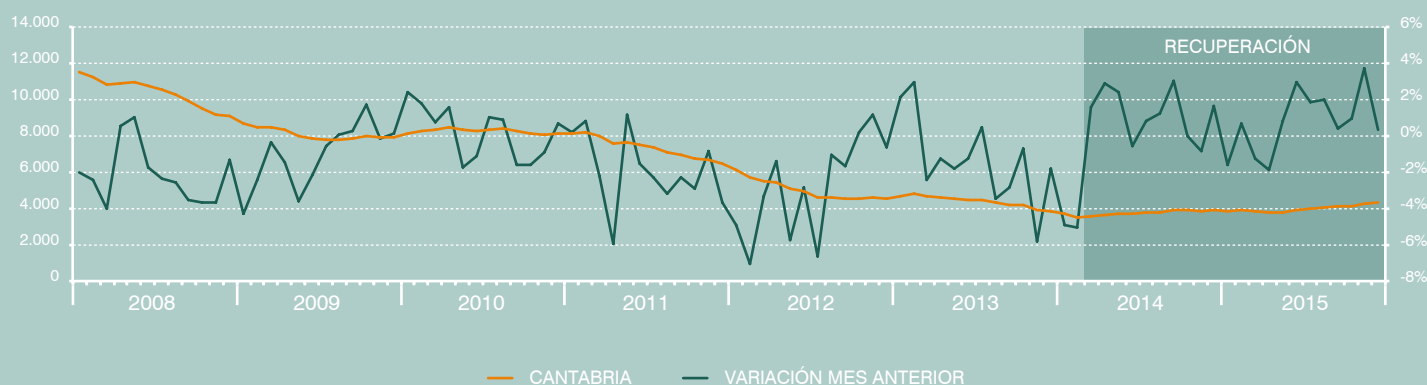
También el mercado del suelo se ha visto contagiado de esta situación, incluso en algunas ubicaciones tradicionalmente vacacionales, sobre todo las

más cercanas al País Vasco.

La previsión para este año es que siga el crecimiento en el inicio de nuevas viviendas y que se reduzca notablemente el *stock* pendiente de venta. La vivienda vacacional también experimentará una ligera mejoría, sobre todo en las localizaciones más tradicionales.

GRÁFICO 34. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN CANTABRIA.

VOLUMEN DE VIVIENDAS COMPRADAS EN LOS ÚLTIMOS 12 MESES Y VARIACIÓN RESPECTO AL MES ANTERIOR.



Fuente: INE y elaboración propia

5 / 7 Castilla y León

PRINCIPALES MAGNITUDES

	2015	2016	%Var 2016/2015
Viviendas iniciadas	1.174	1.305	11,2%
Viviendas terminadas	2.616	2.857	9,2%
Stock vivienda nueva	37.598	31.712	-15,7%
Compraventas	15.240	16.179	6,2%
Valor medio compraventas	94.866	97.032	2,3%



El mercado residencial en Castilla y León muestra una situación bastante estancada desde mediados de 2014, momento en el que las compraventas dejan su senda bajista para estabilizarse en torno a las 16.000 unidades anuales.

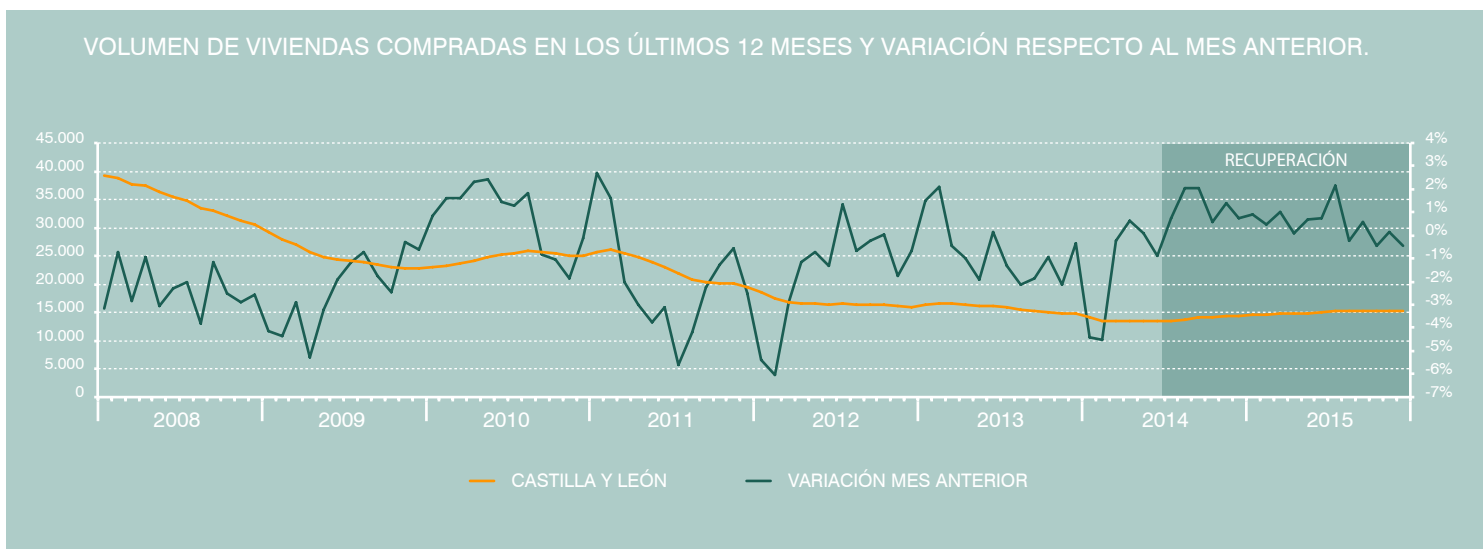
Las ciudades de Burgos y, sobre todo, Valladolid, son los mercados más dinámicos debido a su mejor situación económica

gracias a la mayor infraestructura industrial y de servicios. En Burgos prácticamente no hay obra en curso, si bien es cierto que hay promotoras posicionándose para iniciar desarrollos en breve. En Valladolid, la mejora del mercado se plasma en el aumento de transacciones. Actualmente no hay oferta de obra nueva en la capital para atender la demanda latente, lo que hace que el potencial

comprador tenga que optar por localidades cercanas como Arroyo de la Encomienda y Laguna de Duero.

El mercado va a continuar estancado en el resto de las localizaciones a excepción de Salamanca y León, donde se prevé una leve mejoría y repunte a lo largo de este año.

GRÁFICO 35. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN CASTILLA Y LEÓN.



Fuente: INE y elaboración propia

5 / 8 Castilla-La Mancha

PRINCIPALES MAGNITUDES

	2015	2016	%Var 2016/2015
Viviendas iniciadas	2.437	2.741	12,4%
Viviendas terminadas	2.456	2.724	10,9%
Stock vivienda nueva	75.237	68.316	-9,2%
Compraventas	12.200	12.625	3,5%
Valor medio compraventas	81.364	82.027	0,8%



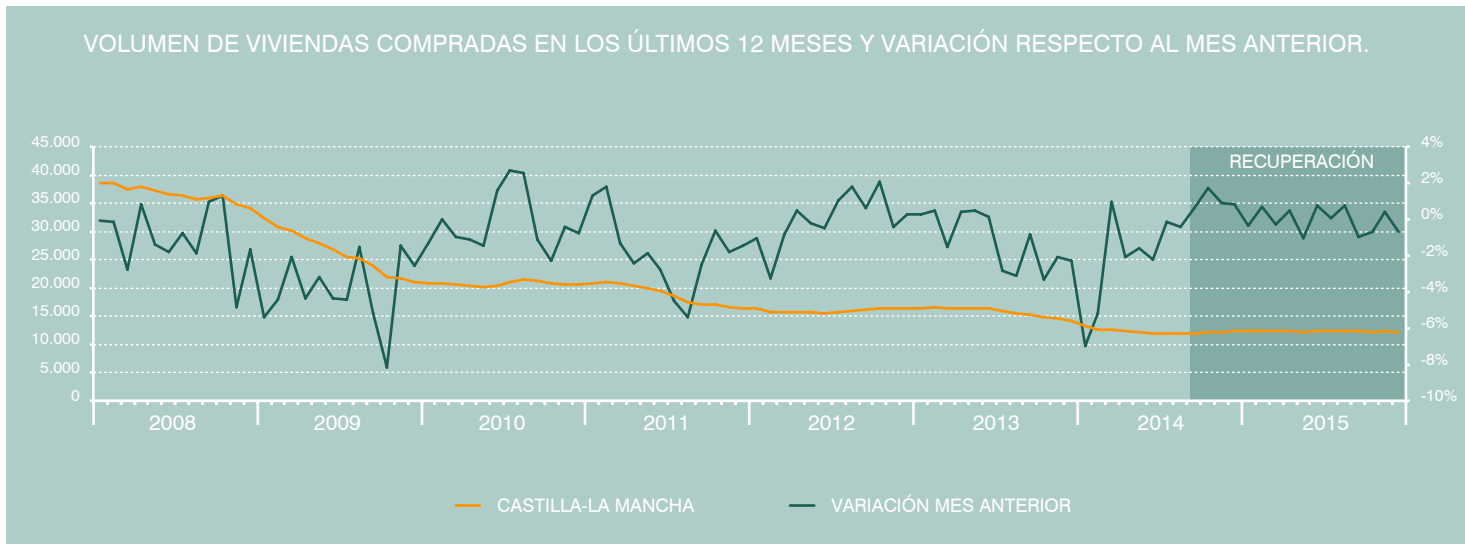
Castilla-La Mancha presenta unos niveles de *stock* muy elevados y solo en localizaciones muy puntuales se está comenzando a iniciar nueva actividad constructora. La abundante oferta también propició que los precios se mantuvieran a la baja en 2015.

En las ciudades de Albacete y Guadalajara el *stock* actual es

relativamente bajo y se están iniciando algunas promociones de pequeño tamaño. Una situación similar, pero algo menos dinámica, la podemos encontrar en las ciudades de Toledo y Ciudad Real. En el resto de poblaciones, sobre todo en aquellas cuyo impulso del mercado dependía en gran medida de la demanda

procedente de la Comunidad Madrid, el mercado continúa deprimido, una tendencia que continuará si no se vuelve a producir el “efecto expulsión” que procedía de esta comunidad.

GRÁFICO 36. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN CASTILLA-LA MANCHA.

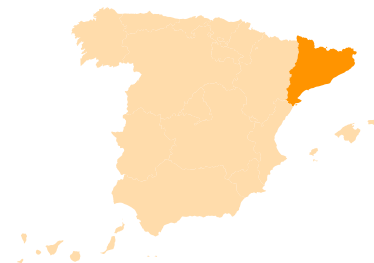


Fuente: INE y elaboración propia

5 / 9 Cataluña

PRINCIPALES MAGNITUDES

	2015	2016	%Var 2016/2015
Viviendas iniciadas	5.561	5.615	1,0%
Viviendas terminadas	4.636	5.491	19,4%
Stock vivienda nueva	13.754	10.553	-23,3%
Compraventas	54.571	61.223	12,2%
Valor medio compraventas	155.473	162.314	4,4%

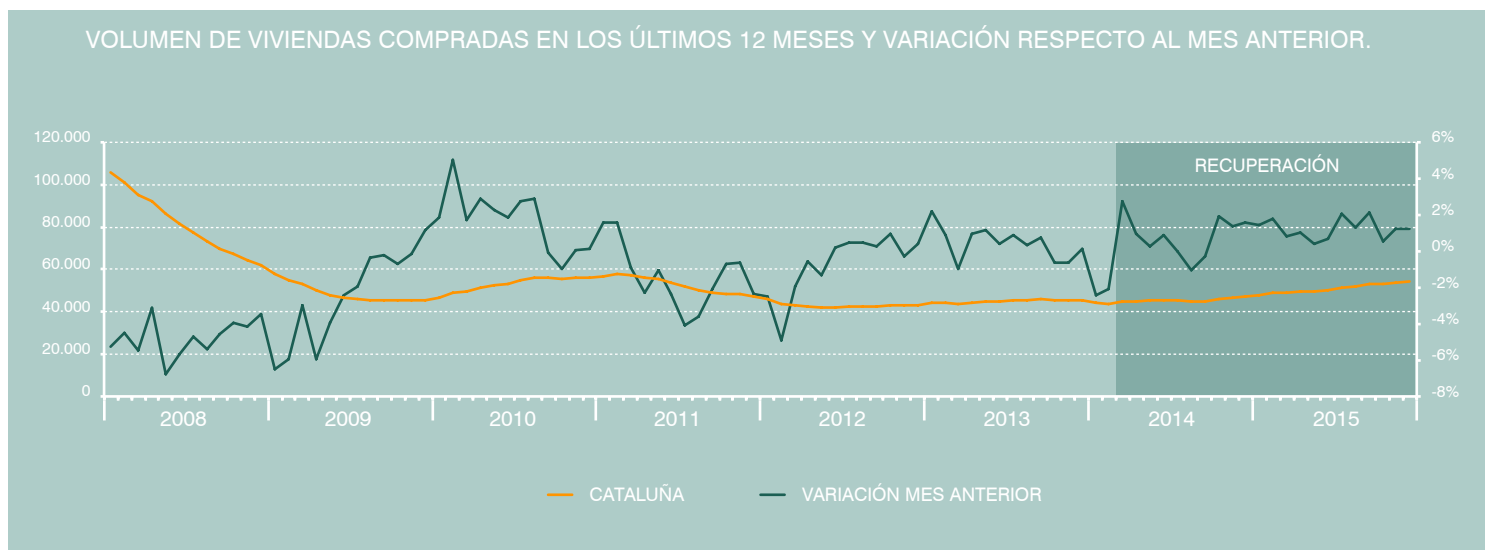


El mercado en Cataluña mantiene una senda de mejora que se ha consolidado a lo largo de 2014 y 2015. No obstante, está muy condicionado por el peso relativo que ejerce Barcelona y su área metropolitana más

próxima, motores de este cambio de tendencia. En la ciudad de Barcelona y en el área delimitada entre Sitges, Baix Llobregat, Sant Cugat y el Maresme han ido surgiendo promociones de obra nueva y se

ha experimentado un crecimiento en los precios, aunque la previsión de inicio de viviendas para este año es bastante conservadora.

GRÁFICO 37. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN CATALUÑA.



Fuente: INE y elaboración propia

De las aproximadamente 3.000 viviendas iniciadas en 2014 se ha pasado a 5.600 en la actualidad, una cifra que se prevé que se mantenga estable para este año.

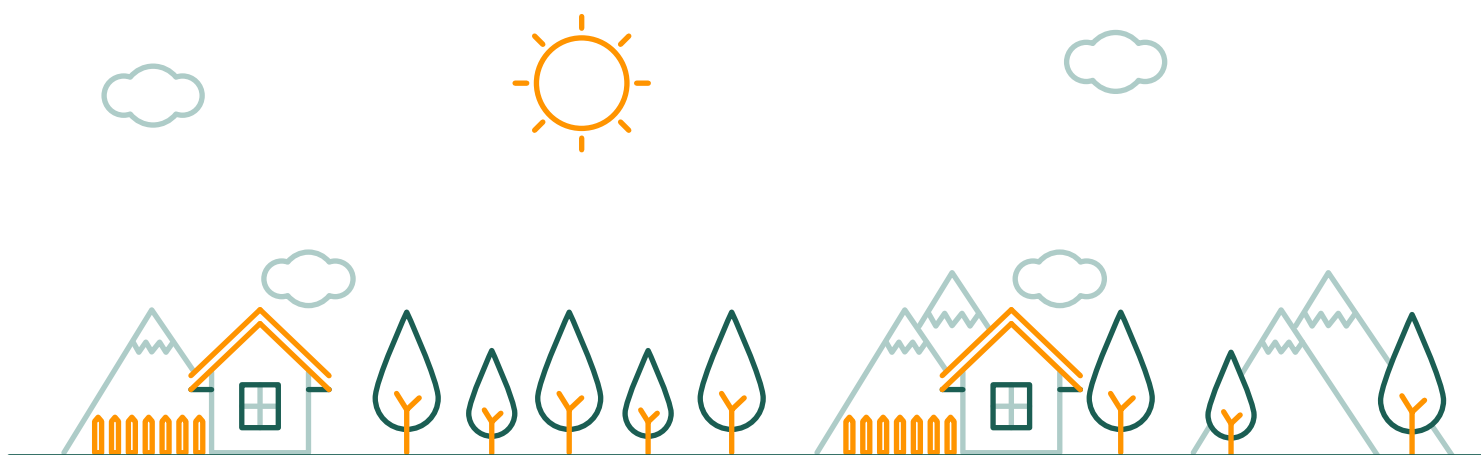
En Barcelona, se está produciendo un modelo de promoción que no se percibe con la misma intensidad en otras localizaciones de la península. El gran inversor está realizando promociones destinadas al alquiler, pensando en la rentabilidad actual que obtiene por esta actividad y en la plusvalía futura que conseguirá con la venta del edificio.

Sin embargo, en un radio de unos 60-100 kilómetros hacia el interior, no se produce este dinamismo y el mercado se encuentra mucho más estancado.

Atendiendo a la situación del resto de las provincias, en Lleida tampoco se detectan síntomas claros de recuperación debido a un notable *stock* y una demanda exclusivamente interna. En esta provincia, la excepción la marcan las áreas de vivienda vacacional en Pirineos, donde el mercado sí muestra síntomas de mejora.

Tarragona y Girona se presentan algo más dinámicas en las capitales aunque la demanda es todavía débil y no llega a traspasarse al extrarradio y los municipios colindantes.

La vivienda vacacional está mostrándose activa en las localizaciones más tradicionales de la Costa Brava. La demanda es sobre todo nacional, con un 30-35% de componente extranjero.



5 / 10 Comunidad Valenciana

PRINCIPALES MAGNITUDES

	2015	2016	%Var 2016/2015
Viviendas iniciadas	4.872	5.574	14,4%
Viviendas terminadas	5.240	5.755	9,8%
Stock vivienda nueva	119.257	99.271	-16,8%
Compraventas	51.788	56.964	10,0%
Valor medio compraventas	107.118	112.014	4,6%



El mercado en la Comunidad Valenciana está experimentando una suave pero continuada mejoría. La demanda despierta poco a poco impulsada por hogares con capacidad económica y ahorros, así como por inversores. No obstante, no es uniforme en todo el territorio, centrándose en las capitales de las tres provincias y en sus muni-

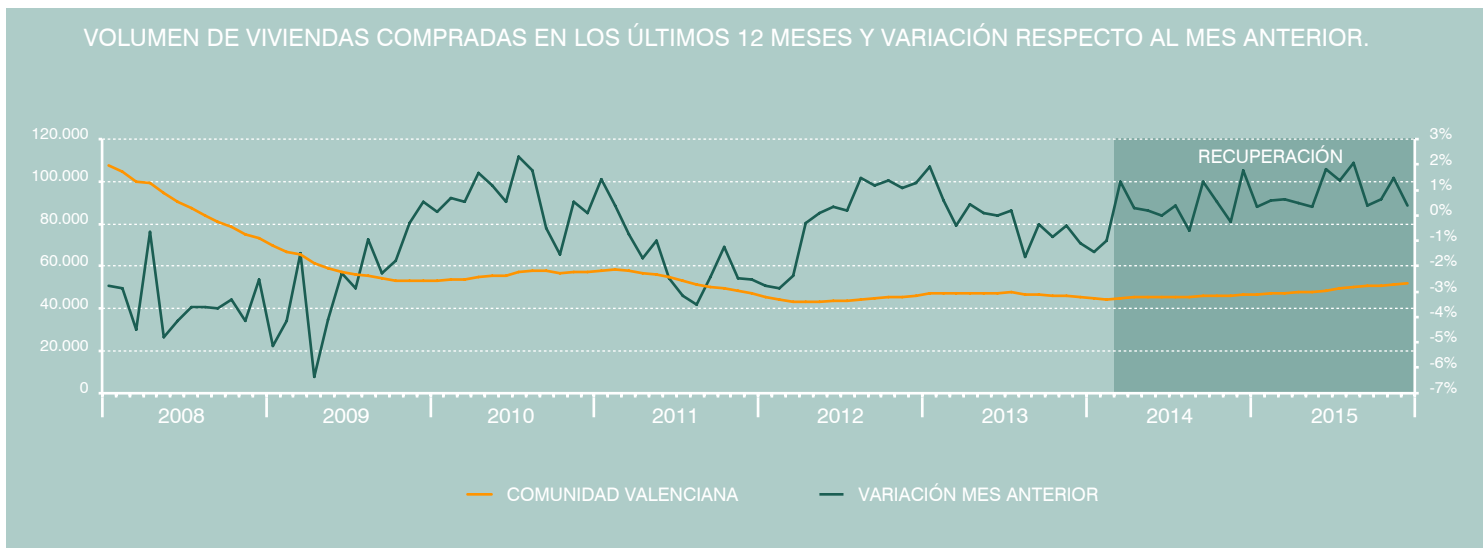
cipios con mayor tradición turística: en Castellón, destacan Peñíscola y Oropesa; en Valencia, Sagunto, Gandía y Alcira; en Alicante, Jávea, Torrevieja y Benidorm.

A pesar de esto, es una región que concentra todavía un elevado volumen de *stock* en zonas donde la demanda no ha

despegado y tardará en hacerlo, como es el caso de algunos municipios del interior.

El mercado de vivienda vacacional nota el empuje de la demanda, tanto interna como de comprador extranjero, especialmente en la provincia de Alicante.

GRÁFICO 38. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN LA COMUNIDAD VALENCIANA.



Fuente: INE y elaboración propia

5 / 11 Extremadura

PRINCIPALES MAGNITUDES

	2015	2016	%Var 2016/2015
Viviendas iniciadas	752	737	-2,0%
Viviendas terminadas	556	795	42,9%
Stock vivienda nueva	2.818	2.280	-19,1%
Compraventas	5.567	5.535	-0,6%
Valor medio compraventas	76.390	77.316	1,2%

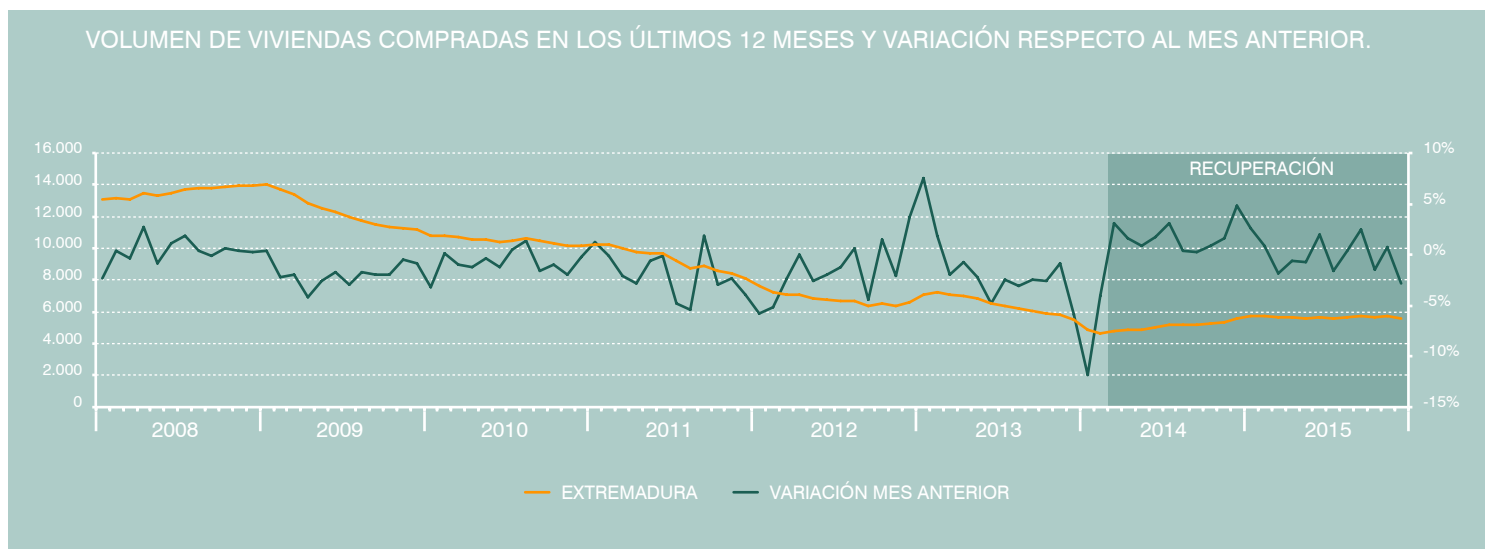


La absorción del *stock* existente en Extremadura está siendo lenta, con un comportamiento dispar de sus mercados más relevantes: las tres ciudades con mayor población. En Badajoz, se está percibiendo cierto incremento de la actividad promotora, pero la demanda está bastante estabilizada. Cáceres cuenta

con menor *stock* y las ventas resultan relativamente dinámicas, al tener además un cliente con mayor capacidad económica. En Mérida el producto que queda por vender es elevado, existiendo todavía bastante *stock* de obra nueva pendiente incluso de ponerse en comercialización.

En definitiva, se espera que el volumen de obra iniciada se mantenga en niveles similares a los de 2015, en un mercado que continuará drenando lentamente el *stock* existente y que realizará operaciones, sobre todo, en viviendas de segunda mano.

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



Fuente: INE y elaboración propia

5 / 12 Galicia

PRINCIPALES MAGNITUDES

	2015	2016	%Var 2016/2015
Viviendas iniciadas	1.168	1.314	12,5%
Viviendas terminadas	1.136	1.676	47,5%
Stock vivienda nueva	39.833	33.373	-16,2%
Compraventas	12.431	12.757	2,6%
Valor medio compraventas	106.974	107.950	0,9%



El mayor dinamismo del mercado gallego se encuentra en el eje marcado por la AP-9, que une A Coruña con Vigo, especialmente en los municipios con más de 50.000 habitantes. En A Coruña, Vigo y Santiago, incluso ha comenzado también a moverse el mercado del suelo, no tanto en Pontevedra aunque sí se han mejorado las ventas. En vivienda habitual, los mercados de Orense y Lugo se encuentran más estancados.

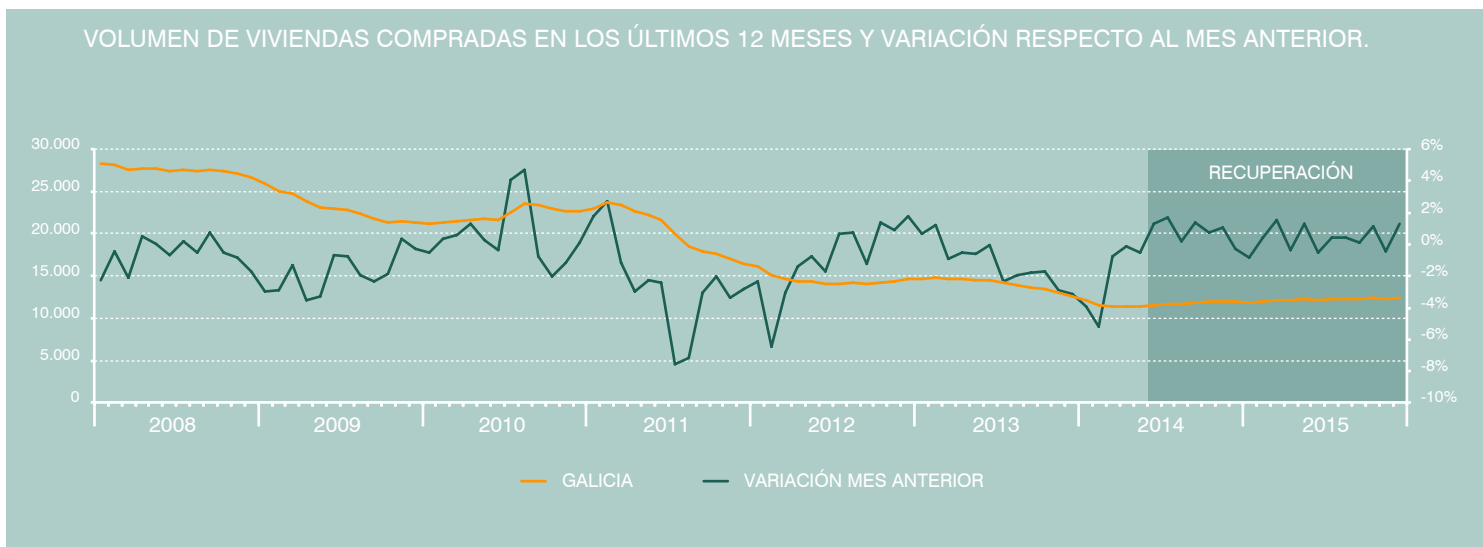
Respecto a la vivienda vacacional, en la costa coruñesa y

pontevedresa se detecta una leve recuperación. La demanda conoce mejor estas ubicaciones y tiene una percepción de mejor climatología en las mismas. Localidades como Baiona y Sanxenxo, van consumiendo poco a poco su *stock* con importantes ajustes de precio. La costa lucense ha mejorado también ligeramente su situación. Existe mucha oferta pero la mejoría de las comunicaciones por carretera ha ayudado a que la demanda tenga un mayor interés por la zona, si bien no es previsible que se produzcan de

momento mejoras en los precios.

Las ubicaciones que más están sufriendo actualmente son las que más crecieron con el *boom* inmobiliario, especialmente en la Costa da Morte y el norte de las provincias de Lugo y A Coruña, ya que se trata de localizaciones de primera residencia donde no había una tradición de mercado vacacional.

GRÁFICO 40. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN GALICIA.

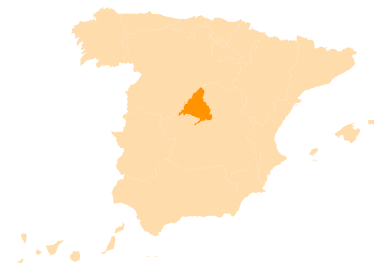


Fuente: INE y elaboración propia

5 / 13 Comunidad de Madrid

PRINCIPALES MAGNITUDES

	2015	2016	%Var 2016/2015
Viviendas iniciadas	9.774	9.869	1,0%
Viviendas terminadas	9.635	9.918	2,9%
Stock vivienda nueva	13.374	4.792	-64,2%
Compraventas	50.373	55.594	10,4%
Valor medio compraventas	184.781	192.216	4,0%



La evolución del mercado en la Comunidad de Madrid ha sido muy positiva en los últimos meses, aunque está lejos todavía de los niveles de compra de vivienda alcanzados en los años 2010 y 2011.

En la ciudad de Madrid y en la primera corona metropolitana van apareciendo promociones que son absorbidas por la demanda con facilidad, si los precios son razonables, sobre todo en la zona Norte. En la capital, los grandes desarrollos urbanísticos con suelo pendiente de edificar (Vallecas, Carabanchel o Valdebebas) van construyéndose poco a poco,

con un mercado de suelo que cobra cada vez más actividad.

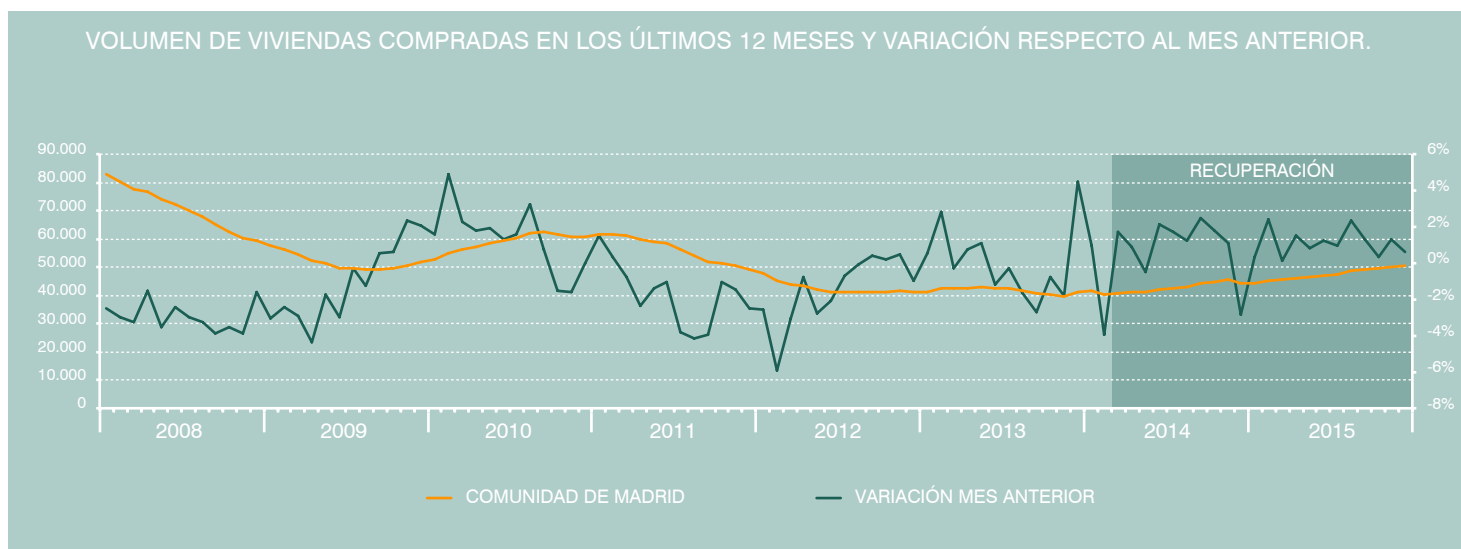
En el segmento de segunda mano se realizan operaciones con periodos de venta cada vez más normalizados, salvo en las áreas que tradicionalmente se consideran más marginales. El inversor particular se muestra muy activo, encontrando, sobre todo en ubicaciones dentro de la M-30, oportunidades de inversión con un mercado de alquiler que también está experimentando subidas de precio.

En la corona metropolitana, se podría decir que el mercado se está reactivando con más celeri-

dad en las poblaciones con más de 100.000 habitantes y con mayor actividad en la zona noroeste. El *stock* de obra nueva se ha ido absorbiendo en los últimos años y ahora se concentra en los municipios de las zonas Norte y Sureste más alejados de la capital. A pesar de esto no se esperan incrementos importantes en la producción de viviendas en la comunidad. En 2015 ya hubo un aumento significativo en viviendas iniciadas, pasando de 7.600 en 2014 a 9.700 el año pasado.

La previsión para el 2016 es que la cifra se mantenga en torno a las 10.000 viviendas iniciadas.

GRÁFICO 41. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN LA COMUNIDAD DE MADRID.



Fuente: INE y elaboración propia

5 / 14 Región de Murcia

PRINCIPALES MAGNITUDES

	2015	2016	%Var 2016/2015
Viviendas iniciadas	596	609	2,2%
Viviendas terminadas	971	1.004	3,4%
Stock vivienda nueva	46.612	40.048	-14,1%
Compraventas	11.072	11.710	5,8%
Valor medio compraventas	95.126	96.747	1,7%



En la Región de Murcia se está produciendo una estabilización de la caída que viene experimentando en los últimos años el mercado. Incluso se han iniciado algunos desarrollos en la capital y en los municipios más cercanos del área de influencia. En Cartagena también comienzan a producirse más transacciones que en años anteriores.

El *stock* existente se está consumiendo poco a poco al haber experimentado impor-

tantes rebajas de precio. El producto de segunda mano tiene una salida más complicada puesto que no responde a los nuevos intereses de la demanda.

Además del comprador de primer acceso o reposición, se detecta actividad inversora que compra para poner el producto en alquiler.

En este contexto, se esperan ligeros incrementos en la producción, que mantendrá en

2016 niveles de viviendas iniciadas y acabadas muy similares a los alcanzados el año pasado.

Respecto a la vivienda vacacional, se producen ventas en las zonas con mayor interés turístico, especialmente en el entorno del Mar Menor.

GRÁFICO 42. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN LA REGIÓN DE MURCIA.

VOLUMEN DE VIVIENDAS COMPRADAS EN LOS ÚLTIMOS 12 MESES Y VARIACIÓN RESPECTO AL MES ANTERIOR.

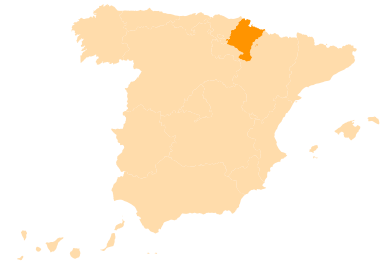


Fuente: INE y elaboración propia

5 / 15 Navarra

PRINCIPALES MAGNITUDES

	2015	2016	%Var 2016/2015
Viviendas iniciadas	904	983	8,7%
Viviendas terminadas	772	912	18,1%
Stock vivienda nueva	2.566	1.223	-52,3%
Compraventas	4.313	4.407	2,2%
Valor medio compraventas	128.569	130.251	1,3%



Pamplona y sus alrededores tienen una alta concentración de oferta de nueva construcción, con un grado elevado de liquidez. A pesar de la evidente mejoría, ésta se produce con altibajos, como muestran las cifras de compraventas de los últimos meses de 2015.

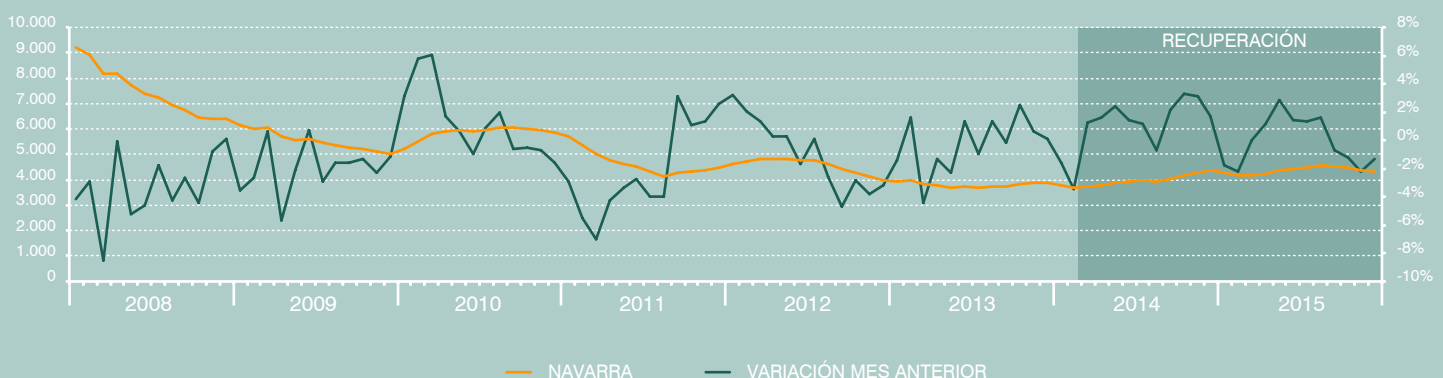
En la capital y en los municipios de su área metropolitana existe una elevada superficie de suelo pendiente de desarrollo que está siendo poco a poco iniciado. Se

trata de promociones con viviendas de 3 y 4 dormitorios que se venden a ritmos normales y que permiten mantener de manera sostenida la actividad constructora.

La zona de la "Navarra baja" cuenta con pequeñas poblaciones que tienen un *stock* relevante. Al tratarse de localidades que no atraen compradores, su absorción se está realizando de forma muy lenta.

GRÁFICO 43. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN NAVARRA.

VOLUMEN DE VIVIENDAS COMPRADAS EN LOS ÚLTIMOS 12 MESES Y VARIACIÓN RESPECTO AL MES ANTERIOR.



Fuente: INE y elaboración propia

5 / 16 País Vasco

PRINCIPALES MAGNITUDES

	2015	2016	%Var 2016/2015
Viviendas iniciadas	1.814	2.304	27,0%
Viviendas terminadas	3.908	4.506	15,3%
Stock vivienda nueva	14.560	12.201	-16,2%
Compraventas	13.770	15.361	11,6%
Valor medio compraventas	191.874	192.296	0,2%



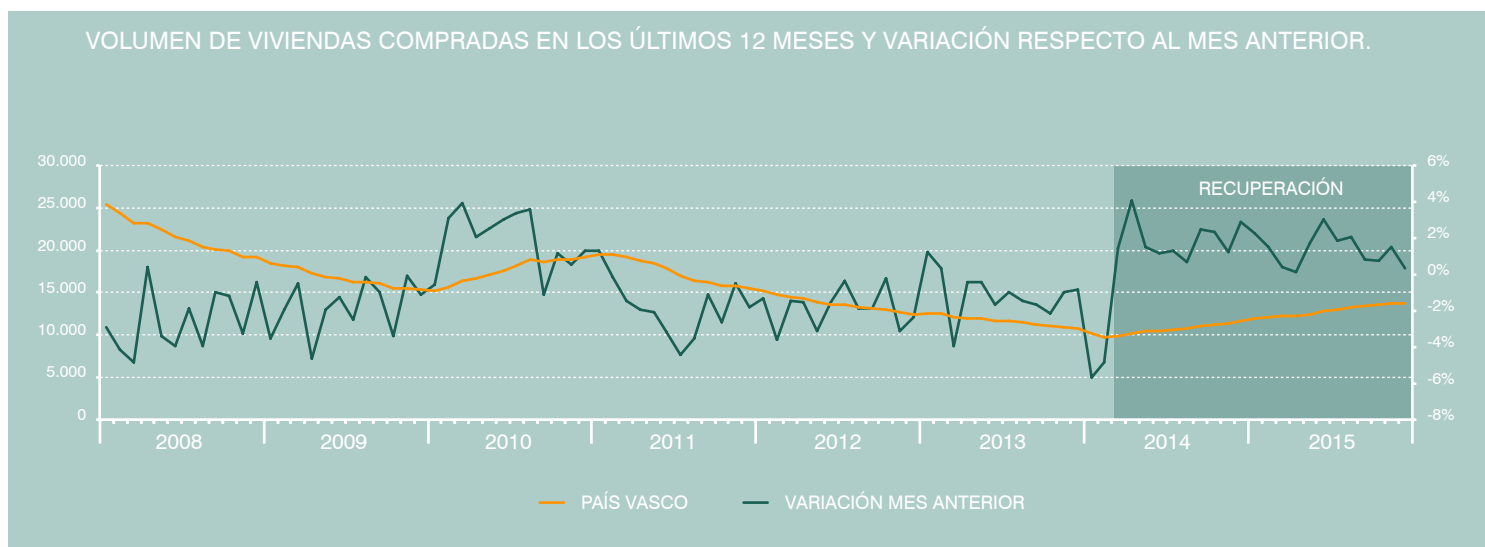
En un mercado en el que las ventas se están incrementando de forma sostenida, Vizcaya es la provincia con mayor dinamismo, especialmente Bilbao y su área de influencia. La situación de mejoría se traslada incluso a zonas del interior, en las que se están realizando operaciones, tanto de venta como de alquiler.

Guipúzcoa, San Sebastián y sus alrededores mantienen una demanda elevada que permite el

aumento de las ventas, estando bastante más paralizado su mercado interior. Los niveles de *stock* no son elevados pero cuesta vender.

En Vitoria, todavía existe un importante *stock* de vivienda protegida por absorber. El precio de la vivienda se ha estabilizado y hay una tendencia positiva de la demanda. También hay mucho suelo pendiente de desarrollo en las nuevas sectorizaciones.

GRÁFICO 44. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN EL PAÍS VASCO.



Fuente: INE y elaboración propia

5 / 17 La Rioja

PRINCIPALES MAGNITUDES

	2015	2016	%Var 2016/2015
Viviendas iniciadas	299	486	62,7%
Viviendas terminadas	389	406	4,3%
Stock vivienda nueva	10.966	9.321	-15,0%
Compraventas	2.561	2.824	10,3%
Valor medio compraventas	103.953	105.921	1,9%



En Logroño, la demanda se ha reactivado en el último año, concentrada en la ciudad y sin afectar a Lardero, principal municipio de su área de influencia. La previsión a futuro es que continúe la misma tendencia, que también ha hecho surgir nuevas promociones en la ciudad, siendo más notable su incidencia en la zona centro que en los desarrollos de la periferia. Únicamente la zona de El Cam-

pillo permanece todavía estancada. Respecto a Lardero, su mercado está bastante paralizado, con abundante oferta en alquiler, incluso más elevada que la existente en venta.

En el resto de la provincia se aprecia una mejoría en los municipios más grandes, que van absorbiendo poco a poco su *stock*.

GRÁFICO 45. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN LA RIOJA.

VOLUMEN DE VIVIENDAS COMPRADAS EN LOS ÚLTIMOS 12 MESES Y VARIACIÓN RESPECTO AL MES ANTERIOR.



Fuente: INE y elaboración propia

5 / 18 Ceuta y Melilla

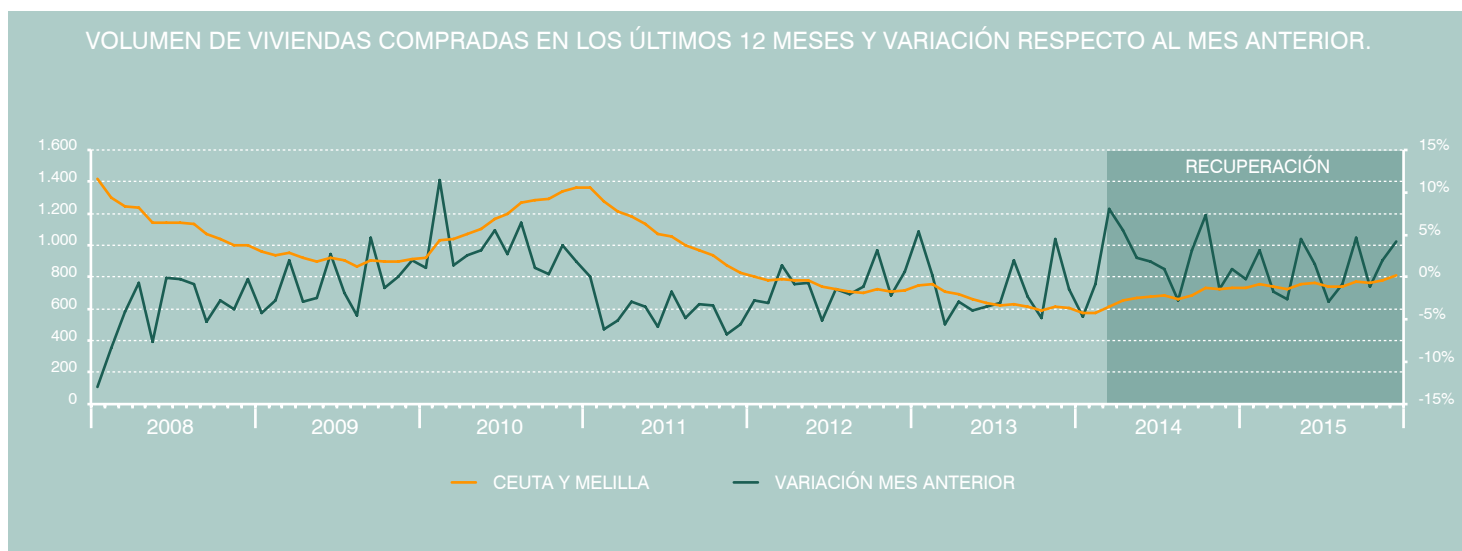
PRINCIPALES MAGNITUDES

	2015	2016	%Var 2016/2015
Viviendas iniciadas	-	-	-
Viviendas terminadas	257	265	1,2%
Stock vivienda nueva	-	-	-
Compraventas	809	837	3,4%
Valor medio compraventas	-	-	-



La incidencia de la crisis ha sido menor en estos mercados que, dada su baja capacidad de ampliación, no experimentan oscilaciones tan pronunciadas como el resto. La demanda lleva incrementándose ya dos años y el stock existente es bastante bajo, por lo que se espera una perspectiva estable en los próximos meses, con una demanda moderadamente creciente.

GRÁFICO 46. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN CEUTA Y MELILLA.



Fuente: INE y elaboración propia

6 / El mercado de alquiler



El mercado de alquiler en España ha presentado un incremento importante en los últimos años, una tendencia que lo acerca a otros países europeos con mayor tradición en este segmento de producto.

La globalización de la sociedad actual, el aumento en la movilidad laboral, el cambio en la tipología familiar y la menor cultura de la propiedad en las nuevas generaciones son algunos de los motivos que explican este cambio de tendencia en el mercado residencial en nuestro país.

Comparados con el resto de Europa, el segmento de alquiler es considerablemente más pequeño que el de la mayoría de países, especialmente Alemania, Dinamarca, Francia, Países Bajos o Reino Unido.

España presenta un interesante potencial en este campo en el que, a pesar de los últimos crecimientos, se sitúa todavía a más de 8 puntos porcentuales de la media de la UE28 en el total de población que reside en régimen de alquiler.



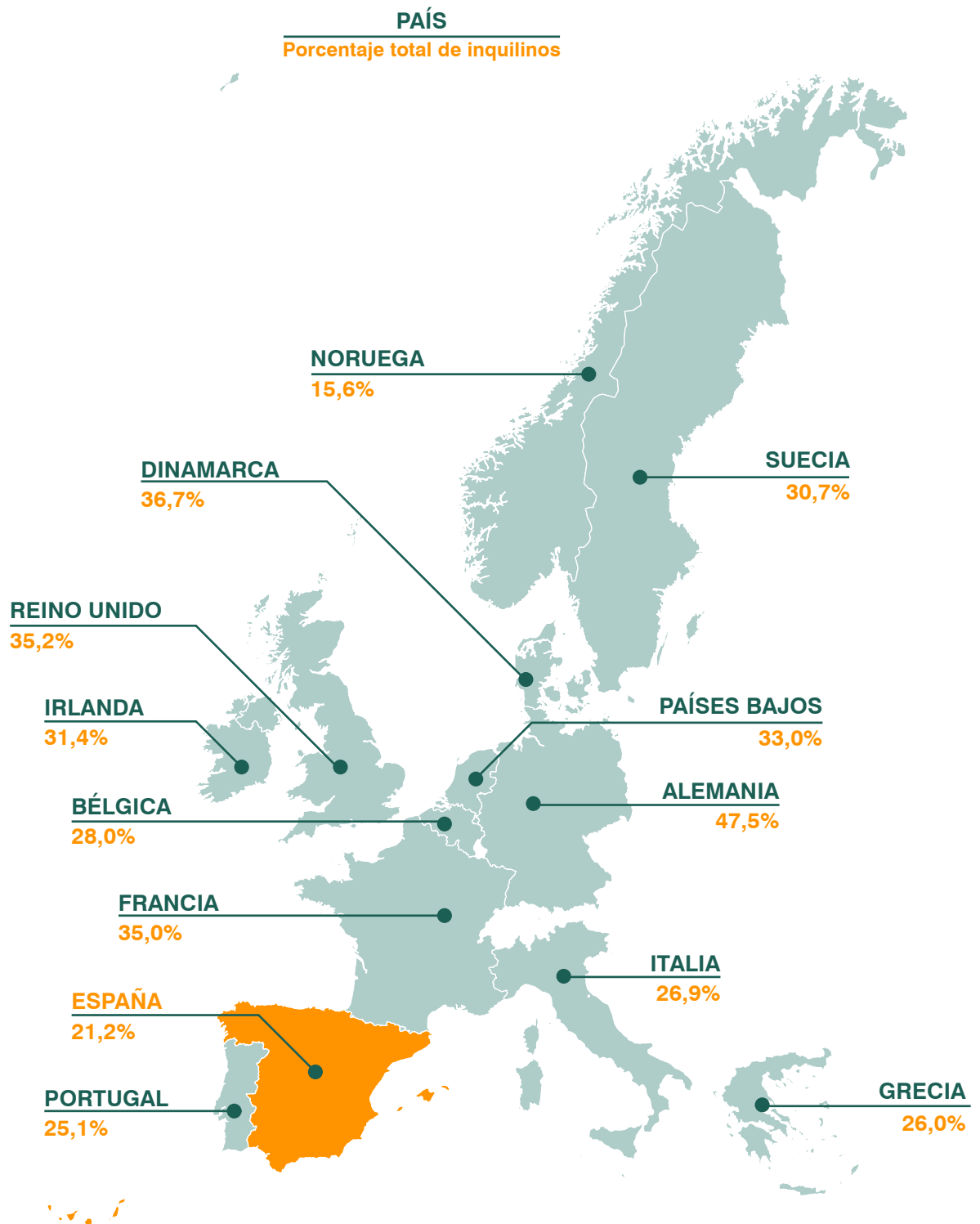
**Más del 21%
de los
españoles vive
de alquiler**

TABLA 4. PORCENTAJE TOTAL DE INQUILINOS POR PAÍSES.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Unión Europea (28 países)	-	-	-	29,4	29,5	29,4	29,9	29,9
Zona Euro (18 países)	28,9	28,6	28,5	33,6	33,4	33,0	33,4	33,3
Alemania	-	-	-	46,8	46,6	46,7	47,4	47,5
Bélgica	27,1	26,9	27,3	28,4	28,2	27,6	27,7	28,0
Dinamarca	32,9	33,5	33,7	33,4	32,9	35,7	37,0	36,7
España	19,4	19,8	20,4	20,2	20,3	21,1	22,3	21,2
Francia	39,5	37,9	37	38,0	36,9	36,3	35,7	35,0
Grecia	24,4	23,3	23,6	22,8	24,1	24,1	24,2	26,0
Irlanda	21,9	22,7	26,3	26,7	29,8	30,4	30,1	31,4
Italia	26,8	27,4	27,2	27,4	26,8	25,8	26,7	26,9
Noruega	16,2	13,9	14,6	17,1	16,0	15,2	16,5	15,6
Países Bajos	33,4	32,5	31,6	32,8	32,9	32,5	32,9	33,0
Portugal	25,8	25,5	25,4	25,1	25,0	25,5	25,8	25,1
Suecia	30,5	31,2	30,3	29,2	30,3	29,9	30,4	30,7
Suiza	-	-	-	55,6	56,2	56,2	56,0	-
Reino Unido	26,7	27,5	30,1	30,0	32,1	33,3	35,4	35,2

Fuente: Eurostat

MAPA 4. PORCENTAJE DE POBLACIÓN QUE VIVE DE ALQUILER



Fuente: Eurostat

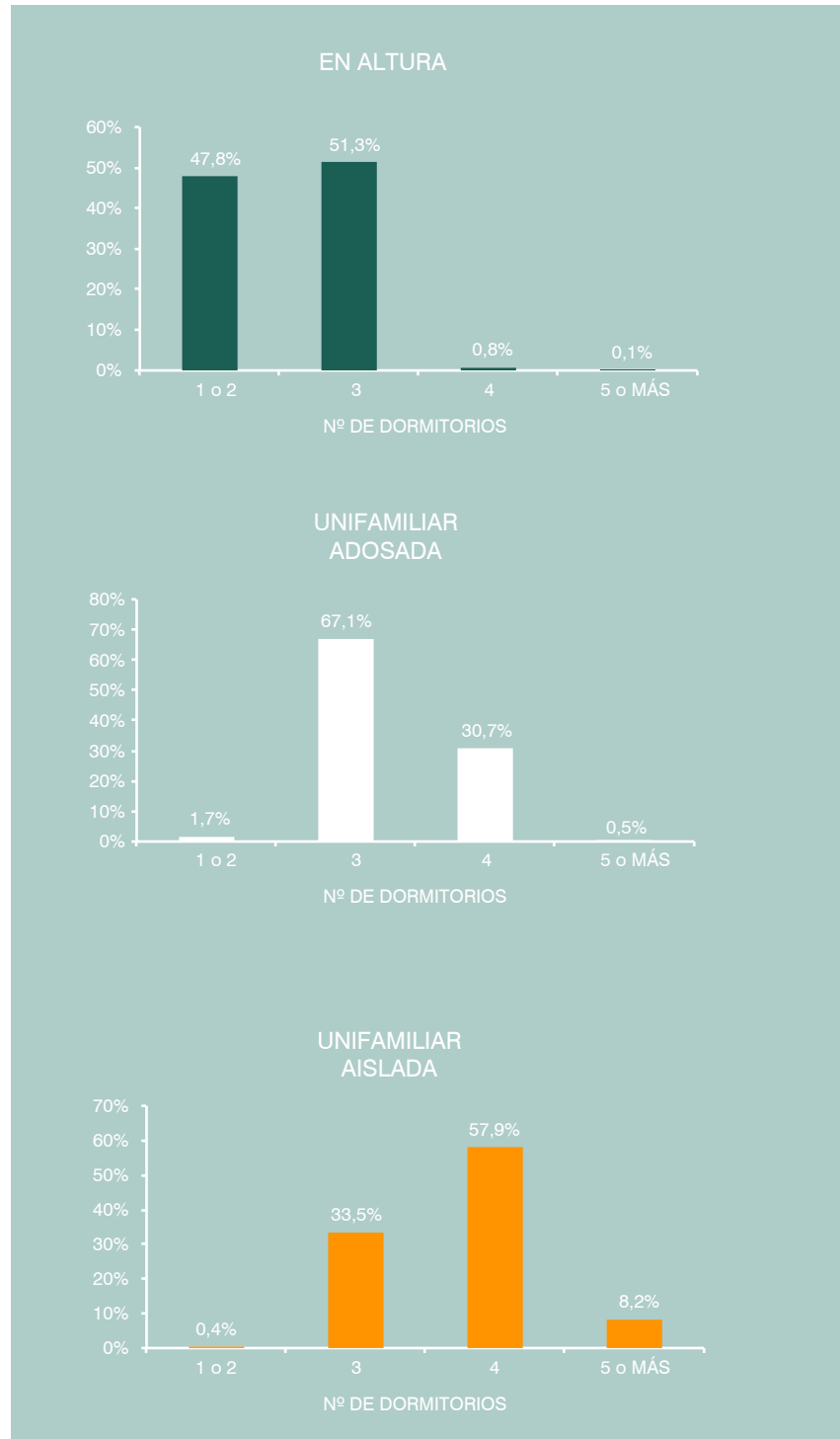


Tipología de la vivienda en alquiler:

El tipo de vivienda más demandada es **en altura con tres dormitorios**



GRÁFICO 47. VIVIENDA EN ALQUILER MÁS DEMANDADA EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES.



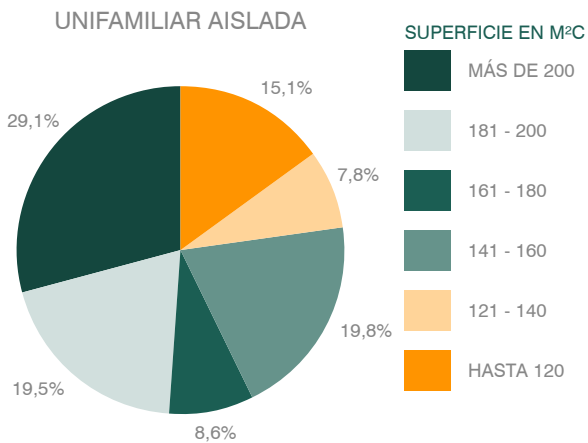
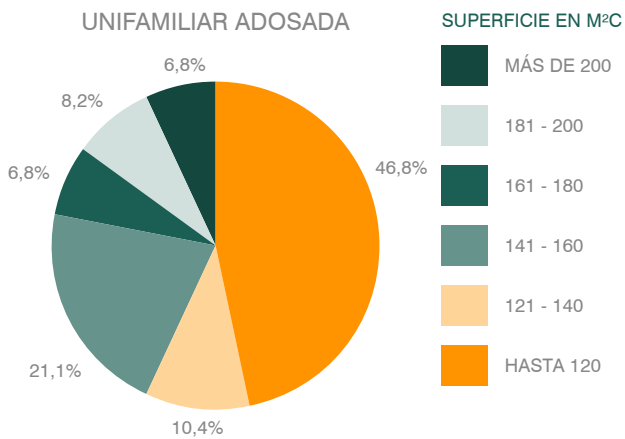
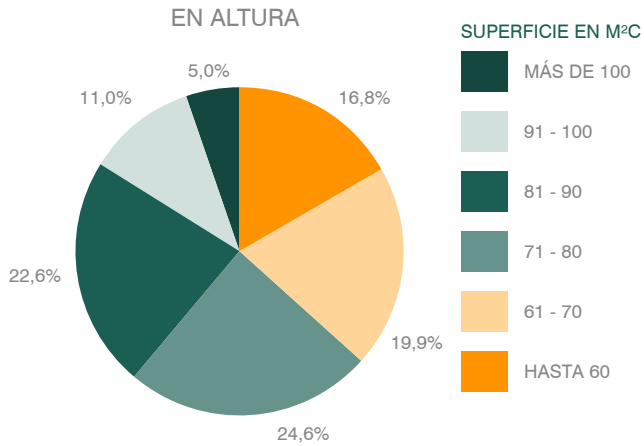
Fuente: Servihabitát y Red de agentes colaboradores (APIs)



Superficie de la vivienda en alquiler:

GRÁFICO 48. SUPERFICIE DE LA VIVIENDA EN ALQUILER MÁS DEMANDADA EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES.

La vivienda en alquiler **presenta de media superficies más pequeñas** que la de propiedad



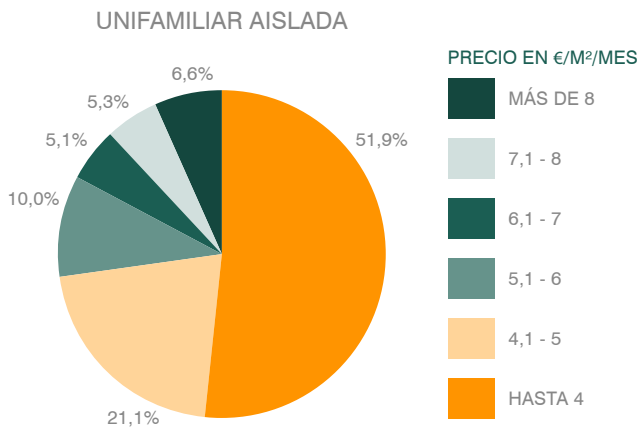
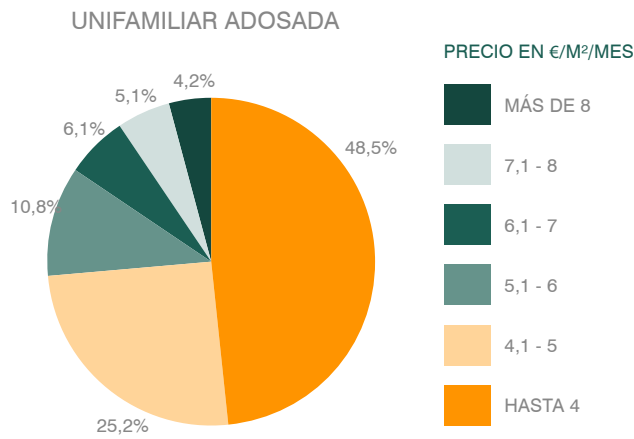
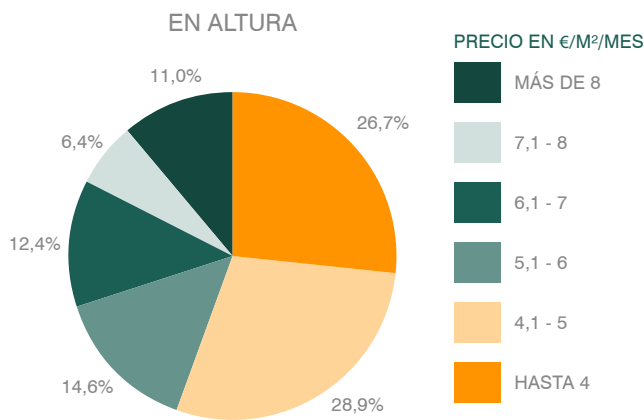
Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)



Precio de la vivienda en alquiler:

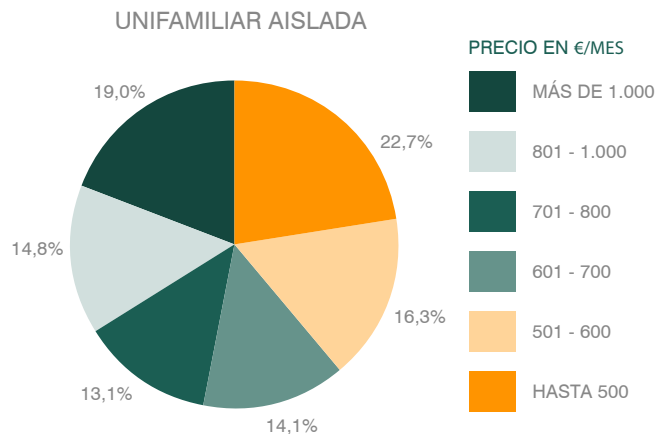
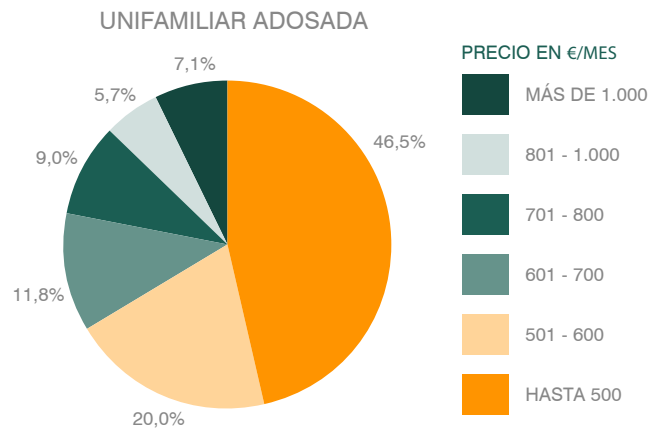
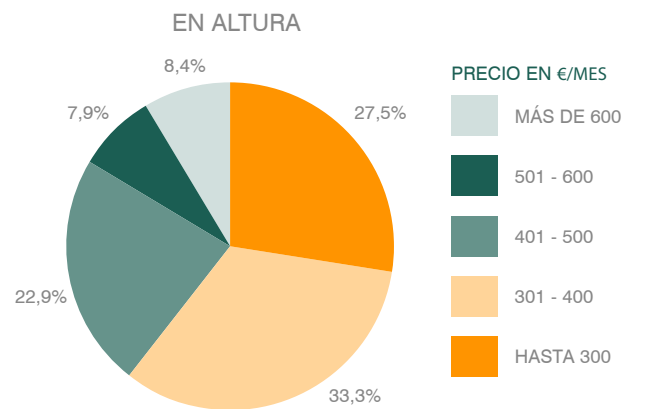
El 60% de la vivienda en altura en alquiler no supera la renta mensual de 400€

GRÁFICO 49. PRECIO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER MÁS DEMANDADA EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES POR TIPOLOGÍA.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

GRÁFICO 50. PRECIO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER MÁS DEMANDADA EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES POR TIPOLOGÍA.



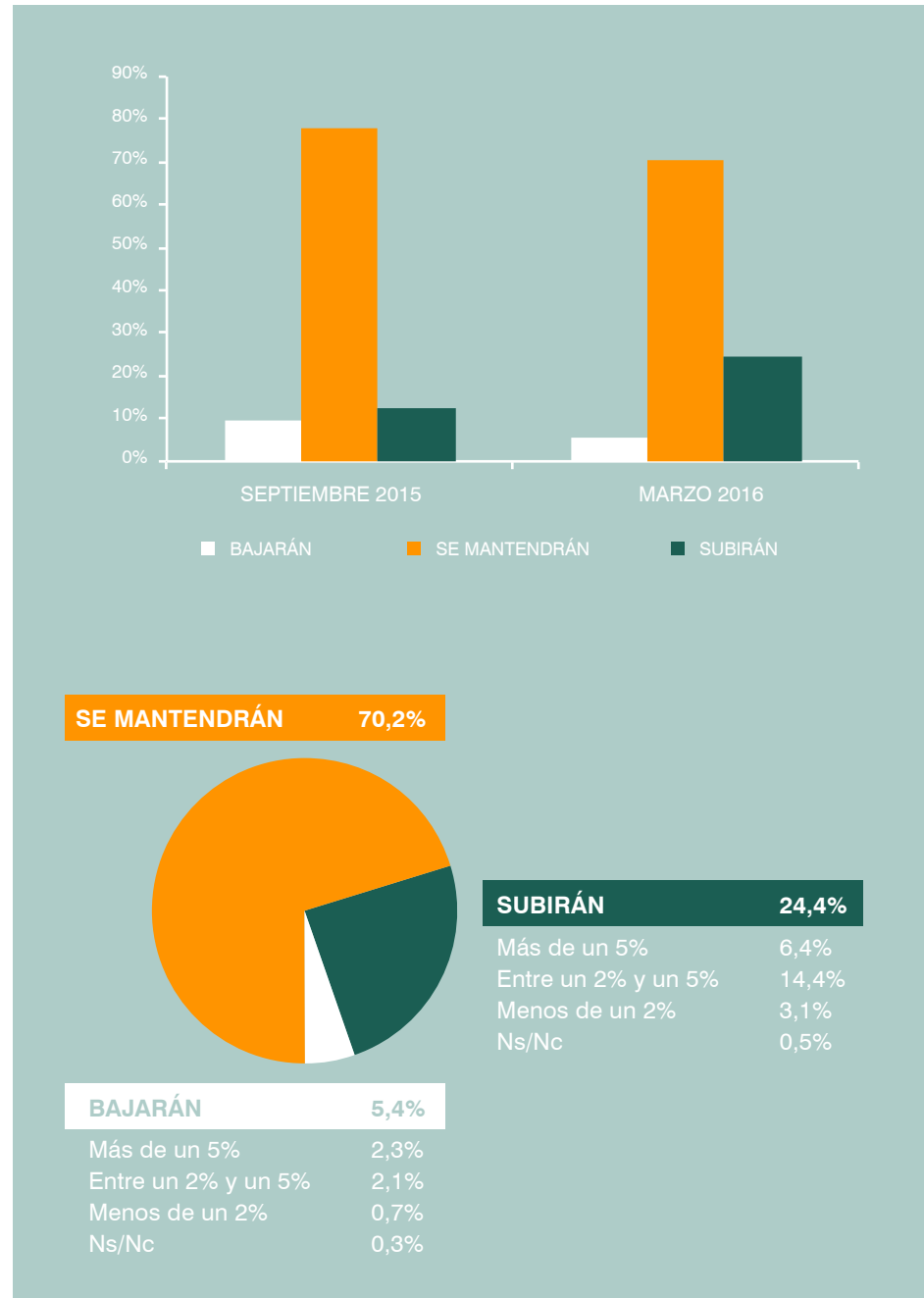
Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)



Aunque la tendencia es a la estabilidad, aumenta el número de profesionales que prevé una **subida en los precios del alquiler**



TABLA 5. OPINIÓN SOBRE LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE ALQUILER EN LOS PRÓXIMOS 6 MESES.

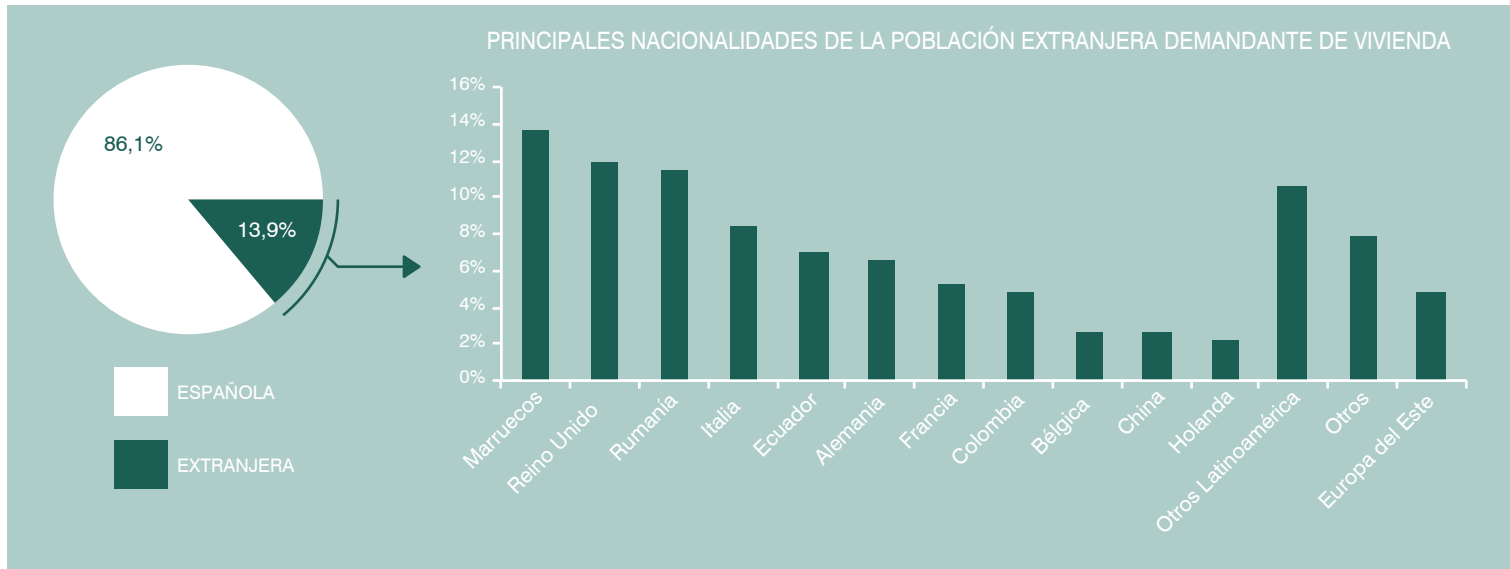


Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

Nacionalidad de los demandantes de vivienda en alquiler:

Según los datos recogidos de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat el 13,9% de los demandantes de alquiler tienen nacionalidad extranjera. Entre los países que se mencionan en mayor número de ocasiones como principales clientes figuran Marruecos, Reino Unido, Rumanía, Italia y diferentes países latinoamericanos.

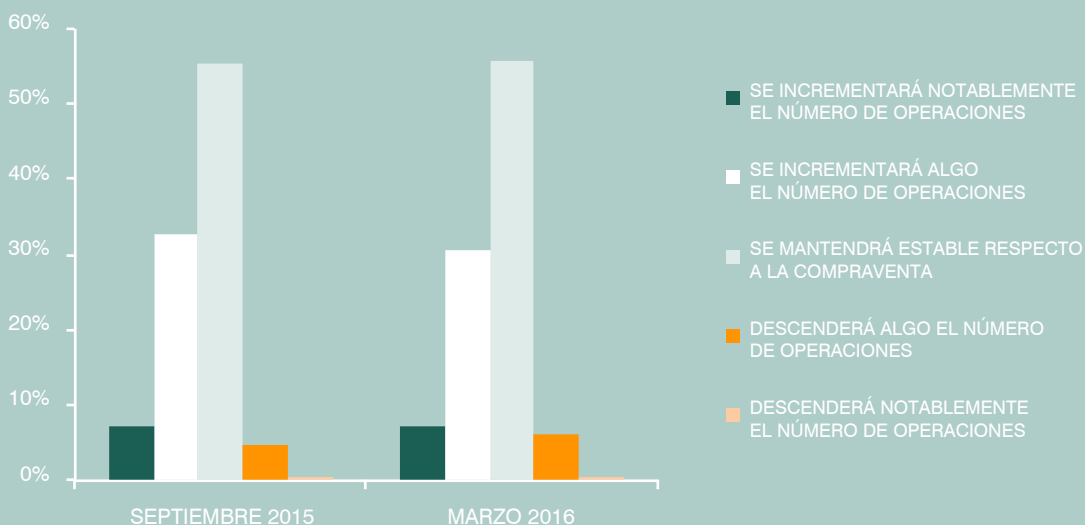
GRÁFICO 51. NACIONALIDAD DE LOS DEMANDANTES DE VIVIENDA EN ALQUILER.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

La previsión para los próximos meses es que se mantenga (55% de opiniones) o incremente (38%) el número de operaciones de alquiler respecto a las de compraventa, opinión continuista con la del análisis realizado hace seis meses.

GRÁFICO 52. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE ALQUILER RESPECTO A LA COMPRAVENTA.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)



Más del **21%** de los españoles vive de **alquiler**



El **60%** de la vivienda en altura en alquiler no supera la **renta mensual de 400€**



El **13,9%** de los demandantes de vivienda en alquiler son **extranjeros**

PREVISIÓN PARA 2016



Se espera que los precios se mantengan **estables**

7 / El comprador extranjero



Uno de los diferenciales del sector inmobiliario español es que cuenta con una relevante demanda, tanto para compra como alquiler, de población extranjera. España está considerada desde hace ya varias décadas como uno de los principales destinos vacacionales y residenciales por parte de la población europea. Si bien han ido apareciendo destinos que compiten con nuestro país, como Croacia, Grecia u otros países mediterráneos, los valores que lo acreditan como principal destino turístico también lo mantienen como

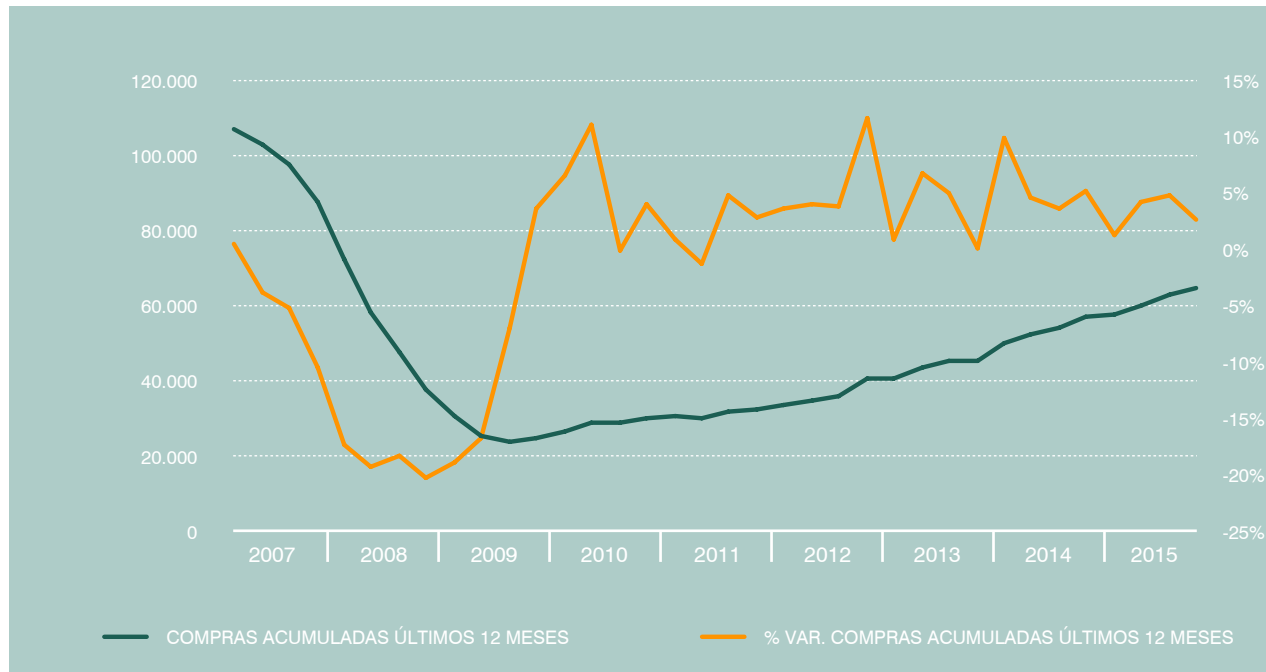
destino residencial. Ha sido la demanda del comprador extranjero la que ha iniciado antes la recuperación tras la crisis, impulsada principalmente por aquellos que ya vivían en nuestro país.

La tendencia en la compra de viviendas por parte de extranjeros en España se ha incrementado ligeramente a lo largo de 2015, impulsada por el comprador que ya reside en España y representa el 16% del total (frente al 15,5% de 2014). Los no residentes suponen el 1,2% (idéntico porcentaje que en

2014). Entre ambos colectivos han efectuado la compra de más de 69.000 viviendas.

Las adquisiciones por parte de extranjeros residentes llegaron a su mínimo de la serie histórica en el tercer trimestre de 2009, momento en que las compras de los últimos doce meses se situaban en 23.666 viviendas. El máximo se alcanzó en el primer trimestre de 2007 con 106.881 unidades. A partir del tercer trimestre de 2011 se inició una recuperación sostenida que se ha venido manteniendo hasta la actualidad.

GRÁFICO 53. EVOLUCIÓN DE LAS COMPRAS DE VIVIENDA POR PARTE DE EXTRANJEROS RESIDENTES.



Fuente: MFOM y elaboración propia

Las compras de viviendas realizadas por extranjeros no residentes descendieron de manera continuada hasta 2009 y siguieron una tendencia incierta hasta el segundo trimestre de

2011, en el que con 2.388 viviendas adquiridas en los últimos doce meses se alcanzó el mínimo de la serie histórica. Desde ese momento se ha mantenido un incremento

continuado hasta la actualidad. No obstante, las 5.000 viviendas actuales quedan lejos de las más de 17.000 que adquirieron los no residentes en 2006.

GRÁFICO 54. EVOLUCIÓN DE LAS COMPRAS DE VIVIENDA POR PARTE DE EXTRANJEROS NO RESIDENTES.



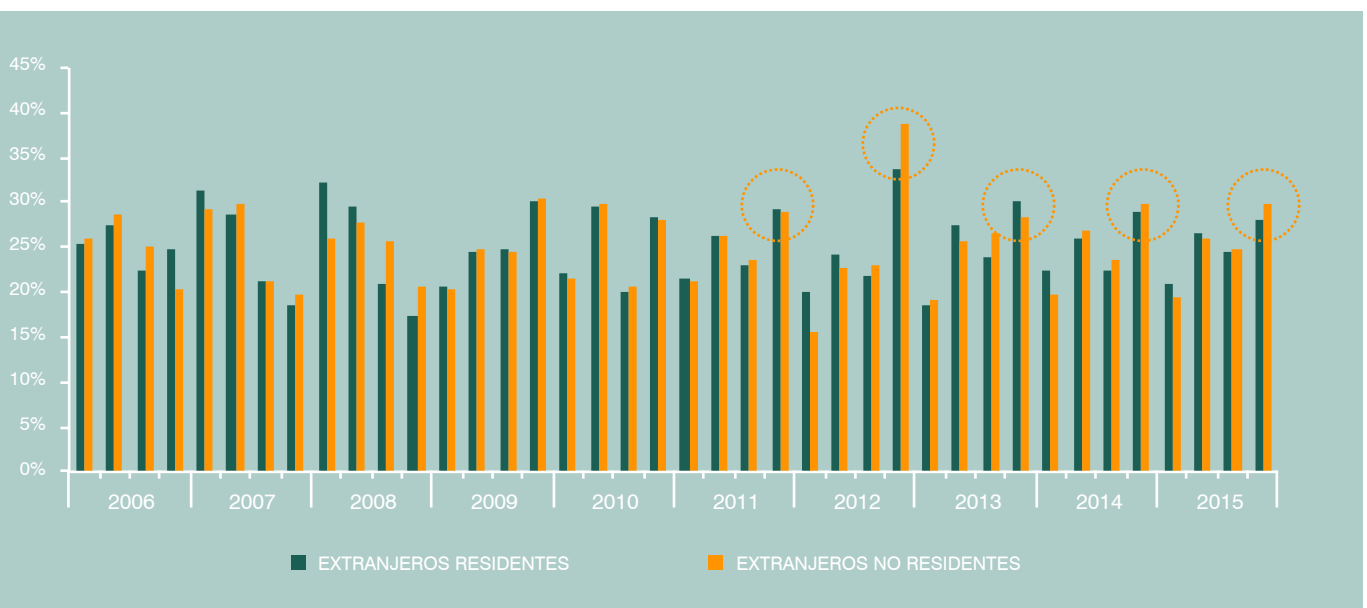
Fuente: MFOM y elaboración propia

Según los datos con que se cuenta en la serie histórica no se aprecia un patrón claro en las compras en los años anteriores a 2011. A partir de ese año y

hasta 2015, el cuarto trimestre del año es el que acumula un porcentaje mayor de compras, tanto en los extranjeros residentes como en los no

residentes. Esta secuencia puede deberse al componente de inversión que se asocia a muchas de estas adquisiciones.

GRÁFICO 55. ESTACIONALIDAD DE LAS COMPRAS DE VIVIENDA POR PARTE DE EXTRANJEROS.



Fuente: MFOM y elaboración propia

En las provincias con un peso importante de la vivienda vacacional, la representatividad del comprador extranjero es mucho más acusada. Concretamente, ocho provincias acumulan el 66,4% de las compras. En Alicante, el 50,6% de la demanda efectiva de 2015 correspondía a compradores extranjeros, en

Santa Cruz de Tenerife el 42,9%, en las Islas Baleares y Málaga el 39,3%, en Girona y Las Palmas el 32,1%, en Murcia el 23,2% y en Almería el 22,6%. La representatividad del comprador extranjero en estas provincias se ha incrementado entre 2014 y 2015, salvo en Alicante, Girona y Las Palmas.

8 provincias
acumulan el **66,4%**
de las compras
realizadas por
extranjeros

MAPA 5. DISTRIBUCIÓN DE LAS COMPRAVENTAS REALIZADAS POR COMPRADORES EXTRANJEROS

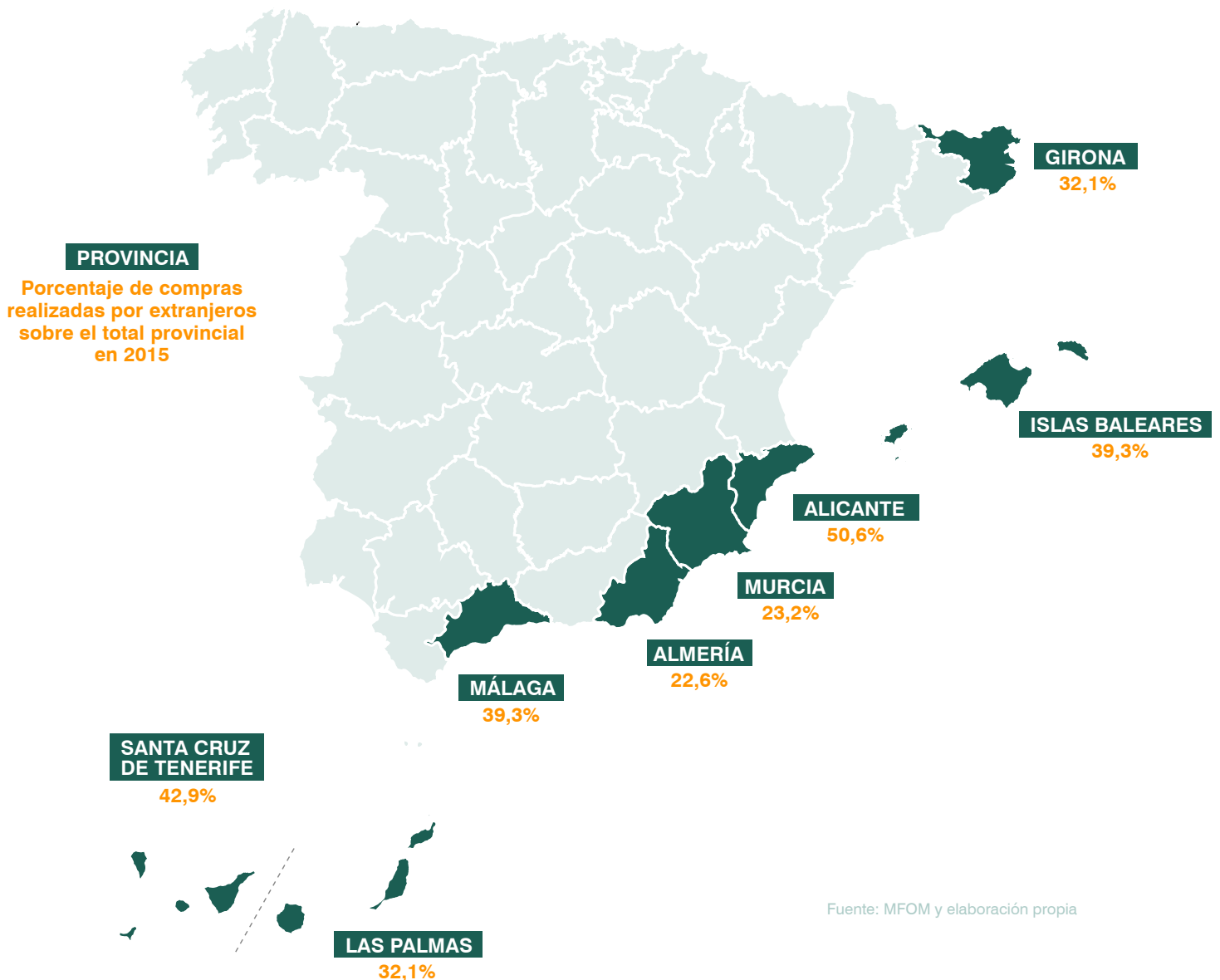
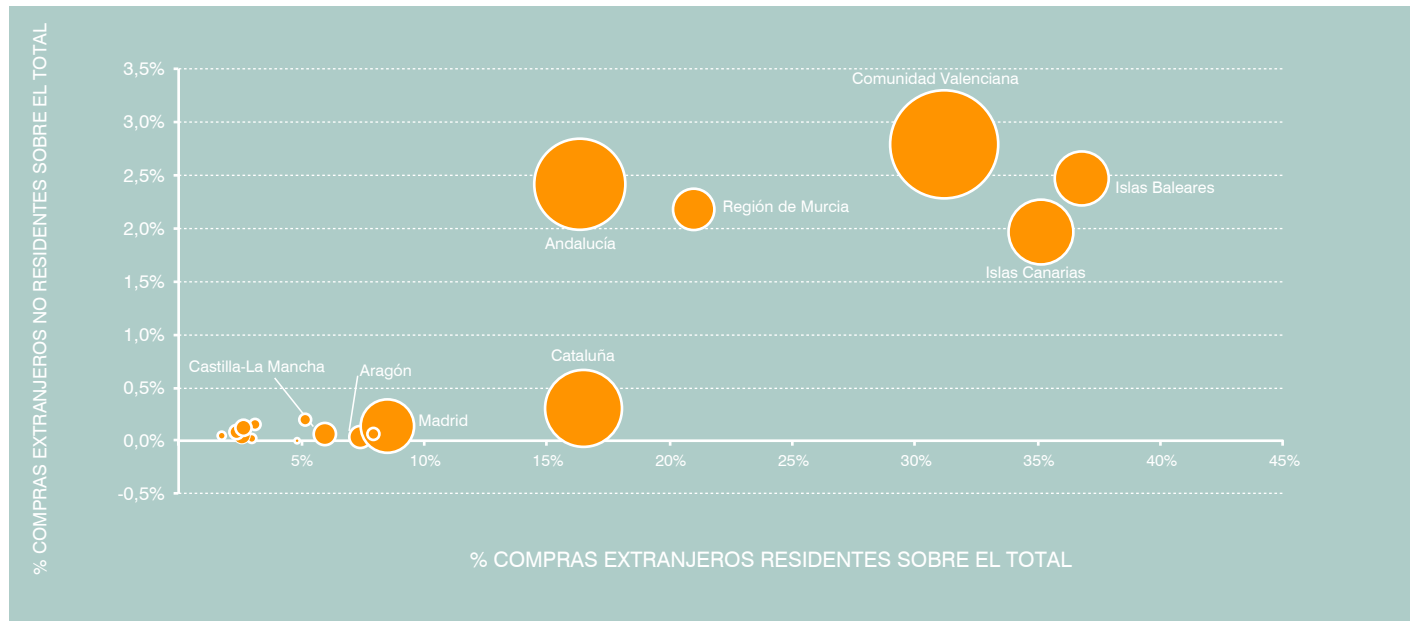


GRÁFICO 56. DISTRIBUCIÓN DE LAS COMPRAVENTAS POR PARTE DE EXTRANJEROS EN ESPAÑA.



Fuente: MFOM y elaboración propia

Profundizando un poco más en las compras que realizan los extranjeros residentes, solo un 2,8% de las mismas (casi 1.800 viviendas en 2015) las han adquirido en una provincia diferente a aquella en la que tienen fijada su residencia habitual.

Si consideramos como posibles segundas residencias o viviendas vacacionales las que han adquirido en una provincia costera de carácter eminentemente turístico, sea o no su lugar de residencia habitual, el porcentaje se elevó al 65,1%, lo que supuso 41.812 viviendas en 2015.





MAPA 6. COMPRAS POR PARTE DE EXTRANJEROS EN 2015

COMUNIDAD AUTÓNOMA

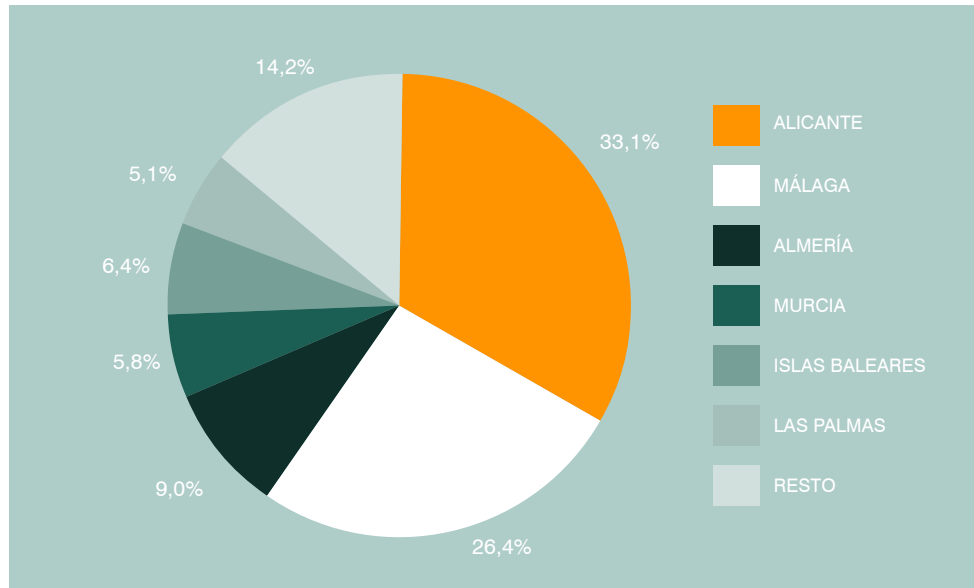
Porcentaje de compras por parte de extranjeros en 2015



Respecto a las adquisiciones de los no residentes, el 86% se concentran en solo 6 provincias. Si se suman las dos provincias siguientes por volumen la concentración llega al 91%.

Poco más del 8% de las compras que realizaron en 2015 fueron sobre vivienda nueva

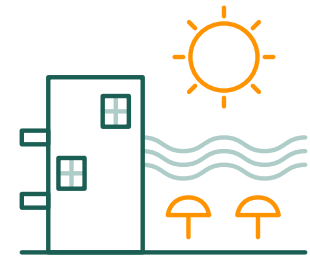
GRÁFICO 57. PROVINCIAS DE COMPRA DE LOS EXTRANJEROS NO RESIDENTES.



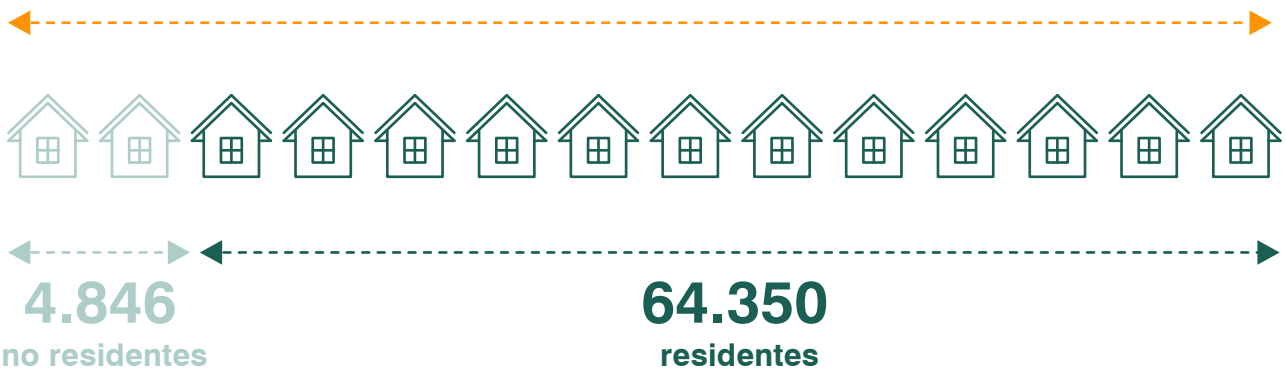
Fuente: MFOM y elaboración propia

Como ocurre en general en el conjunto del mercado español, la gran mayoría de las viviendas adquiridas son de segunda mano. Esta tendencia sí que ha experimentado un profundo cambio desde los años finales del boom hasta la actualidad. En el tercer trimestre de 2008, las

compras realizadas por extranjeros se equipararon entre vivienda nueva (49,3%) y segunda mano (50,7%), un dato que contrasta con los porcentajes del cuarto trimestre de 2015 que se sitúan en 8,3% de obra nueva y 91,7% de segunda mano.



69.196 viviendas adquiridas por extranjeros 2015



Fuente: MFOM y elaboración propia

El comprador británico es el líder tradicional de este mercado. Si atendemos a los resultados que publica el Colegio de Registradores en su estadística de transacciones de vivienda, los británicos realizan más del 21% de las adquisiciones de vivienda, con una tendencia creciente en número y representatividad a lo largo del último año.

Muy probablemente, además de la tradición con la que cuenta nuestro mercado para los británicos, la fortaleza de la libra frente al euro y el abaratamiento de las viviendas en sus destinos tradicionales de compra sean las principales causas de esta evolución.

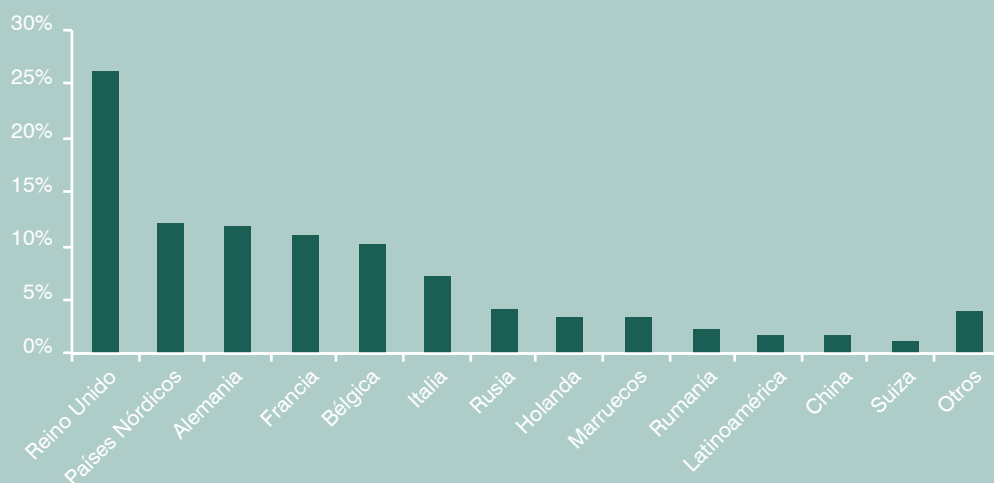
En segundo lugar se situaría el comprador de origen francés, con más del 8% de las operaciones, que competirían por esta posición con los alemanes, que presentan una tendencia más positiva en los últimos trimestres. Suecos, belgas e italianos ocuparían las posiciones siguientes, también conservando este orden de importancia a lo largo del último año.

Un comprador que está incrementando su presencia en los últimos trimestres es el chino, que ha desplazado en relevancia al comprador rumano y, sobre todo al ruso, que continúa mostrando una tendencia claramente descendente. Tras las na-

cionalidades mencionadas, se encontraría, por número de adquisiciones, el comprador noruego, cuya presencia sigue siendo relevante en la costa alicantina.

En la encuesta realizada a la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, no se reproduce exactamente la estadística del Colegio de Registradores, pero se aproxima mucho. Como se puede ver en el Gráfico 58, el comprador de Reino Unido supera el 25% en la relevancia total de cada nacionalidad, seguido por los de los Países Nórdicos y de Alemania.

GRÁFICO 58. NACIONALIDAD DE LOS COMPRADORES EXTRANJEROS SEGÚN RED DE APIs COLABORADORES.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)



El **17,2%** de las ventas se realizan a **extranjeros**



El **8%** de las **compras** que realizaron en 2015 fueron sobre **vivienda nueva**

8 provincias acumulan el **66,4%** de las compras realizadas por extranjeros



8 / Metodología



Previsiones realizadas por el IPE

Para realizar el análisis de previsiones, Servihabitat ha contado con el soporte de 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 obras. Agencias inmobiliarias e intermediarios fueron preguntados por compraventas y directivos de 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.

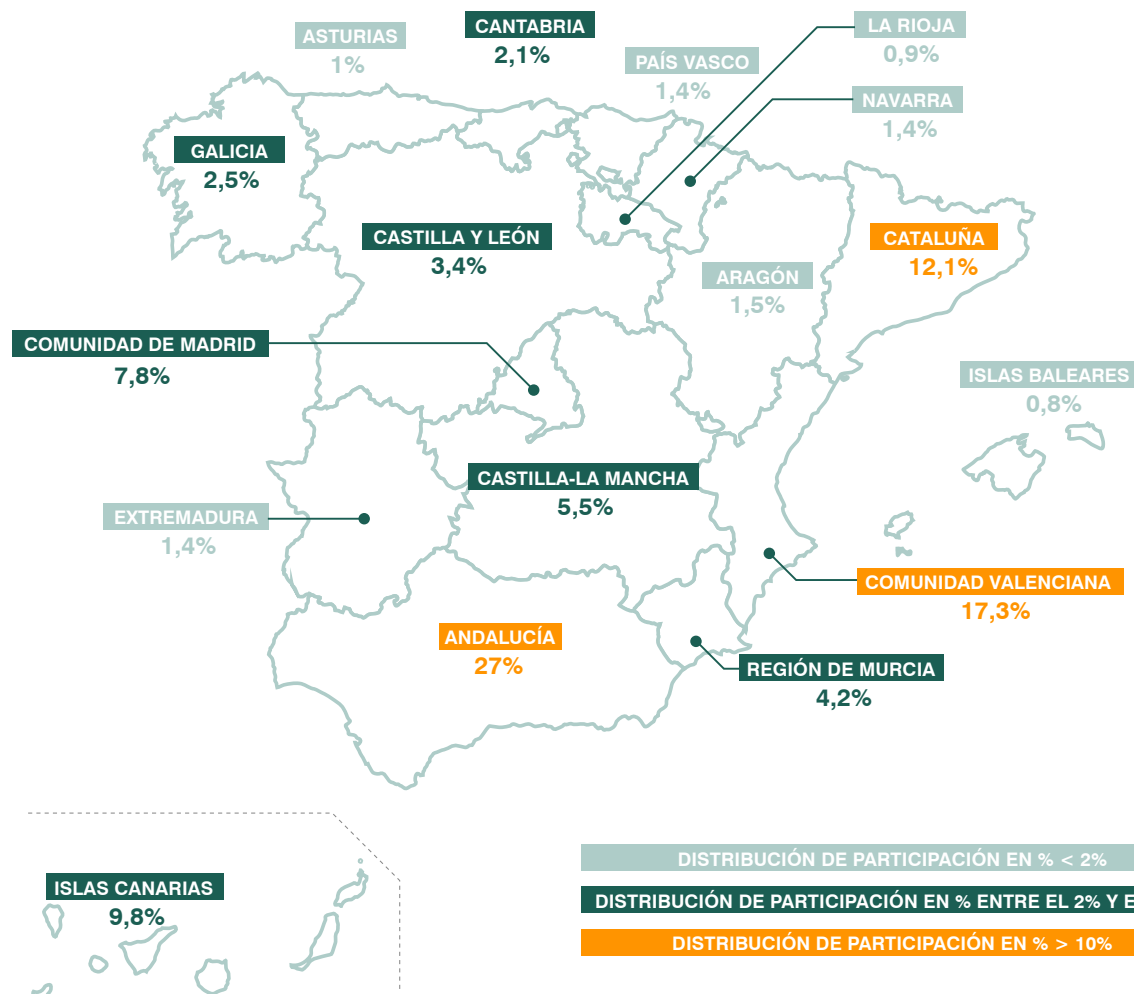
Para ello se ha realizado un cuestionario estructurado y diseñado al efecto, que cada

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 875 agentes, cuya distribución geográfica es la siguiente:





Servihabitat

MADRID
Avda. de Burgos, 12
28036 - Madrid

BARCELONA
C/ Provençals, 39
08019 – Barcelona

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

