

Mercado residencial en España



SERVIHABITAT TRENDS

Primer semestre de 2017

 **Servihabitat**

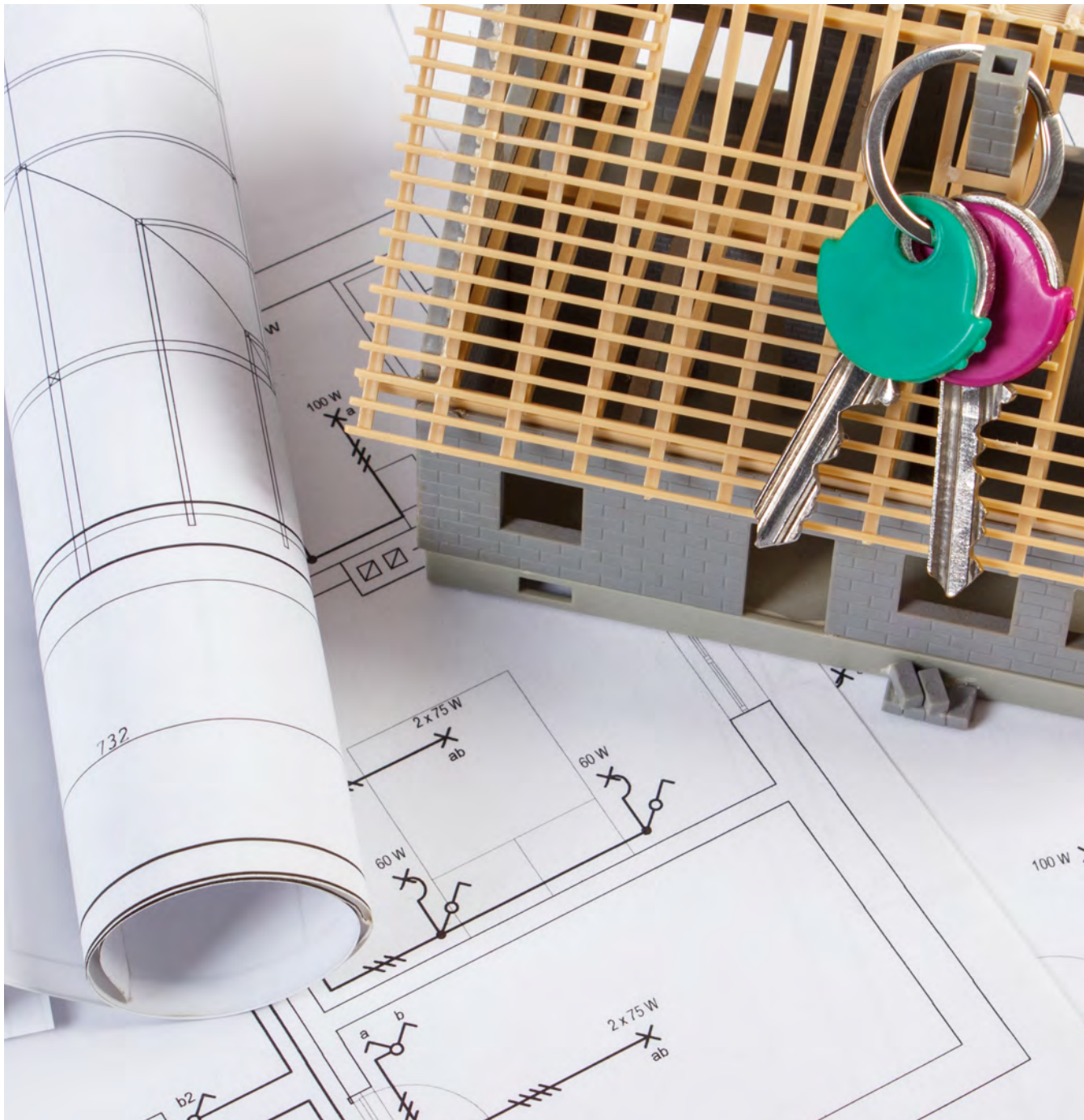


0/ Índice

1 / Oferta	3
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	8
2 / Mercado	12
2 / 1 Compraventas y transacciones	13
2 / 2 Precio y tamaño de la vivienda en 2016	17
2 / 3 Tiempo de venta de las viviendas	19
2 / 4 Edad del comprador	20
2 / 5 Hipotecas nuevas constituidas sobre viviendas	21
3 / Precios	23
3 / 1 Evolución del valor y el precio a nivel nacional	24
3 / 2 Previsión de la evolución del precio de la vivienda	27
4 / Accesibilidad y esfuerzo	29
5 / Visión por comunidades	33
6 / El mercado de alquiler	54
6 / 1 Alquiler residencial dentro del contexto europeo	55
6 / 2 Caracterización de la vivienda de alquiler en España	58
6 / 3 Tipología de los hogares que residen de alquiler en España ..	60
6 / 4 La oferta de vivienda en alquiler	62
6 / 5 Precio del alquiler	64
6 / 6 Rentabilidad	66
6 / 7 La demanda de alquiler	68
6 / 8 Conclusiones	70
7 / El comprador extranjero	74
8 / Metodología	80

1/

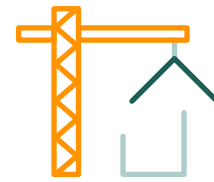
Oferta



1 / 1 Viviendas iniciadas

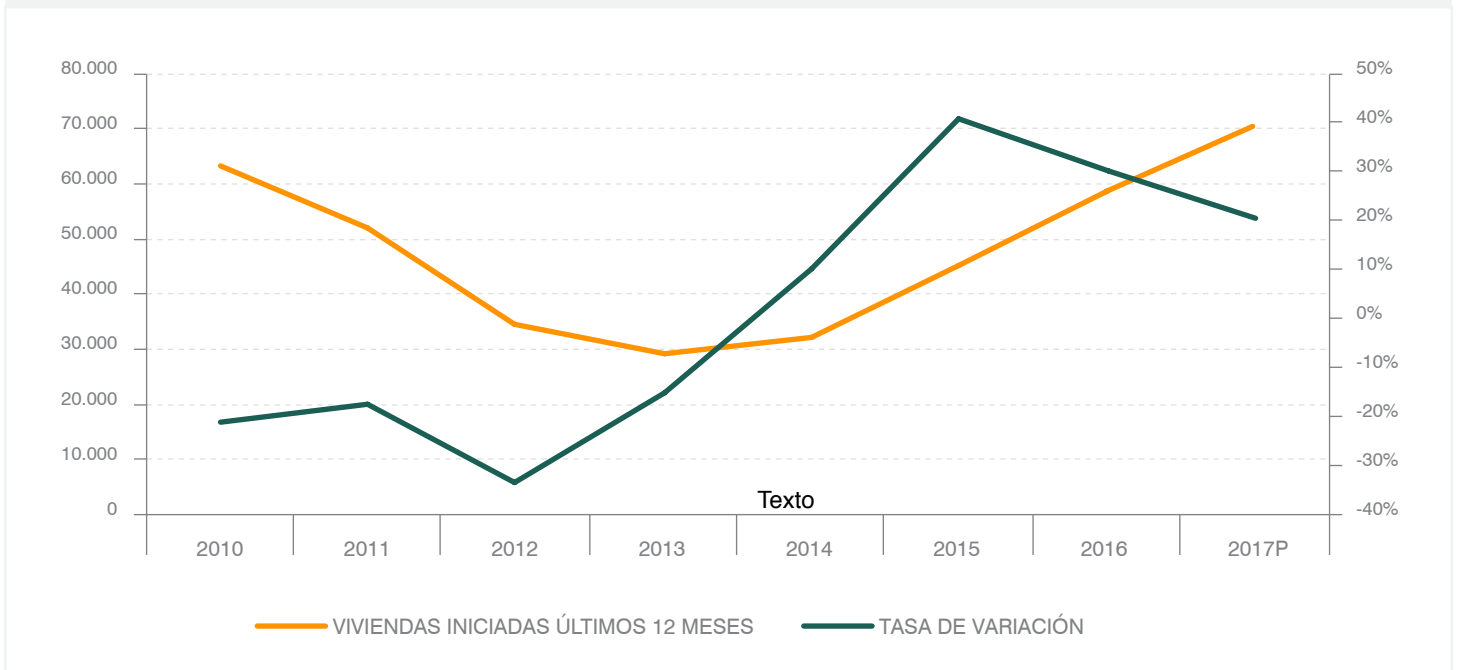
En base a la información publicada y al análisis de fuentes propias, el año 2016 concluyó con una cifra total de algo más de 65.500 viviendas iniciadas, libres y protegidas, lo que supone un incremento de casi el 30% con respecto a 2015.

La previsión para este 2017 es que el ejercicio termine con más de **75.500 viviendas iniciadas**, un 15,3% superior al año pasado.



75.637 viviendas iniciadas en 2017

GRÁFICO 1. VIVIENDAS LIBRES INICIADAS.



Fuente: Elaboración propia a partir de MFOM e IPE
Nota: P (previsión)

En cuanto a las **viviendas visadas**, el año 2016 cerró con más de 92.000 unidades, lo que supone un aumento del 20,4% respecto a 2015. En 2017, se espera que se superen los 115.500 proyectos visados, un 25,9% más que el año pasado.

+25,9% viviendas visadas en 2017

En el análisis de las tendencias de las viviendas iniciadas, destacan los siguientes **parámetros**:

- Los grandes núcleos de población y algunos municipios de sus coronas metropolitanas, así como localidades más tradicionales y consolidadas de vivienda vacacional, ubicadas sobre todo en las Islas Baleares, la Costa del Sol y la Costa Blanca, son los **mercados más activos**.
- El **promotor tradicional** está recobrando la actividad, igual que lo están haciendo algunas entidades financieras, la Sareb y los fondos de inversión. Estos ganarán mayor protagonismo en 2017, bien a través de la financiación a promotores, o bien mediante la ejecución de proyectos propios.
- Todavía existen localizaciones en las que el **stock no se ha absorbido** y en las que no se inician nuevos proyectos.

1 / 2 Viviendas terminadas

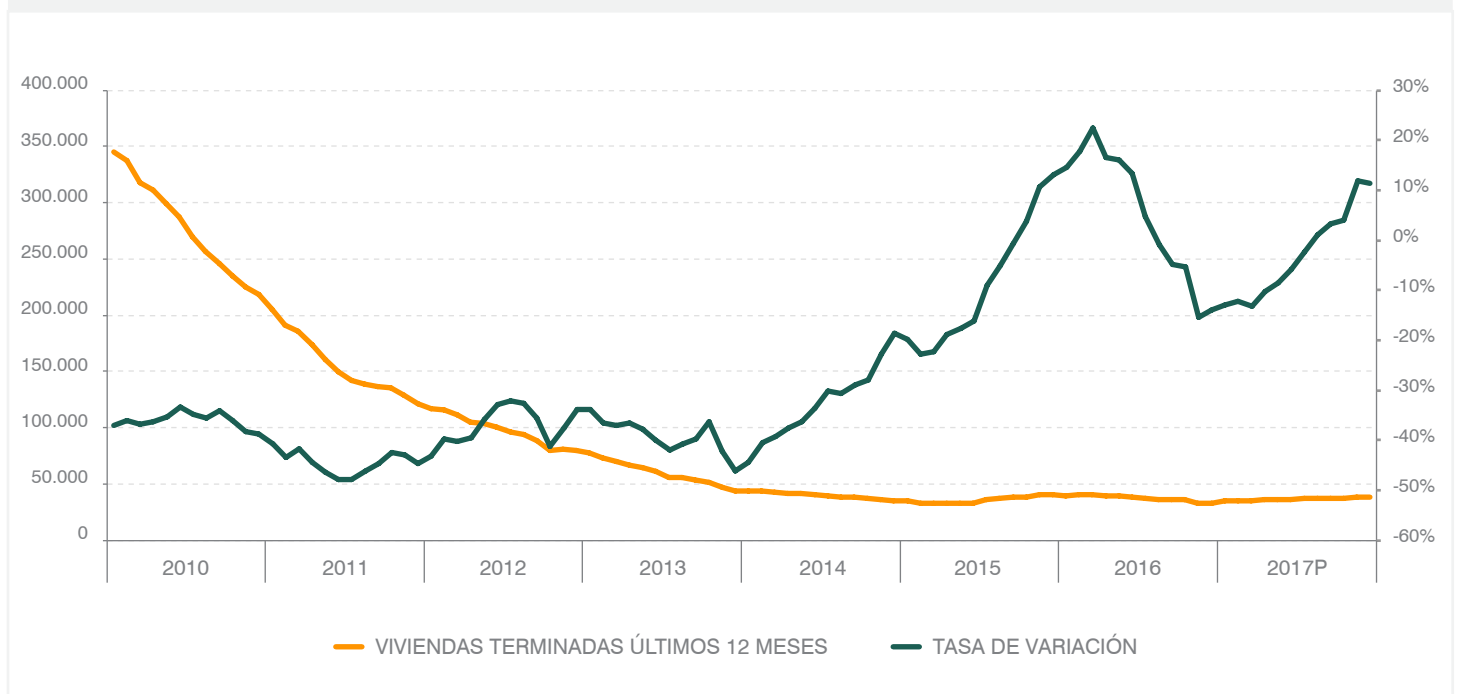
2016 concluyó con algo más de **40.000 viviendas terminadas** totales, tras una ligera ralentización de la actividad a lo largo del segundo semestre del año, según los últimos datos oficiales publicados.

La estimación es que 2017 finalice con casi 50.000 viviendas terminadas, lo que supone un incremento de algo más del 20% respecto al pasado año.



+20,2% viviendas terminadas en 2017

GRÁFICO 2. VIVIENDAS LIBRES TERMINADAS.



Fuente: Elaboración propia a partir de MFOM e IPE

Nota: P (previsión)



1 / 3 Evolución de la oferta

El **volumen de oferta de obra nueva** mantiene su tendencia al alza, según el análisis de los proyectos visados, iniciados y terminados.

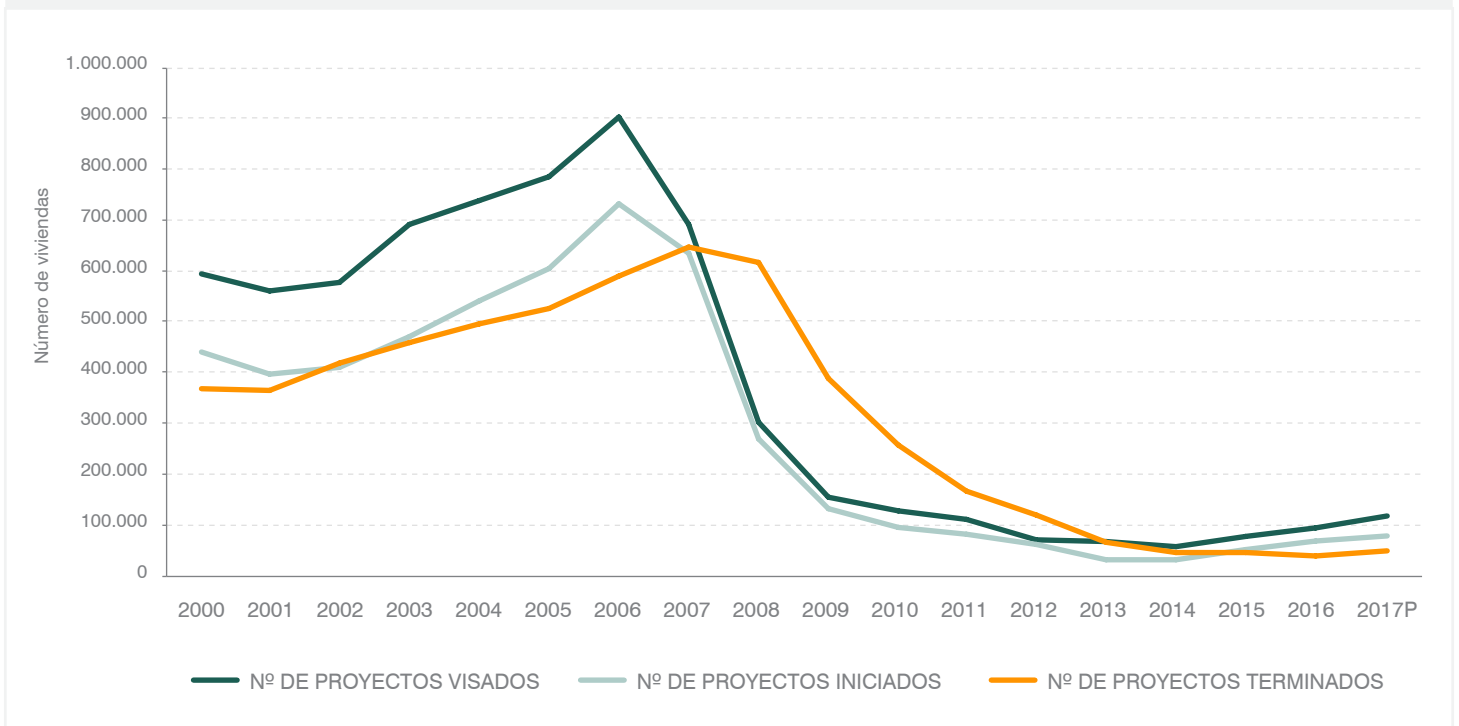
La reactivación de la actividad promotora se está produciendo de forma moderada, aunque es más notable en mercados como Madrid y Barcelona, sus coronas metropolitanas, y en otras capitales como Bilbao, Sevilla o Málaga. En la mayoría de los casos, se trata de proyectos de tamaño pequeño o mediano, cuya comercialización se realiza sobre plano antes de que se inicien las obras, aunque cada vez se perciben también más proyectos de gran tamaño.

El cambio de tendencia experimentado en los últimos meses en las viviendas visadas y en las terminadas ha comportado la moderación de las previsiones de ambos indicadores respecto a ediciones anteriores de este informe. El volumen de viviendas iniciadas, por su parte, sí que se ha visto incrementado.



2017 terminará
con **115.964**
proyectos de obra
nueva visados

GRÁFICO 3. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE OBRA NUEVA.



Fuente: Elaboración propia a partir de MFOM e IPE
Nota: P (previsión)

1 / 3 Evolución de la oferta

TABLA 1. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE OBRA NUEVA.

	2015	2016	%Var 2016/2015	2017P	%Var 2017/2016
Nº de proyectos visados	76.542	92.135	20,4%	115.964	25,9%
Nº de proyectos iniciados	50.565	65.592	29,7%	75.637	15,3%
Nº de proyectos terminados	45.410	40.384	-11,1%	48.542	20,2%

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

Nota: P (previsión)



1 / 4 Stock de obra nueva

A cierre de 2016 el **stock** se situó cerca de las 394.000 viviendas, lo que implica una reducción del 18,6% respecto a 2015.

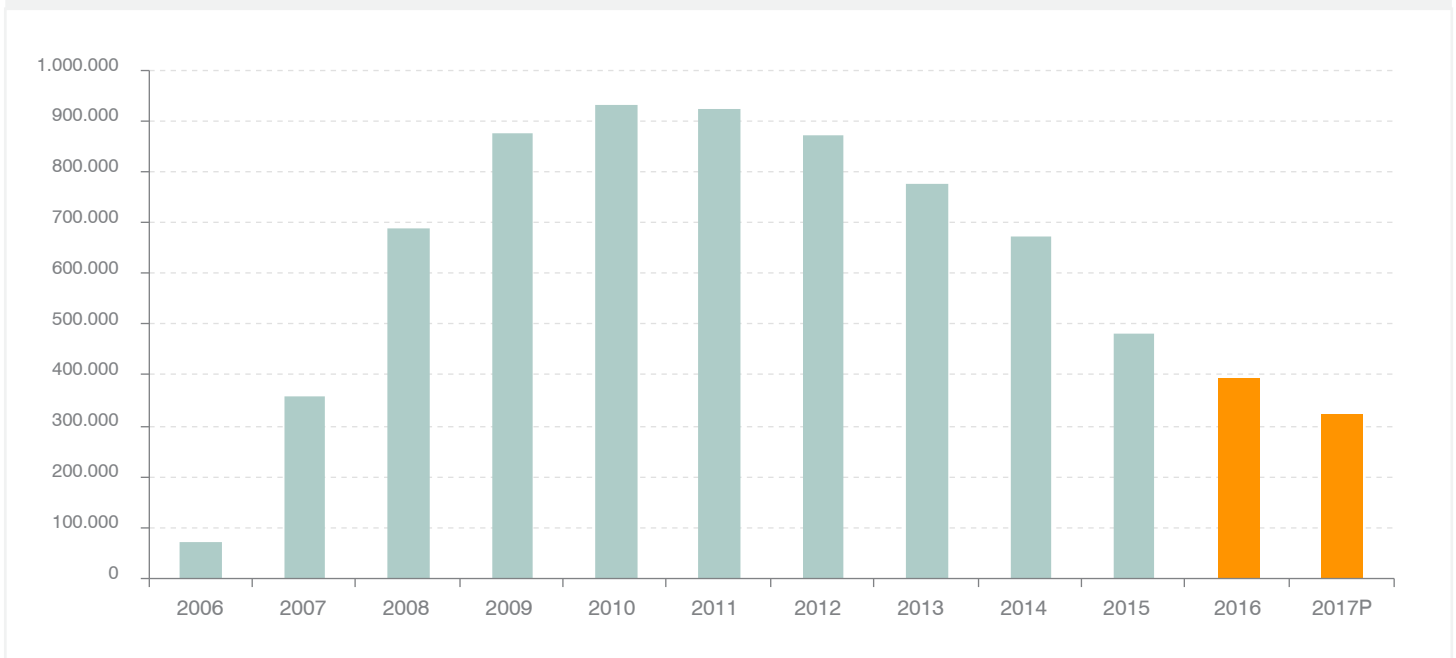
Para 2017 la previsión es que el año finalice con un **stock** de casi 324.000 viviendas, lo que supondrá un descenso del 17,8% respecto al pasado año.

En las localizaciones donde se está volviendo a producir una reactivación progresiva del inicio de obras, se puede hablar de la existencia de un **stock** técnico. Esto sucede en la Comunidad de Madrid, las Islas Baleares o Cataluña, siempre hablando en términos generales y teniendo en cuenta lo que representa el **stock** de vivienda existente frente a su volumen de población u hogares.

El mercado inmobiliario español presenta una importante diversidad y es necesario analizar esta variable en cada micromercado en concreto, ya que la absorción del mismo no se está produciendo de manera uniforme en todo el territorio.

El **stock** situado en mercados con volúmenes de población pequeños (generado para mercados de reposición o captación de población de otros pequeños municipios colindantes), o aquel que se dirige al mercado de vivienda vacacional (ubicaciones de segundo orden e incluso en localizaciones en las que se intentó generar este mercado en el pasado), continúa absorbiéndose muy lentamente.

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)



2017 cerrará con un *stock*
de **324.000** viviendas

1 / 4 Stock de obra nueva

Como fuente relevante, teniendo en cuenta las escasas aproximaciones al *stock* real de obra nueva existente en el mercado, cabe citar la investigación realizada por ST Sociedad de Tasación que, a través de la elaboración de su **Censo ST de**

Vivienda Nueva* sobre la oferta de vivienda nueva pendiente de venta, ha establecido los siguientes **volúmenes de stock** en los principales municipios del mercado de **vivienda vacacional** (noviembre de 2016):

MAPA 1. NÚMERO DE VIVIENDAS EN OFERTA PENDIENTES DE VENTA EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS DE LA COSTA ESPAÑOLA A NOVIEMBRE DE 2016



Fuente: ST Sociedad de Tasación

* El Censo ST de Vivienda Nueva es un estudio de campo que recopila la oferta de vivienda nueva pendiente de venta obtenida mediante visitas realizadas por un equipo de arquitectos y arquitectos técnicos, profesionales independientes y habituales colaboradores de ST Sociedad de Tasación.

De los censos de ST Sociedad de Tasación se desprende que en estas cinco costas hay un total de **5.594 unidades de vivienda nueva pendiente de venta**.

La **distribución** de la oferta de vivienda en las costas es **irregular**.

Los municipios de los litorales de Murcia y Málaga son los que tienen su oferta de vivienda disponible distribuida de forma más equilibrada; la oferta pendiente de venta no supera en ningún caso el 70% del volumen promovido.

Por el contrario, en la Costa de Tarragona, son tres los municipios cuya oferta pendiente de venta supera el 70% de la obra promovida: Altafulla, Cambrils, y Cunit.

En las costas de Girona o Alicante, solo dos municipios, Blanes y Finestrat, presentan un volumen de oferta similar al de esas localidades.

1 / 4 Stock de obra nueva

En España, existen casi **70 viviendas** en stock por cada 10.000 habitantes

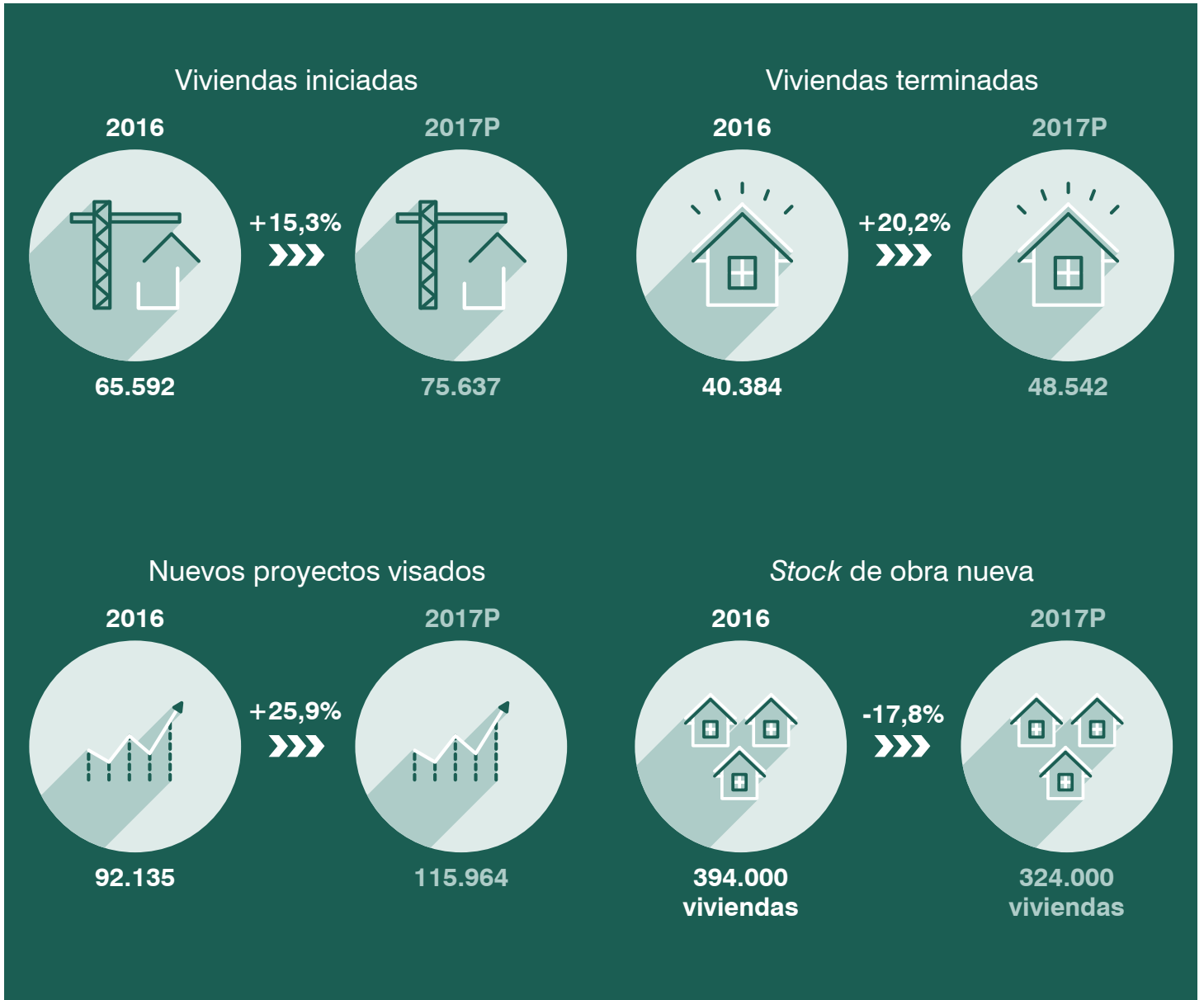
MAPA 2. STOCK DE OBRA NUEVA

Previsión de viviendas en stock en 2017 por 10.000 habitantes



Fuente: INE, Servihabitat y Cátedra Inmobiliaria del IPE

/ Resumen oferta



Nota: P (previsión)

2/

Mercado

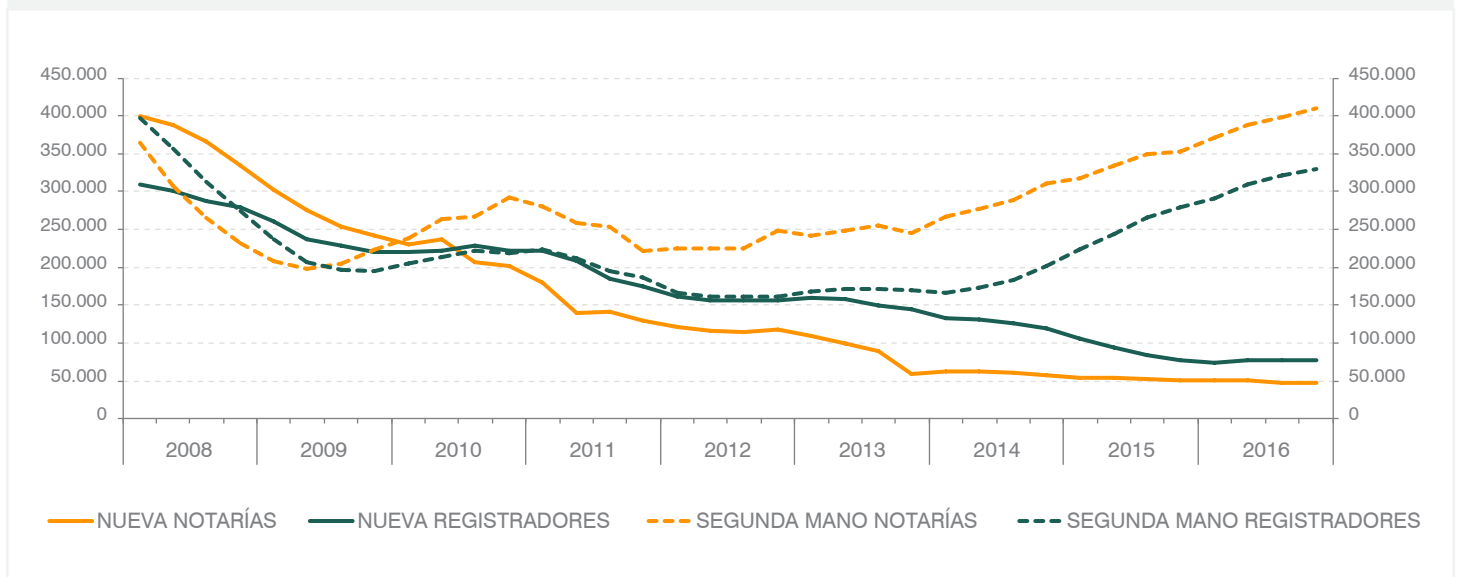


2 / 1 Compraventas y transacciones

Las cifras de **transacciones de vivienda** han mostrado en los últimos meses una cierta moderación respecto a la tendencia experimentada a lo largo del 2016. El año finalizó con casi 458.000 viviendas vendidas, según la serie de la Agencia Notarial

de Certificación (ANCERT), 404.000 en la del Colegio Oficial de Registradores. Estas cifras han supuesto incrementos interanuales del 14,1% y 13,7%, respectivamente.

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



Fuente: MFOM, INE y elaboración propia

Teniendo en cuenta la serie del Colegio de Registradores, se prevé un **incremento de las transacciones para 2017 del 15,2%**, de modo que el año concluirá con más de 465.500 operaciones.

Así pues, se espera un crecimiento porcentual ligeramente superior al del año pasado. Si se aplica esta tendencia, la serie procedente de las Notarías superaría las 525.000 operaciones.

La **demanda** continuará **al alza** debido a:

- La percepción de **estabilidad laboral** y el aumento de los **ingresos en los hogares**, que generarán un crecimiento de la demanda potencial, incrementando el número de hogares que se plantean adquirir una vivienda. En esta misma línea, los indicadores de confianza de los hogares no han dejado de avanzar a lo largo de los primeros meses de 2017.
- La mayor **concesión de crédito hipotecario**, que ayudará a que la demanda potencial que cumple los criterios de solvencia actuales de las entidades financieras pueda llevar a cabo su compra, con unos costes realmente bajos.
- La continuidad en la **demanda por inversión**, que seguirá encontrando en la vivienda un valor seguro con mayor rentabilidad que la ofrecida por otras alternativas.
- El aumento de la oferta y de la demanda de **obra nueva**, que provocará un incremento en las ventas por parte de los hogares que llevan tiempo esperando la salida al mercado de este tipo de producto para tomar su decisión de compra.

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".



1.033 APIs opinan

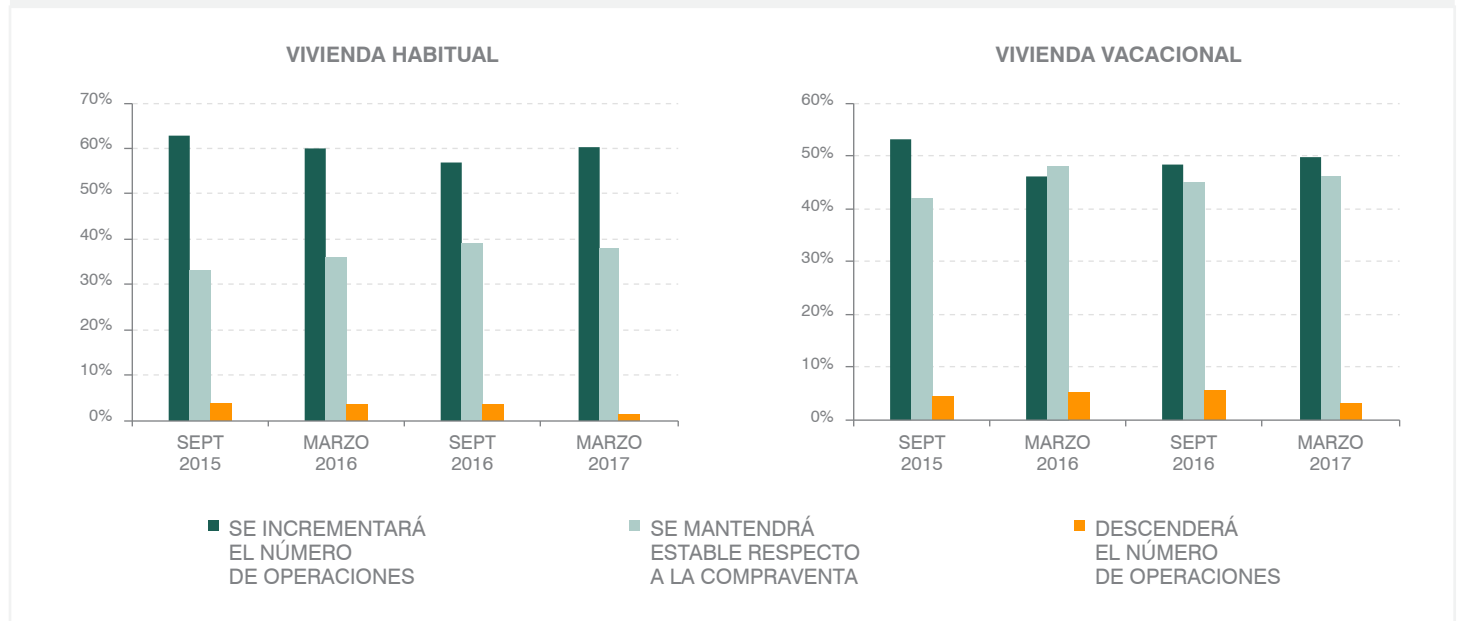
2 / 1 Compraventas y transacciones

Las operaciones de venta de vivienda habitual se incrementarán en los próximos seis meses según el 60% de los APIs.

Los que opinan que el volumen de operaciones descenderá presentan los niveles más bajos de toda la serie histórica.

Las transacciones de vivienda vacacional también crecerán en el mismo periodo para el 50% de los entrevistados.

GRÁFICO 6. EXPECTATIVA DE EVOLUCIÓN DE OPERACIONES DE COMPRAVENTA.

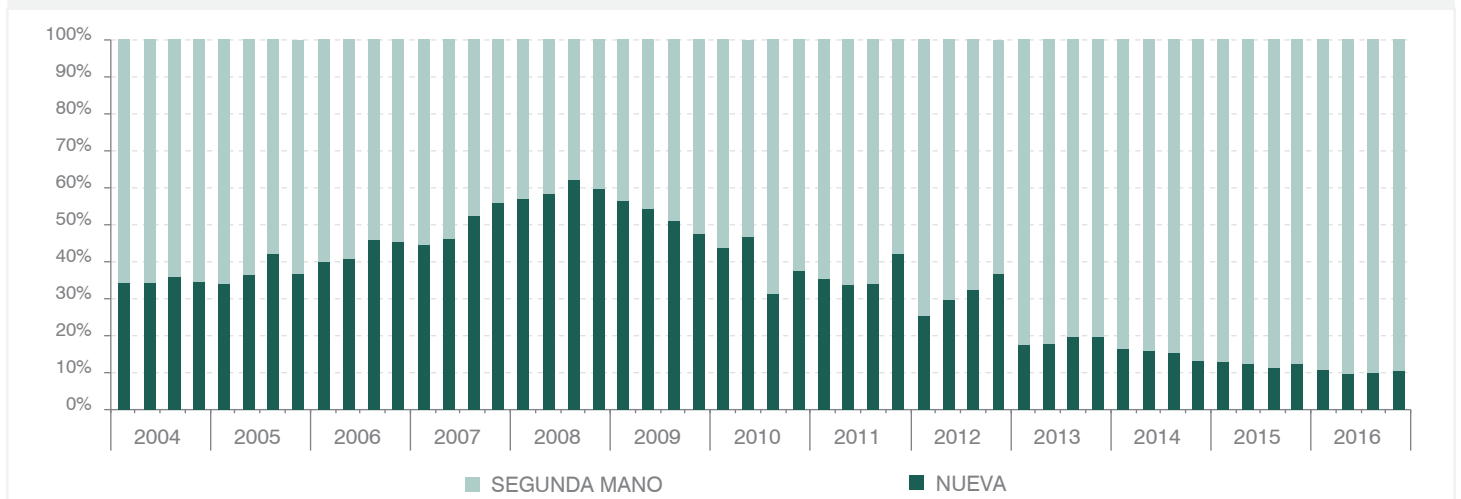


Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

Según la serie de Notarías, prácticamente el 90% de las operaciones corresponden a **viviendas de segunda mano**, dato que se sitúa en algo más del 82% en la de Registradores.

Estas cifras confirman la tendencia experimentada en los últimos meses en cuanto al reparto entre las adquisiciones de obra nueva y las de segunda mano en el mercado español.

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



Fuente: MFOM, INE y elaboración propia



1.033 APIs
opinan

2 / 1 Compraventas y transacciones

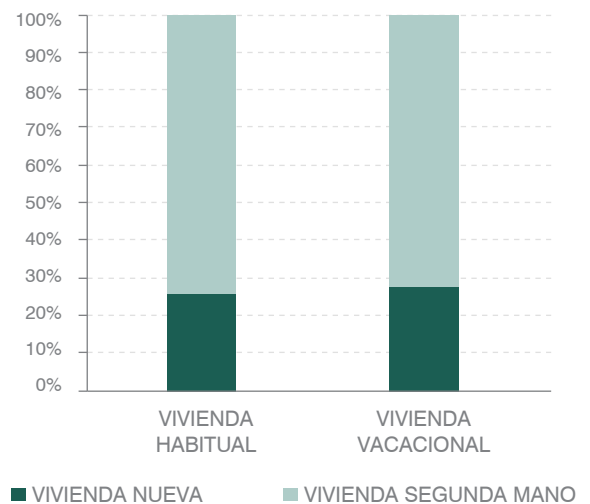
La Red de APIs de Servihabitat confirma también este reparto entre obra nueva y vivienda de segunda mano, tanto para vivienda habitual como vacacional.

Los niveles en las transacciones de obra nueva son cercanos al 30%.

La aparición, en muchos mercados, de un mayor volumen de producto de obra nueva está comportando un ligero aumento de las transacciones de este tipo de activos.

Se prevé que esta evolución alcista se mantenga en el próximo semestre.

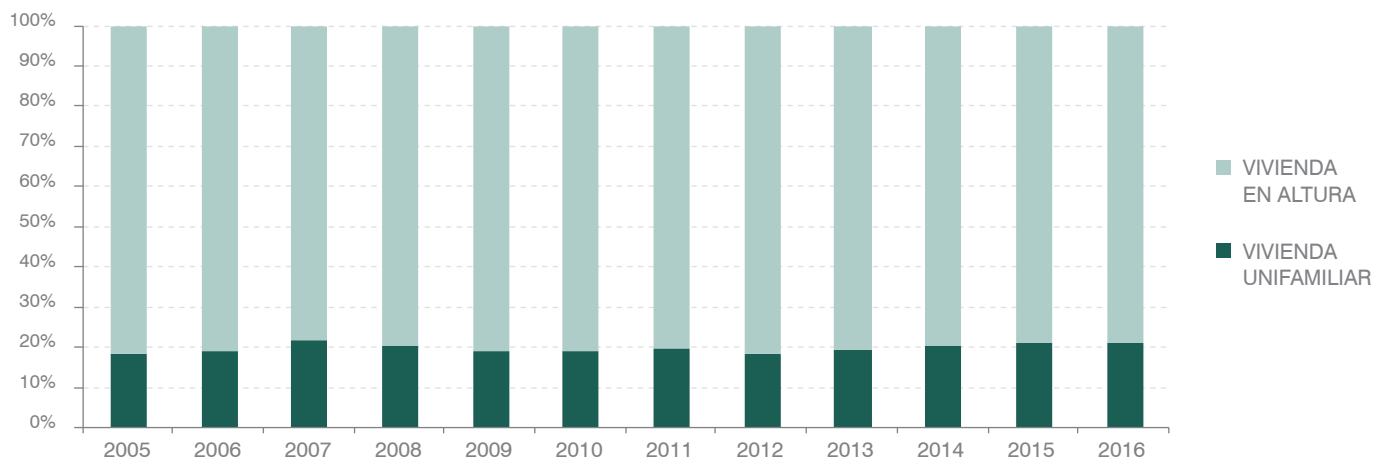
GRÁFICO 8. REPARTO DE LAS VENTAS EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

El 21,3% de las operaciones de compraventa de vivienda libre en 2016 se realizaron sobre viviendas **unifamiliares**, manteniéndose la tendencia experimentada en 2015.

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



Fuente: MFOM



1.033 APIs
opinan

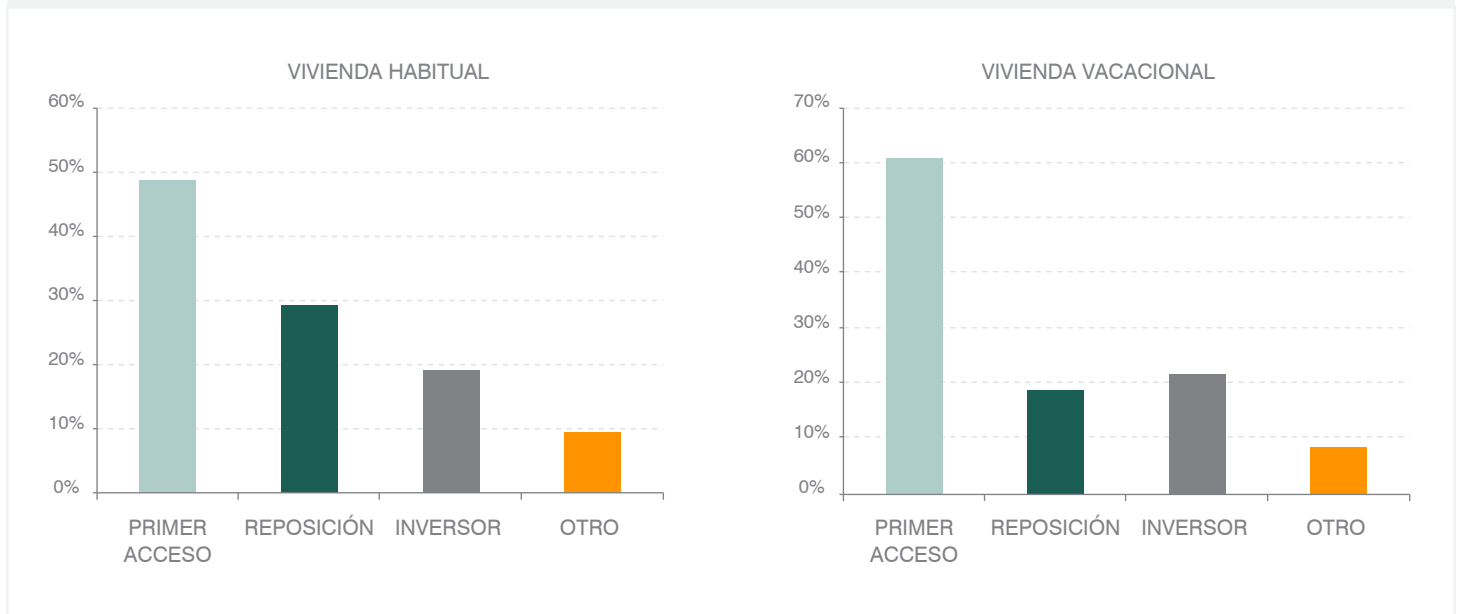
2 / 1 Compraventas y transacciones

Respecto a las **motivaciones** de compra, se observa lo siguiente:

- El 50% de las ventas de vivienda habitual realizadas por la Red de APIs de Servihabitát y el 60% de las operaciones de vivienda vacacional fueron de **primer acceso**.
- La **reposición** es el segundo motivo de compra de la vivienda habitual.
- El **inversor** ha cobrado mayor relevancia en los últimos meses. Supone una media de casi el 20% de las compras de vivienda habitual y del 22% de las vacacionales, donde la inversión se erige como la segunda opción de compra.

El **22%** de las compras de vivienda vacacional se destinan a la inversión

GRÁFICO 10. MOTIVACIONES DE LA COMPRA DE VIVIENDA.



Fuente: Servihabitát y Red de agentes colaboradores (APIs)

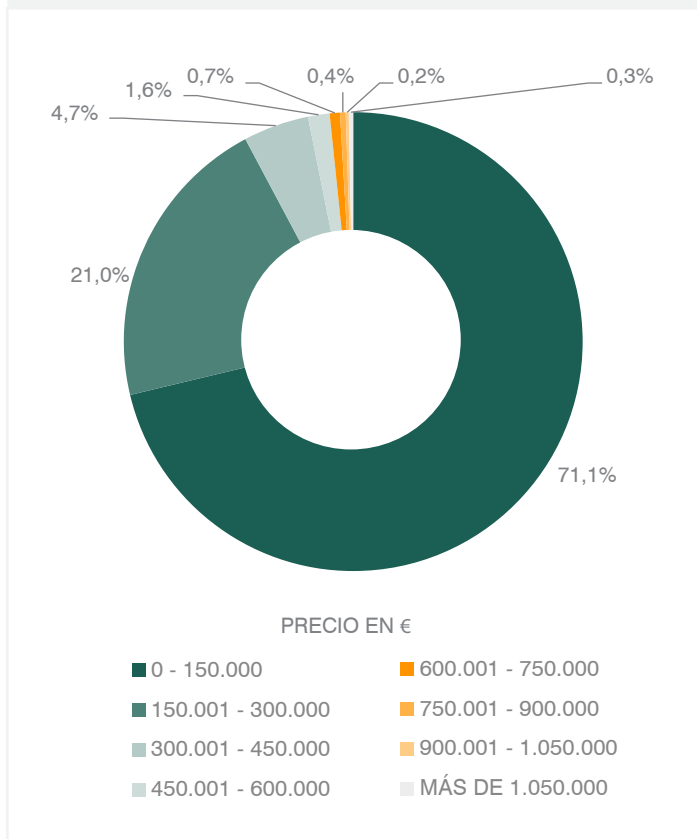
2 / 2 Precio y tamaño de la vivienda en 2016

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 hasta el cierre de 2016 prácticamente no ha variado respecto a 2015.

Precio: el 71% de las viviendas tienen un precio inferior a los 150.000€. El 7,9% supera los 300.000€.

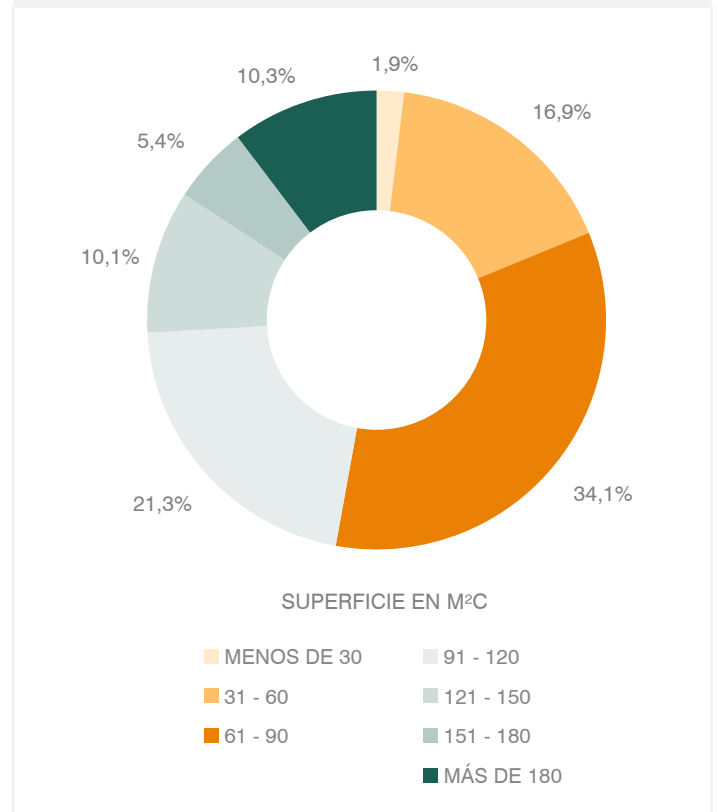
Tamaño: el 34,1% de las ventas se realizan sobre viviendas de entre 60 y 90 m²c y un 21,3% entre 90 y 120 m²c. El 25,8% de las viviendas vendidas supera los 120 m²c, lo que supone un incremento de casi un punto porcentual respecto a los datos de 2015.

GRÁFICO 11. PRECIO DE LAS VIVIENDAS VENDIDAS EN 2016.



Fuente: MFOM

GRÁFICO 12. TAMAÑO DE LAS VIVIENDAS VENDIDAS EN 2016.



Fuente: MFOM



1.033 APIs
opinan

2 / 2 Precio y tamaño de la vivienda en 2016

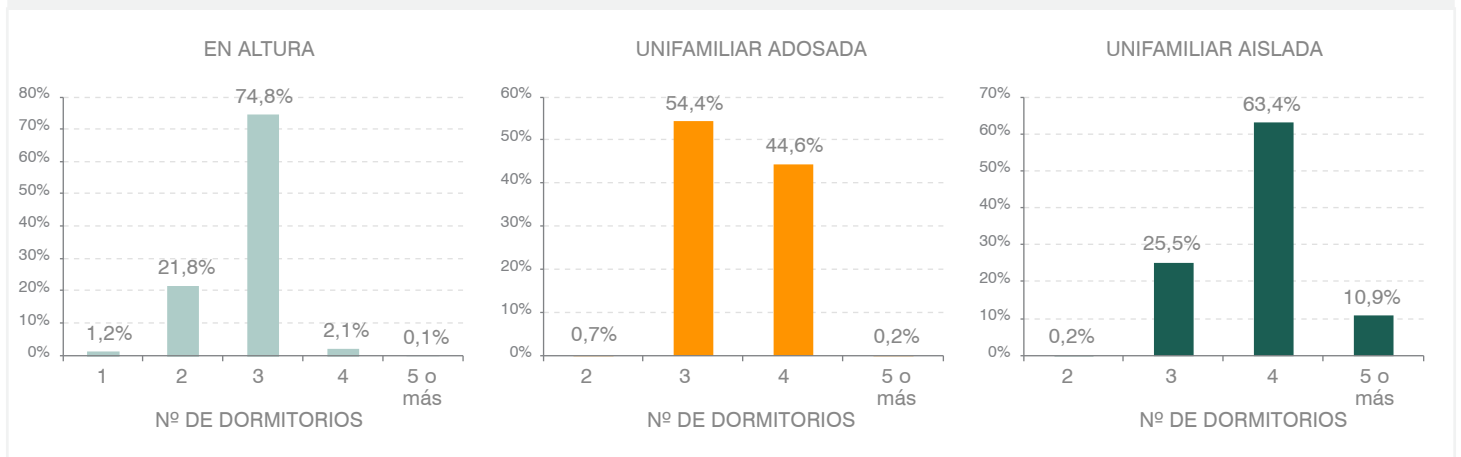
Vivienda más demandada como residencia habitual

De acuerdo con los datos de la encuesta realizada a la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, la vivienda en altura más demandada como vivienda habitual dispone de 3 dormitorios.

En cuanto a las viviendas unifamiliares aisladas, los compradores potenciales requieren, mayoritariamente, 4 dormitorios. Desciende el porcentaje que demanda vivienda de 5 o más dormitorios, pasando del 15,2% al 10,9%

En el caso de las unifamiliares adosadas, el número de dormitorios es de 3 o 4.

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



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

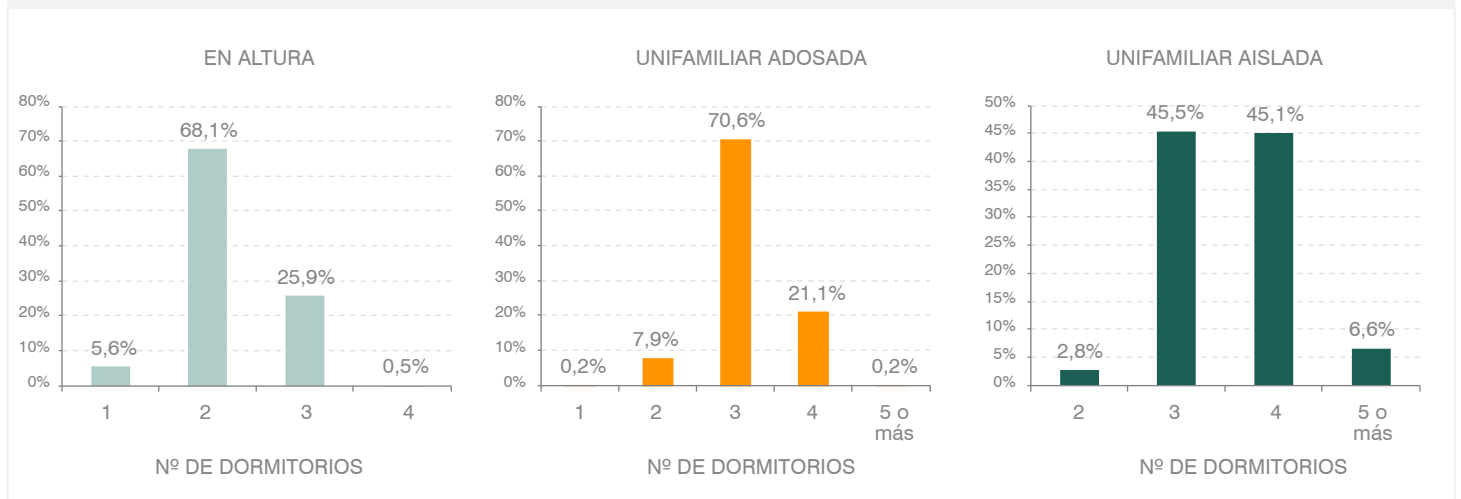
Vivienda más demandada como residencia vacacional

Para esta tipología de vivienda, la más demandada es en altura y tiene 2 dormitorios en el 68,1% de las ocasiones.

La vivienda unifamiliar aislada suele disponer de entre 3 y 4 dormitorios.

En el caso de las unifamiliares adosadas, en el 70,6% de los casos, el número de dormitorios se amplía a 3.

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



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)



1.033 APIs
opinan

2 / 3 Tiempo de venta de las viviendas



El tiempo medio de venta de la vivienda habitual es de

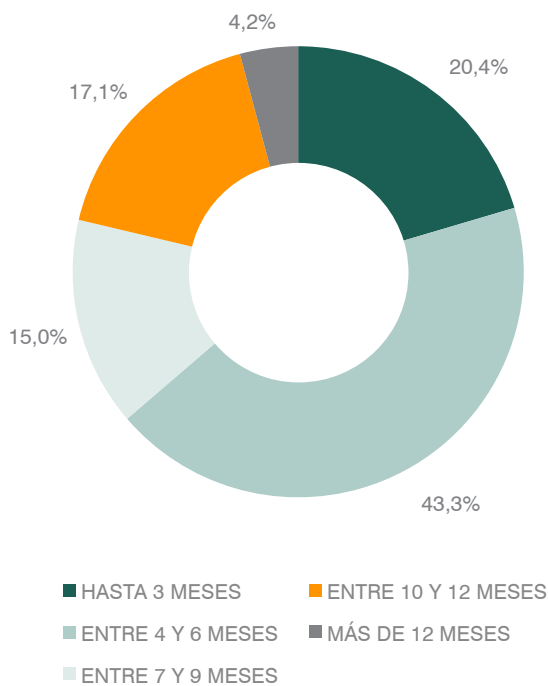
6,93 meses



El tiempo medio de venta de la vivienda vacacional es de

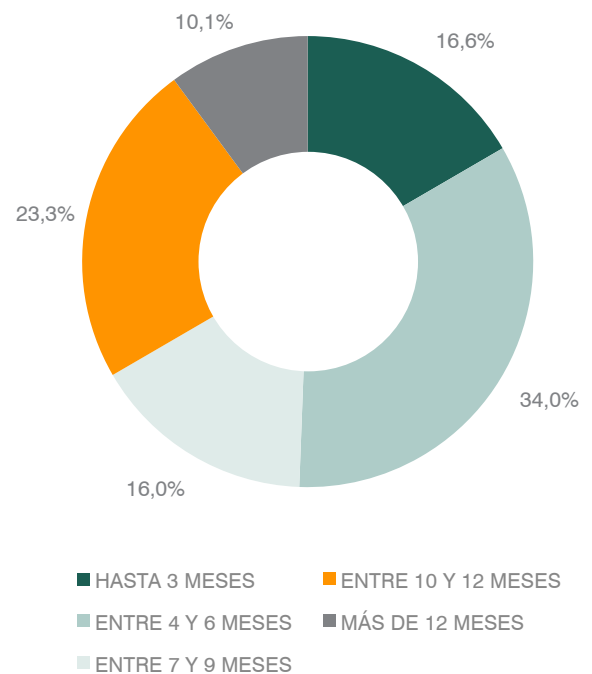
9,16 meses

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)



1.033 APIs opinan

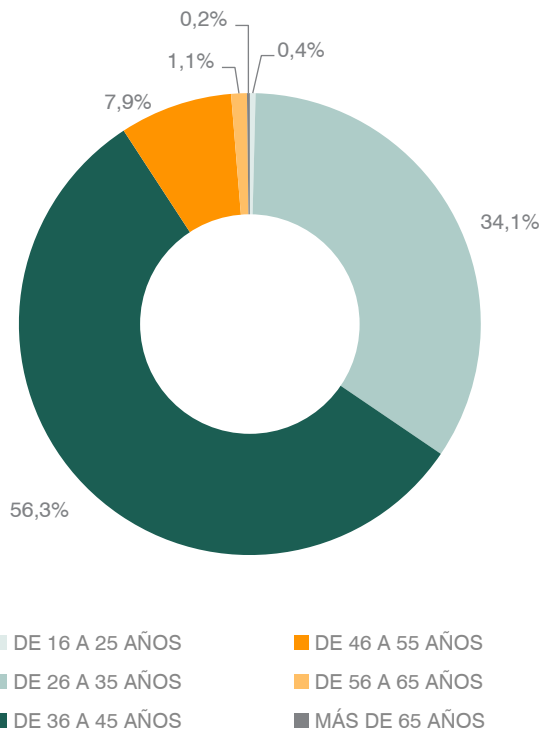
2 / 4 Edad del comprador

La mayor parte de los compradores de **vivienda habitual** tienen **entre 36 y 45 años**. Dentro de este grupo se engloba una buena parte de la demanda por reposición, así como de primera compra de vivienda, debido al considerable retraso de la edad de emancipación en nuestro país. También coinciden con este grupo

de edad los hogares que han accedido por primera vez a una vivienda en régimen de alquiler y no en propiedad.

En el caso de la **vivienda vacacional**, el reparto por edades de los compradores es **muy similar**.

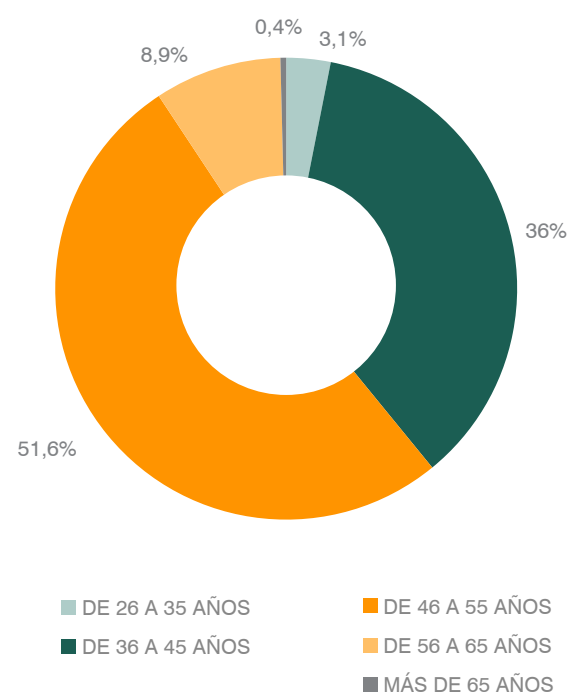
GRÁFICO 17. EDAD MEDIA DEL COMPRADOR DE VIVIENDA HABITUAL.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

Más de la mitad de 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, destacan los que tienen **entre 46 y 55 años**

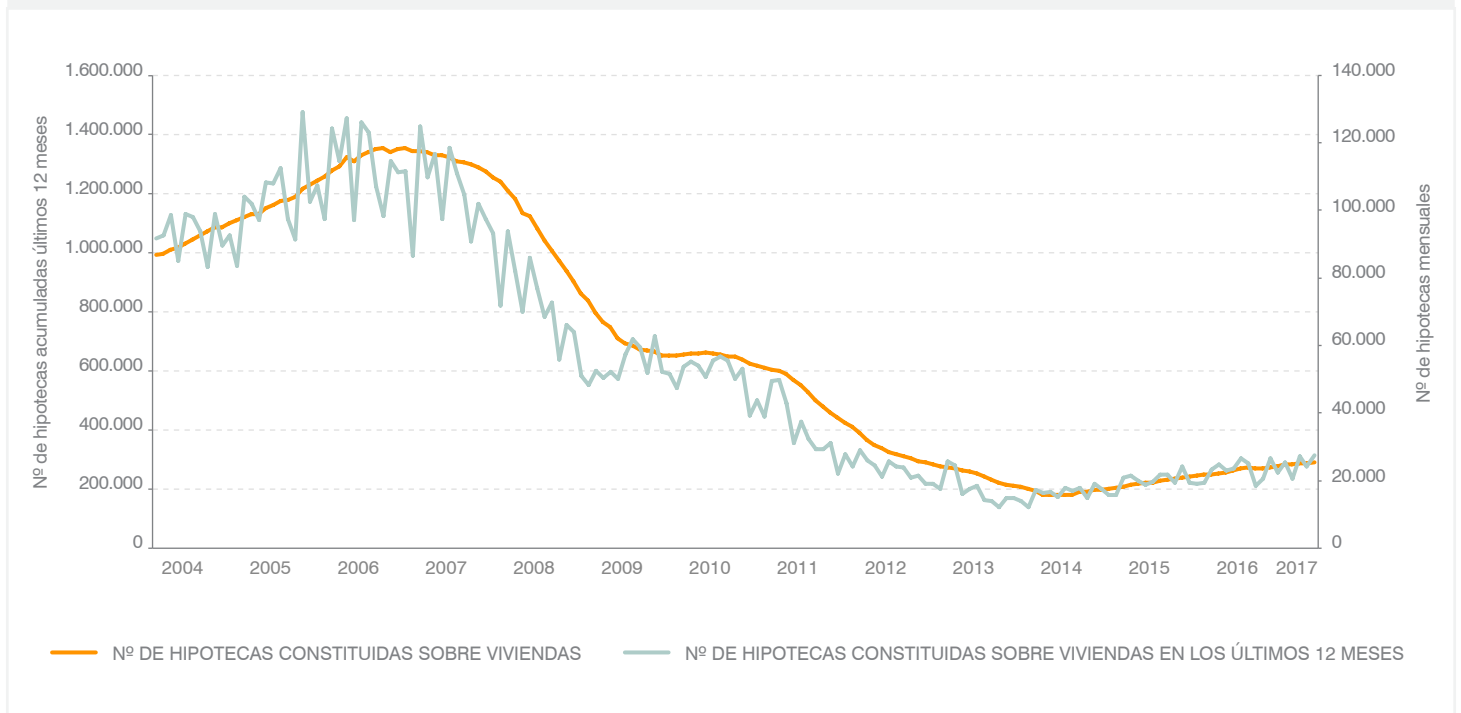
2 / 5 Hipotecas nuevas constituidas sobre viviendas

El número de **hipotecas** que se realizan sobre viviendas mantiene la **tendencia creciente** que ha experimentado en los últimos meses, si bien está moderando sus variaciones interanuales.

El total de hipotecas anuales concedidas, calculadas a diciembre del año pasado, se situó en 281.566, lo que supone un 14,1% más respecto al mismo dato de 2015. A marzo de 2017, la cifra se eleva a 289.485, con un incremento interanual del 13,3%.

El **importe medio** de las hipotecas concedidas en diciembre de 2016 se elevó hasta los 112.680€, lo que supone un incremento del 3,4% con respecto a diciembre de 2015. Para las concedidas en marzo de este año, el importe medio es de 114.469€, lo que supone un crecimiento del 6,5% respecto a 2016.

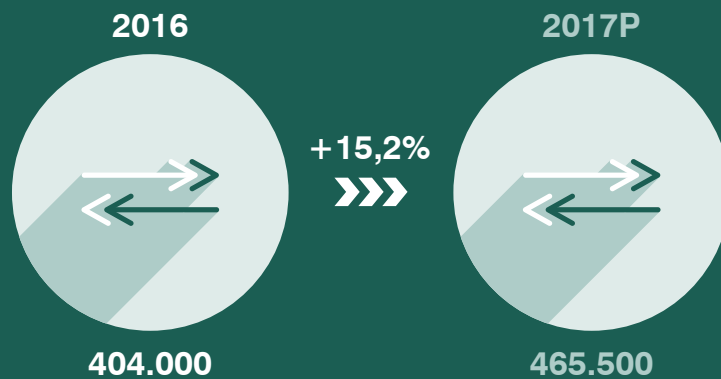
GRÁFICO 19. HIPOTECAS NUEVAS CONSTITUIDAS SOBRE VIVIENDAS (HASTA MARZO 2017).



Fuente: INE y elaboración propia

/ Resumen mercado

Viviendas vendidas



Nota: P (previsión)



Más del **70%** de las viviendas vendidas en los últimos seis meses son de **segunda mano**



El **71%** de las viviendas vendidas en 2016 tienen un precio **inferior a los 150.000€**



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



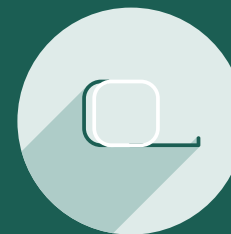
El **22%** de las compras de vivienda vacacional se destinan a la **inversión**



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



El importe medio de las hipotecas ha crecido un **3,4%**



El **26%** de las viviendas vendidas supera los **120 m²c**

3/ Precios



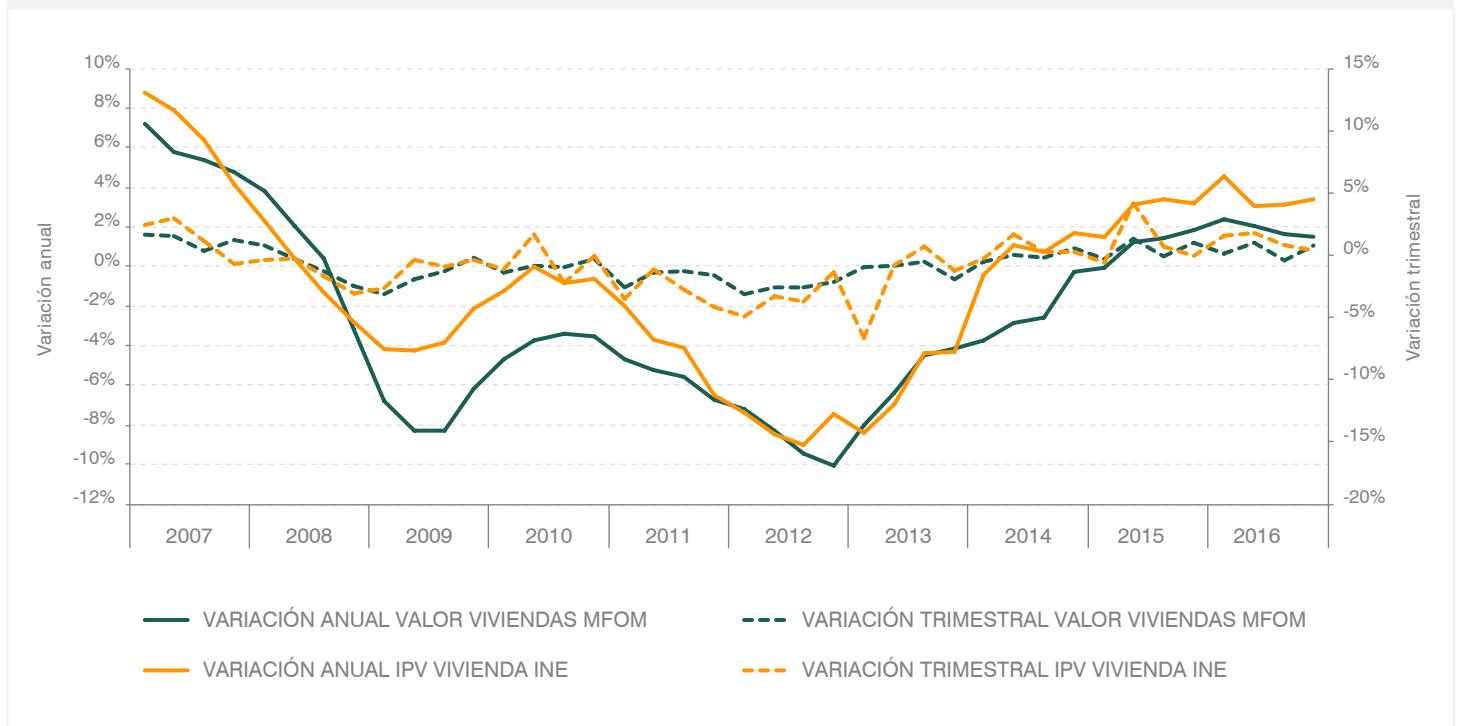
3 / 1 Evolución del valor y el precio a nivel nacional

Tanto el indicador del Ministerio de Fomento (1,5%) como el del INE (4,5%) presentan variaciones interanuales positivas del precio en 2016.

En 2017, se prevé que esta tendencia optimista se mantenga, con un **incremento medio de los precios del 4,1%**.

Los precios se incrementarán un **4,1%** en 2017

GRÁFICO 20. EVOLUCIÓN DEL VALOR E IPV.



Fuente: MFOM, INE y elaboración propia

La presión ejercida por la demanda sobre el mercado continuará impulsando los **precios al alza**, aunque de forma moderada. Este factor se suma a la escasez de oferta de obra nueva en muchas ubicaciones.

Los incrementos continuarán **sin ser uniformes** en todo el territorio, con Madrid o Barcelona consolidando los avances más acentuados.

Algunas ciudades como Málaga, Sevilla o Valencia comenzarán a registrar crecimientos, igual que otras localizaciones de vivienda vacacional más tradicionales de la Costa del Sol, la Costa Blanca y los dos archipiélagos.

En general, en el resto, los repuntes serán menos significativos o incluso inexistentes.

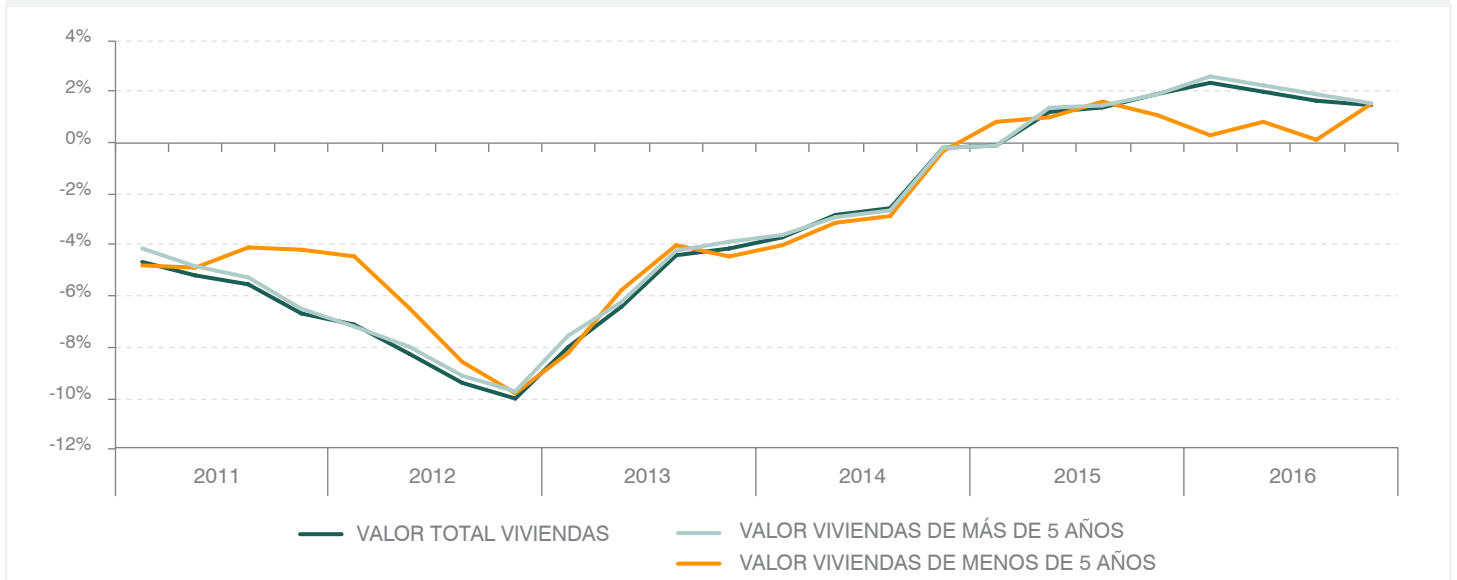
Analizando la evolución por comunidades autónomas, Madrid o las Islas Canarias mostrarán aumentos porcentuales por encima del 5%.

También otras como, por ejemplo, Castilla-La Mancha presentarán variaciones porcentualmente elevadas.

En Cataluña, los incrementos serán moderados, pese a que en el último año hayan experimentado importantes avances.

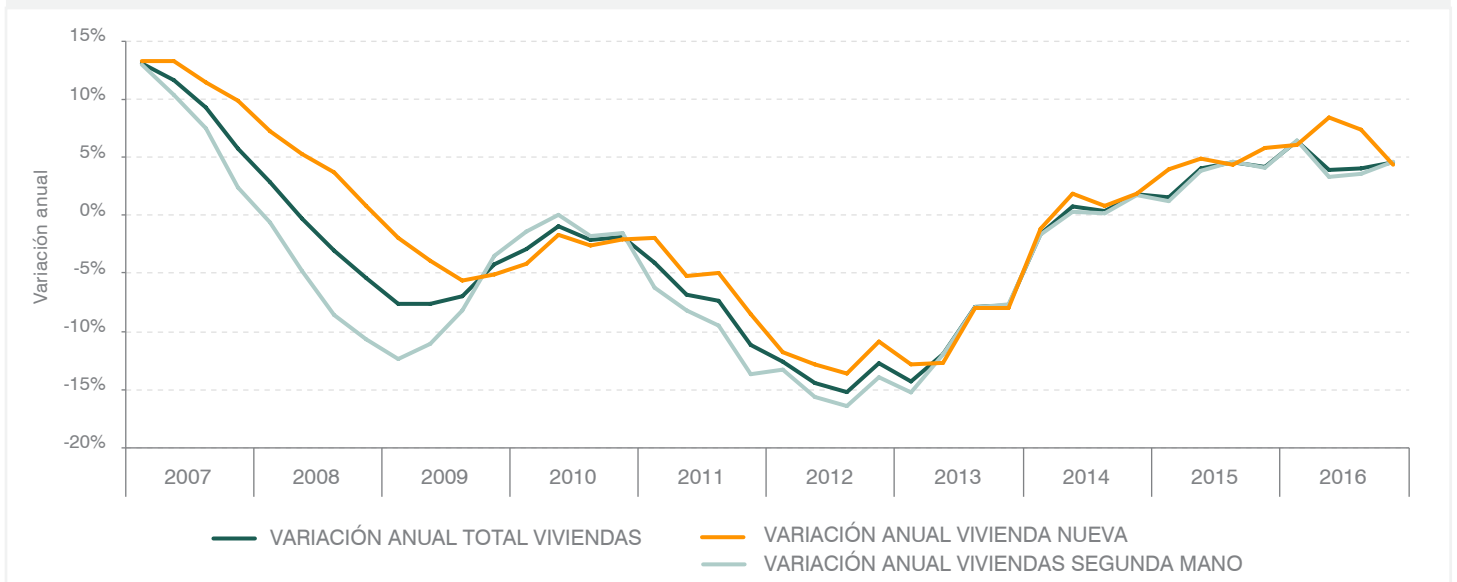
3 / 1 Evolución del valor y el precio a nivel nacional

GRÁFICO 21. EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LAS VIVIENDAS.



Fuente: MFOM

GRÁFICO 22. EVOLUCIÓN DEL IPV.



Fuente: INE

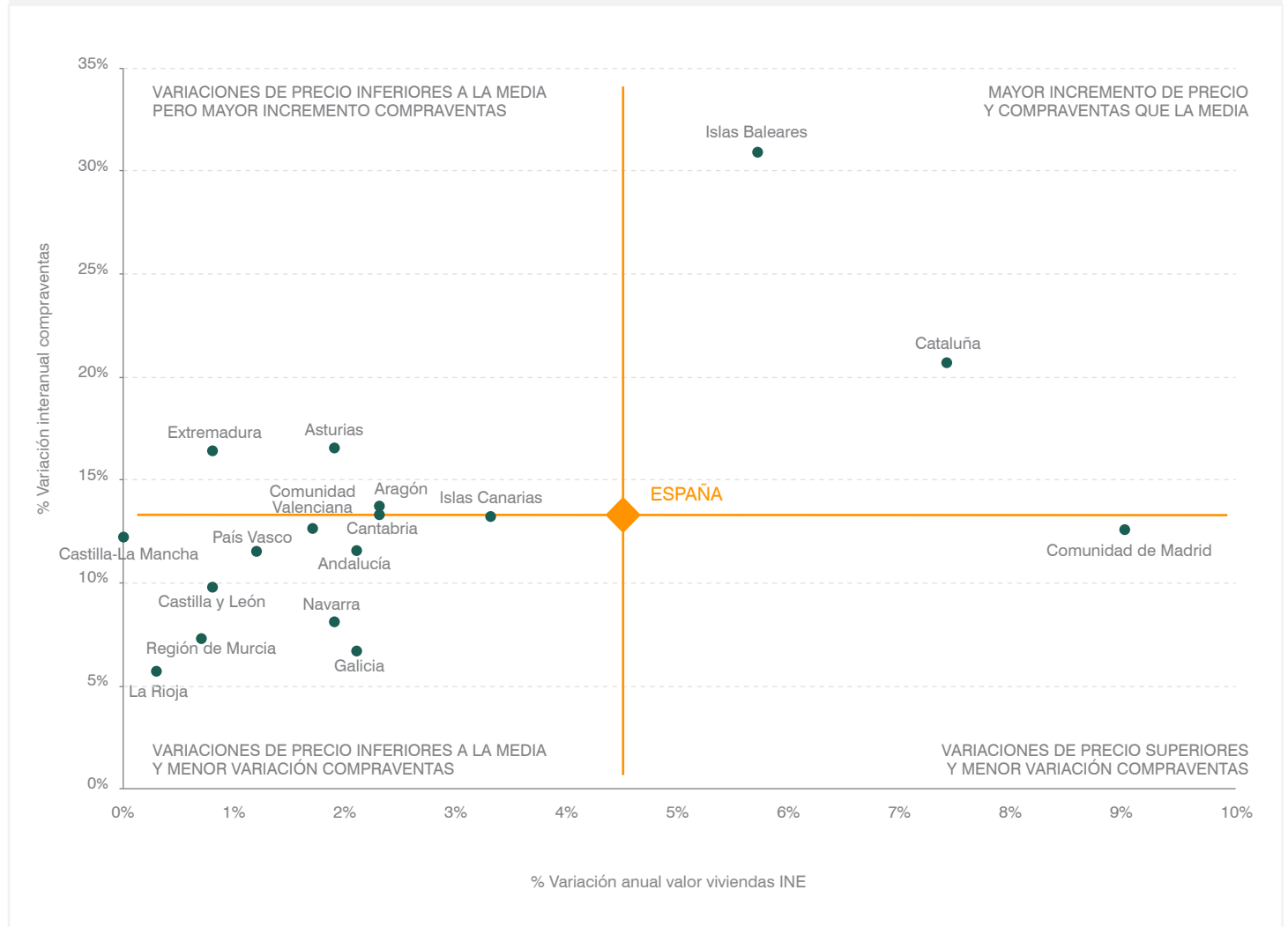
Los dos indicadores de precio/valor analizados presentan un comportamiento distinto en función de si hablamos de obra nueva o de segunda mano, tal como se puede apreciar en los gráficos 21 y 22.

La serie del INE, muestra un incremento más acusado del precio en las viviendas de obra nueva, si bien se igualó a la segunda mano en diciembre del año pasado.

Sin embargo, la serie correspondiente al Ministerio de Fomento, presenta incrementos en el valor de las viviendas de segunda mano por encima de los de la vivienda de obra nueva, aunque también acaban coincidiendo al cierre de 2016.

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

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



Fuente: INE y elaboración propia

Analizando la **evolución entre las compraventas y el precio** se puede observar que:

- Tanto en las Islas Baleares como en Cataluña (especialmente debido al mercado de la ciudad de Barcelona y su primera corona metropolitana, así como a la isla de Ibiza), se están produciendo incrementos interanuales de ventas y precios superiores a la media nacional.
- En la Comunidad de Madrid el precio está creciendo porcentualmente por encima de la media nacional, pero sus compraventas están creciendo por debajo de esa media.

- En comunidades como Extremadura, Asturias y Aragón, el aumento de las ventas está siendo porcentualmente más elevado que la media española, pero las variaciones de precios son inferiores.

- En el resto, tanto los precios como las compraventas tienen variaciones interanuales inferiores a las de la media española. En las Islas Canarias, Cantabria, la Comunidad Valenciana y Castilla-La Mancha, el incremento porcentual de las compras ha sido prácticamente igual a la media nacional, pero con variaciones del precio dispares e incluso nulas.



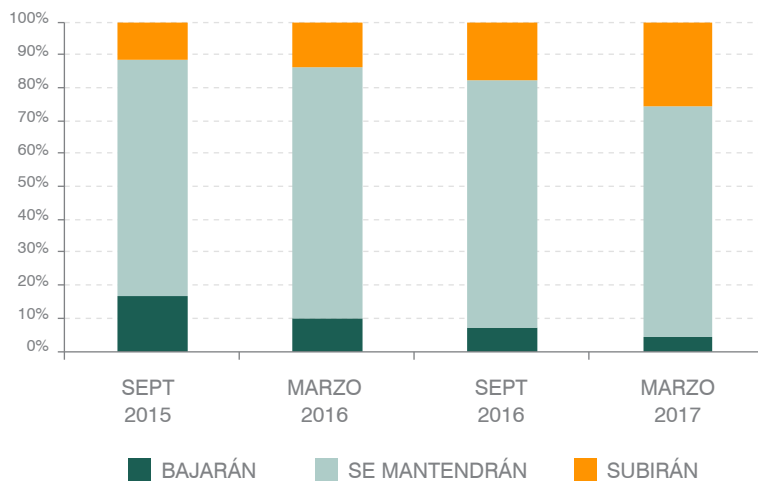
1.033 APIs opinan

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

Para el **95,7%** de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, los **precios de la vivienda habitual se mantendrán o evolucionarán al alza** en los próximos meses (en septiembre de 2016 la previsión era del 92,8%).

Solo el 4,3% opina que los precios van a bajar en los próximos seis meses.

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



SUBIRÁN 25,4%

Más de un 5%	2,5%
Entre un 2% y un 5%	16,7%
Menos de un 2%	5,8%
Ns/Nc	0,4%

SE MANTENDRÁN 70,3%

BAJARÁN 4,3%

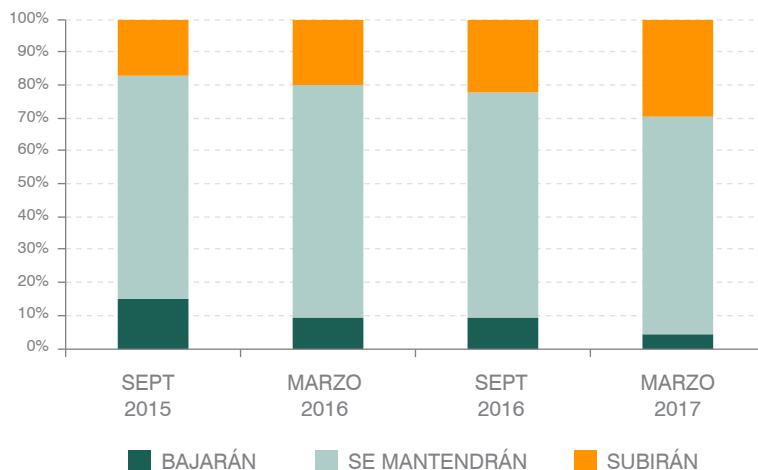
Más de un 5%	2,1%
Entre un 2% y un 5%	1,8%
Menos de un 2%	0,3%
Ns/Nc	0,1%

Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

La situación respecto a la vivienda vacacional es muy similar. El 95,4% de los APIs piensan que los precios se mantendrán o se incrementarán en los próximos seis meses, creciendo cinco puntos porcentuales respecto al último informe.

Las opiniones que apuntan directamente a un ascenso en los precios han aumentado ocho puntos porcentuales, hasta el 29,6%.

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



SUBIRÁN 29,6%

Más de un 5%	7,3%
Entre un 2% y un 5%	18,4%
Menos de un 2%	3,9%

SE MANTENDRÁN 65,9%

BAJARÁN 4,5%

Más de un 5%	2,6%
Entre un 2% y un 5%	1,3%
Menos de un 2%	0,6%

Fuente: MFOM

/ Resumen precios



El precio de la vivienda se incrementará un **4,1%** de media en España en 2017

MAPA 3. EVOLUCIÓN DEL PRECIO POR COMUNIDADES
Tasa de variación interanual 2016 - 2017P



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

4/

Accesibilidad y esfuerzo



4 / Accesibilidad y esfuerzo

La relación media entre el montante del préstamo y el valor de la vivienda (deuda respecto al valor del activo) se ha mantenido estable, en torno al 64%, desde finales de 2015 hasta el último

trimestre de 2016. Se sitúa en baremos similares a los alcanzados en momentos de gran actividad del mercado, como en el periodo 2004-2007.

GRÁFICO 24. RELACIÓN ENTRE PRÉSTAMO Y VALOR DE TRANSACCIÓN.

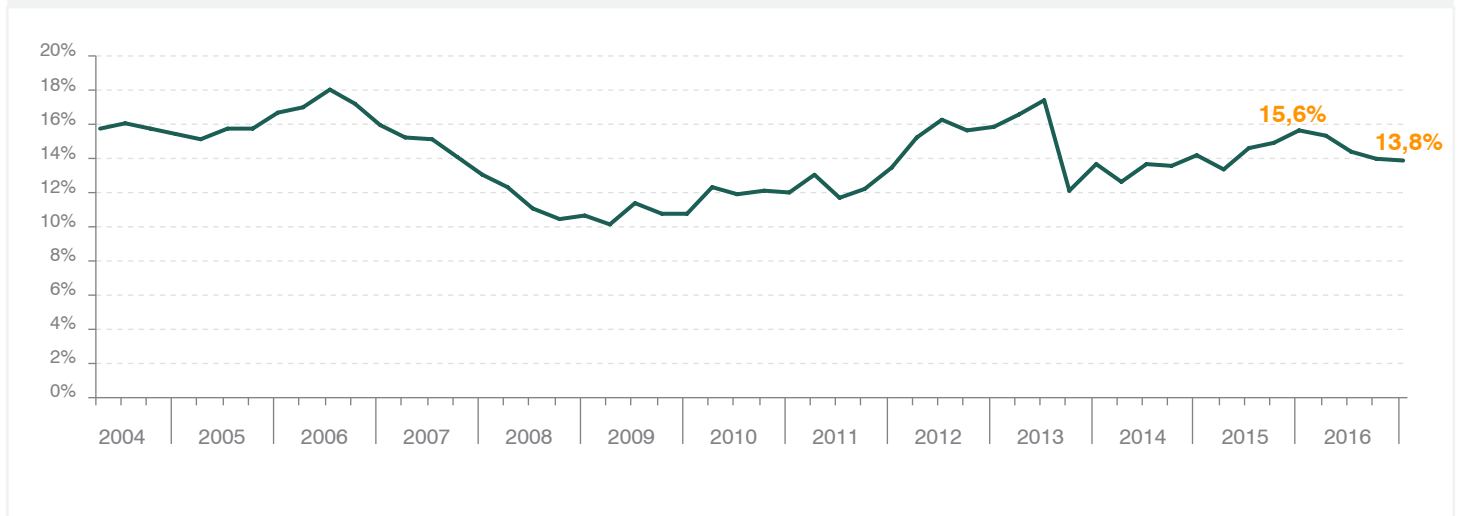


Fuente: Banco de España

El porcentaje de préstamos hipotecarios cuya deuda respecto al valor del activo supera el 80% ha descendido en 2016 respecto a 2015, pasando del 15,6% en 2015 al 13,8% en diciembre del año

pasado. Esta cifra se encuentra por debajo de la alcanzada en los últimos años del *boom* inmobiliario.

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



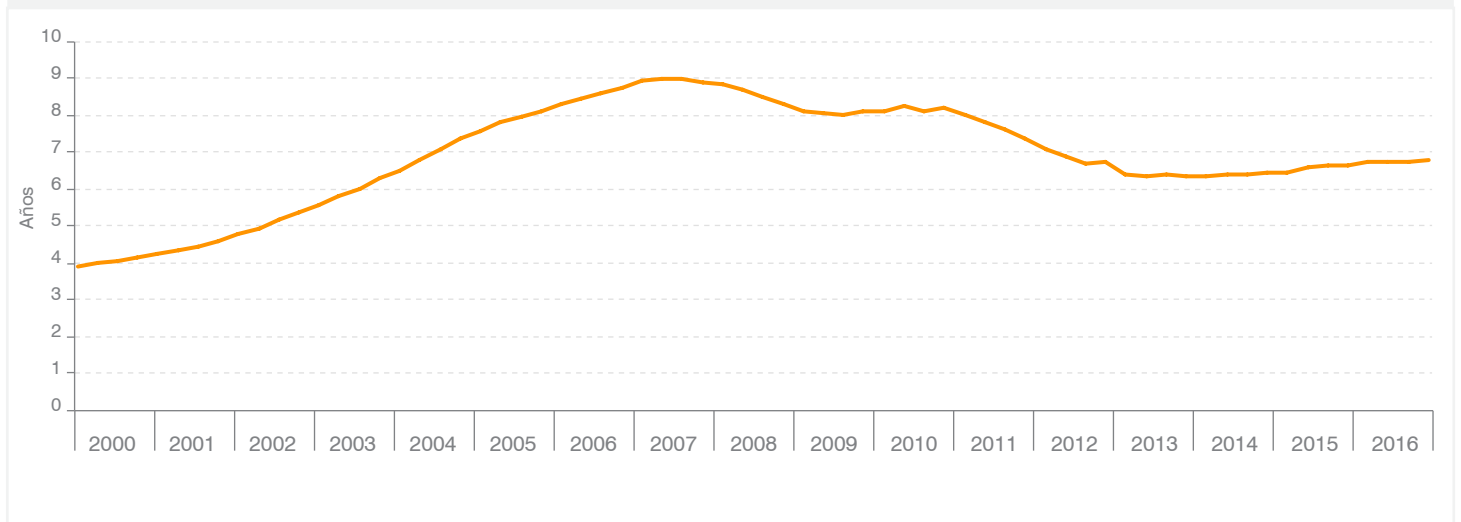
Fuente: Banco de España y Colegio de Registradores

4 / Accesibilidad y esfuerzo

El **esfuerzo medio** que debe realizar un hogar en España para adquirir su vivienda, según el número de años de renta bruta que debería destinar al pago de la misma, ha mantenido la tendencia creciente iniciada a principios de 2015. En diciembre de 2016 se

situó en torno a los seis años, lejos todavía de los nueve años que se alcanzaron en 2007, aunque incrementándose ligeramente respecto a meses anteriores.

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

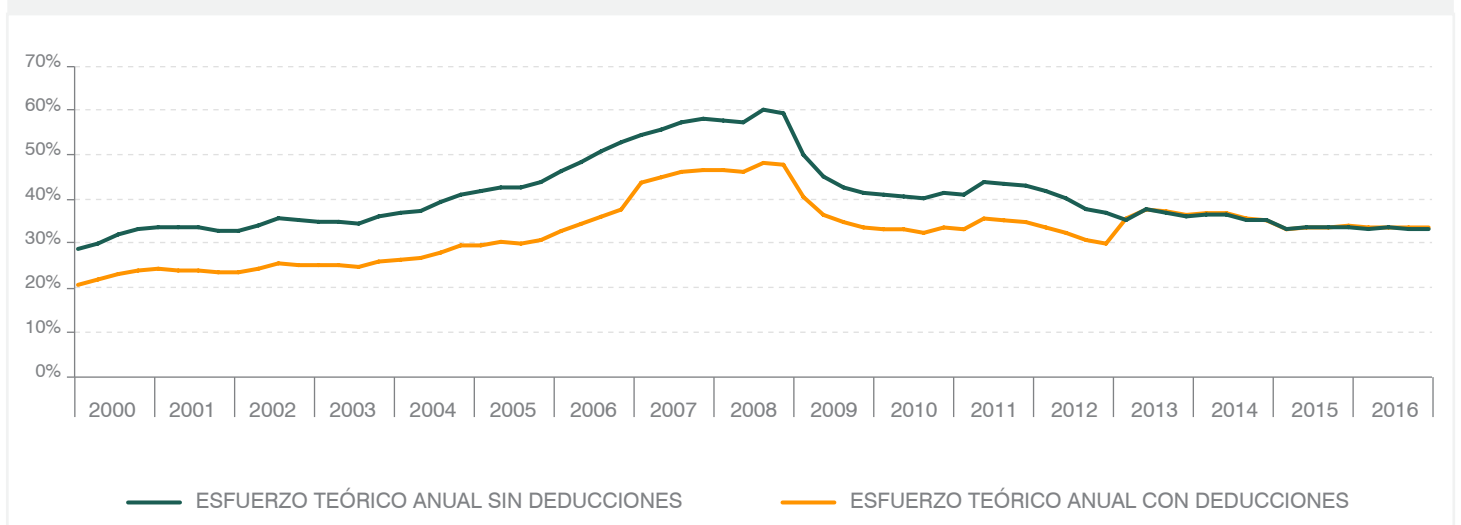


Fuente: Banco de España

El “esfuerzo teórico anual” (cociente en cuyo numerador figura el coste del primer año de una hipoteca de cuota constante que permite financiar el 80% del precio de una vivienda media) se ha

estabilizado en torno al 33% desde mediados de 2015 hasta finales 2016, lejos de las cifras alcanzadas en el *boom* inmobiliario.

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 mantenido estable, en torno al **64%**



La deuda del **13,8%** de los préstamos hipotecarios supera el 80% del valor del activo

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



9 AÑOS
DE RENTA
BRUTA



2007



6 AÑOS
DE RENTA
BRUTA



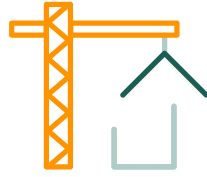
2016



5/

Visión por comunidades

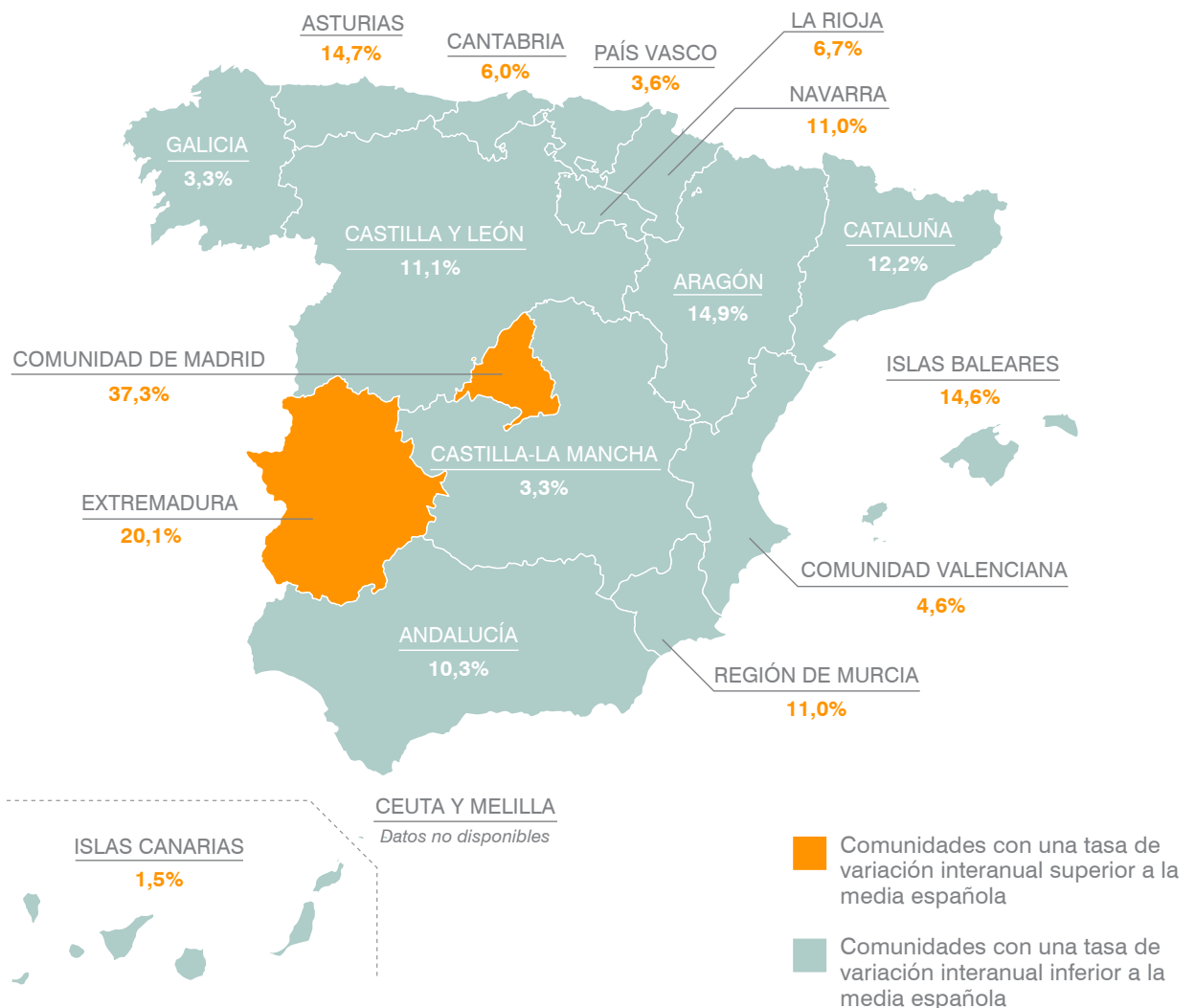




El incremento medio de las viviendas iniciadas en España en 2017 es del **15,3%**

MAPA 4. VIVIENDAS INICIADAS

Tasa de variación interanual 2016 – 2017P



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



Las compraventas
aumentarán un **15,2%** de
media en España en 2017

MAPA 5. COMPRAVENTA DE VIVIENDAS

Tasa de variación interanual 2016 – 2017P



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

5 / 1 Andalucía



PRINCIPALES MAGNITUDES

	2015	2016	%Var 2016/2015	2017P	%Var 2017/2016
Viviendas iniciadas	6.942	8.411	21,2%	9.275	10,3%
Viviendas terminadas	7.811	6.540	-16,3%	7.388	13,0%
Stock vivienda nueva	56.098	49.856	-11,1%	37.451	-24,9%
Compraventas	70.739	78.912	11,6%	90.547	14,7%
Valor medio compraventas	124.756	128.045	2,6%	132.014	3,1%

Nota: P (previsión)

La oferta se ha incrementado, sobre todo debido al inicio de proyectos de obra nueva, en las capitales y en los núcleos tradicionales de vivienda vacacional de la Costa del Sol. Las localidades que destacan en este sentido son Sevilla (y parte de su corona metropolitana), Málaga y Córdoba, así como Marbella, Estepona, Benalmádena y Torremolinos. Se puede hablar ya del inicio de la recuperación en el sector inmobiliario andaluz, tendencia que se mantendrá en los próximos meses.

La desaparición progresiva del *stock* residencial ha hecho que la demanda embalsada haya despertado, comportando el inicio de promociones de obra nueva.

La percepción de que el precio ha ido tocando suelo y está estabilizándose, junto con una mayor apertura a la concesión de préstamos por parte de las entidades financieras, han supuesto un aumento en el empuje de la demanda.

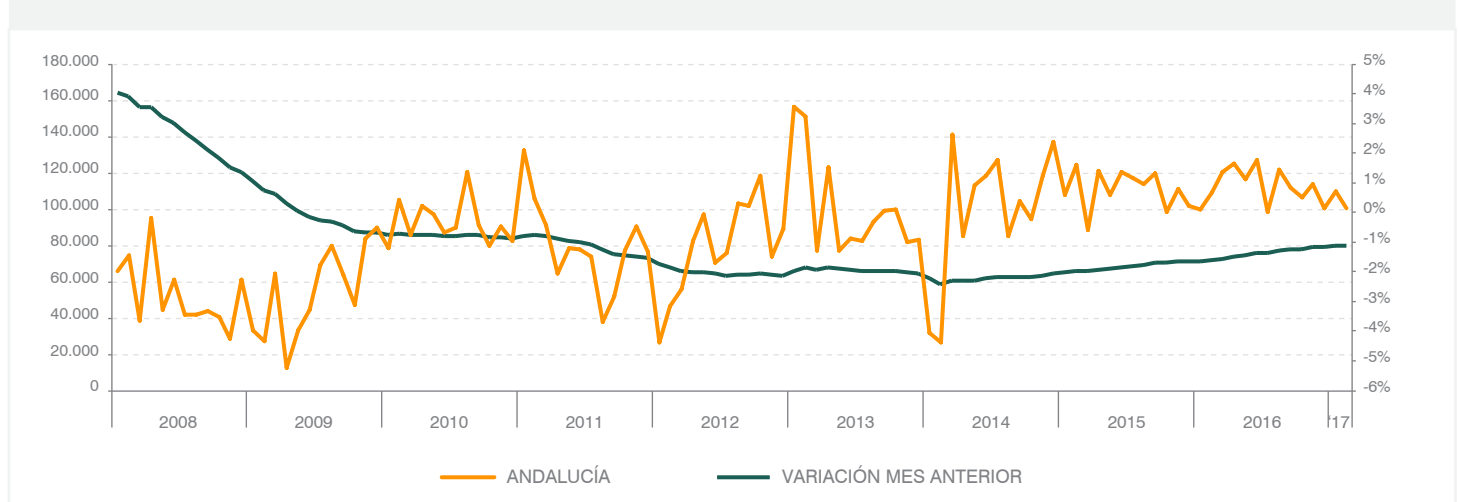
La motivación de compra es tanto de primer acceso como de reposición y, en algunos núcleos muy concretos como las tres ciudades mencionadas y en algunas localizaciones *prime* de la

costa, también aparece el inversor, que todavía no se deja notar en otras zonas. La demanda por parte de extranjeros es reseñable, sobre todo, en la Costa del Sol y Almería. La incidencia del *Brexit* todavía es incierta, si bien se percibe de forma moderada en las estadísticas oficiales.

Los precios han evolucionado ligeramente al alza en toda la comunidad, con incrementos más destacados en las capitales y grandes núcleos de población. Jaén, Granada, Almería, Huelva y Cádiz han experimentado avances menos notables. La previsión para los próximos meses es que se mantenga esta tendencia.

El empuje del mercado de alquiler no es tan notorio como en otras ubicaciones. Es una opción necesaria para las familias que no pueden acceder a la compra y cada vez está más arraigada entre la población más joven, que experimenta una mayor movilidad laboral.

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



Fuente: INE y elaboración propia

5 / 2 Aragón



PRINCIPALES MAGNITUDES

	2015	2016	%Var 2016/2015	2017P	%Var 2017/2016
Viviendas iniciadas	1.793	2.722	51,8%	3.128	14,9%
Viviendas terminadas	1.232	1.695	37,6%	2.512	48,2%
Stock vivienda nueva	20.111	16.064	-20,1%	12.078	-24,8%
Compraventas	9.395	10.613	13,0%	12.996	22,5%
Valor medio compraventas	106.920	108.852	1,8%	112.226	3,1%

Nota: P (previsión)

La marcha del mercado residencial en Aragón se puede calificar como muy positiva influenciada, sobre todo, por el municipio de Zaragoza. No se ha producido un impulso muy notable de la actividad promotora, pero se espera que se reactive en breve, ya que sí que existe un destacado interés por el suelo finalista para el inicio de nuevos proyectos.

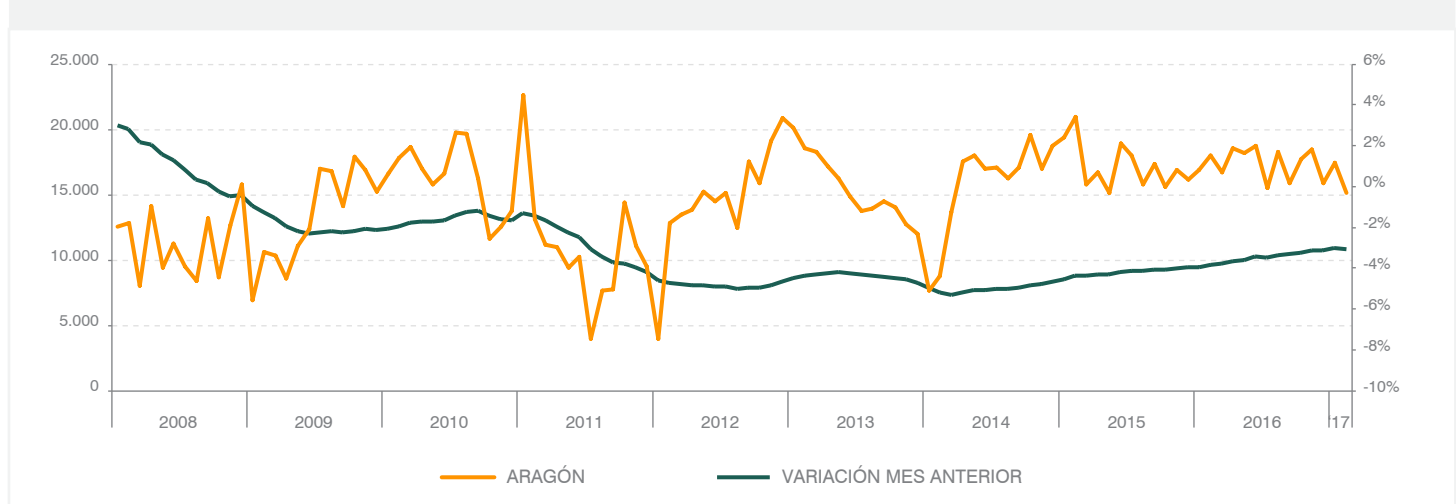
El stock no se ha terminado de drenar y todavía tardará tiempo en terminar de absorberse en las zonas más rurales y algo más alejadas de los principales núcleos de población.

El impulso de la demanda se ha dejado notar, tal como se mencionaba, principalmente en la ciudad de Zaragoza, tanto con origen en el primer acceso de vivienda como para reposición. La previsión es que esta mayor demanda se vaya trasladando progresivamente a otras zonas del entorno de la capital y de otros grandes núcleos de población.

Los precios se han incrementado en Zaragoza, mostrando todavía síntomas de descenso o mantenimiento en el resto de localizaciones. En el futuro, se espera una tónica similar, de modo que sea en la capital donde se detecte en mayor medida la subida de precios.

El mercado de alquiler, así como la demanda por inversión, solo presentan síntomas relevantes en la ciudad de Zaragoza, en la que es previsible que continúen ambos indicadores con incrementos de actividad en el futuro.

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



Fuente: INE y elaboración propia

5 / 3 Asturias



PRINCIPALES MAGNITUDES

	2015	2016	%Var 2016/2015	2017P	%Var 2017/2016
Viviendas iniciadas	1.153	911	-21,0%	1.045	14,7%
Viviendas terminadas	1.127	1.224	8,6%	1.503	22,8%
Stock vivienda nueva	16.610	13.908	-16,3%	11.709	-15,8%
Compraventas	5.436	6.423	18,2%	7.404	15,3%
Valor medio compraventas	107.017	109.250	2,1%	111.981	2,5%

Nota: P (previsión)

La marcha del mercado en el último semestre arroja buenos datos, como el incremento de la oferta en las principales poblaciones, donde se están iniciando nuevos proyectos, principalmente en Oviedo. Solo Gijón escapa a esta tendencia, pendiente de la aprobación del PGOM. Este aumento de la actividad se centra en promotores locales, con un buen conocimiento del mercado, y en zonas muy determinadas. Se prevé que esta tendencia se mantenga en los próximos meses.

El stock se ha absorbido en las principales ciudades. El proceso continúa ya en la costa y en algunas localizaciones del interior, donde todavía tardará un tiempo en drenarse.

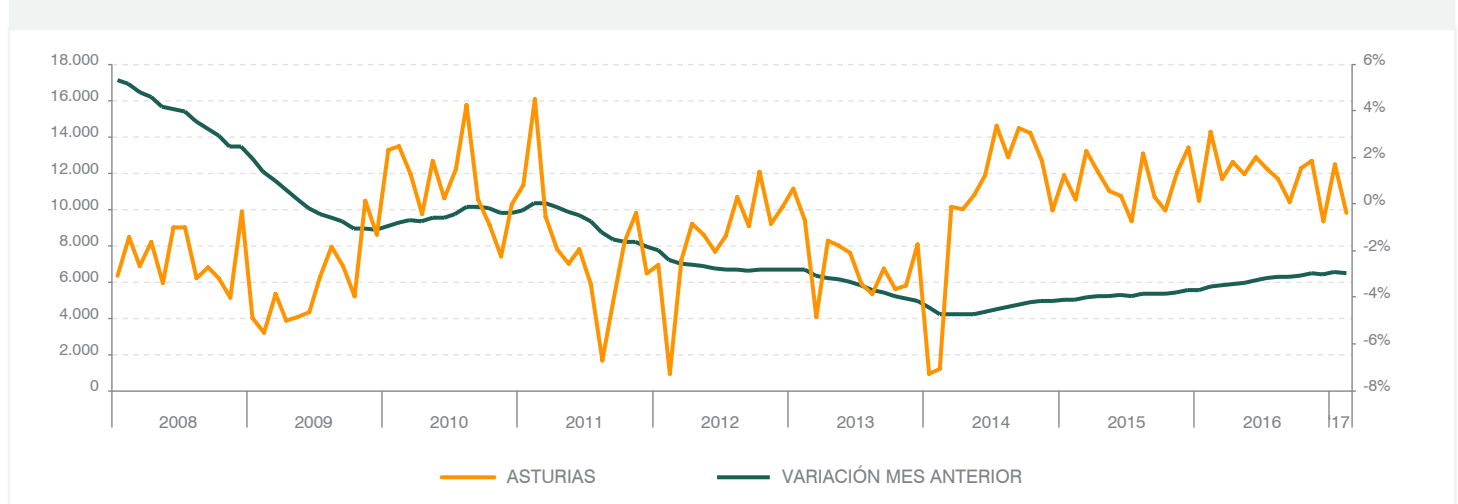
El incremento de la demanda se manifiesta principalmente en el segmento de la vivienda habitual, mientras que todavía está muy ralentizado en el mercado de vivienda vacacional.

Los precios se han mantenido en los principales núcleos de población y han experimentado descensos en localizaciones de costa e interior. La tendencia esperada es que se inicie un proceso de ligero incremento, sobre todo en las grandes poblaciones.

El mercado de alquiler ha experimentado un suave repunte en las principales ciudades, en las que, sin embargo, el demandante prefiere comprar si dispone de recursos económicos para ello. No se esperan grandes aumentos de actividad en este segmento en los próximos meses.

El público inversor también se ha dejado notar en los últimos meses tanto en las ciudades más grandes como en algunas localizaciones de costa.

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



Fuente: INE y elaboración propia

5 / 4 Islas Baleares



PRINCIPALES MAGNITUDES

	2015	2016	%Var 2016/2015	2017P	%Var 2017/2016
Viviendas iniciadas	1.636	2.091	27,8%	2.395	14,6%
Viviendas terminadas	1.116	877	-21,4%	1.007	14,8%
Stock vivienda nueva	2.678	1.819	-32,1%	1.181	-35,1%
Compraventas	10.605	13.886	30,9%	16.452	18,5%
Valor medio compraventas	220.735	228.795	3,7%	240.006	4,9%

Nota: P (previsión)

La evolución del mercado en los últimos seis meses puede calificarse como muy positiva, diferenciándose claramente dos segmentos: el de costa y el de interior. El primero de ellos marca esta evolución, con un avance considerable de la oferta. Por otro lado, la situación en las localidades del interior de las islas está mucho más estancada.

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

El *stock* se ha ido eliminando progresivamente en las zonas *prime*, quedando más concentrado en las de interior, donde se va reduciendo paulatinamente.

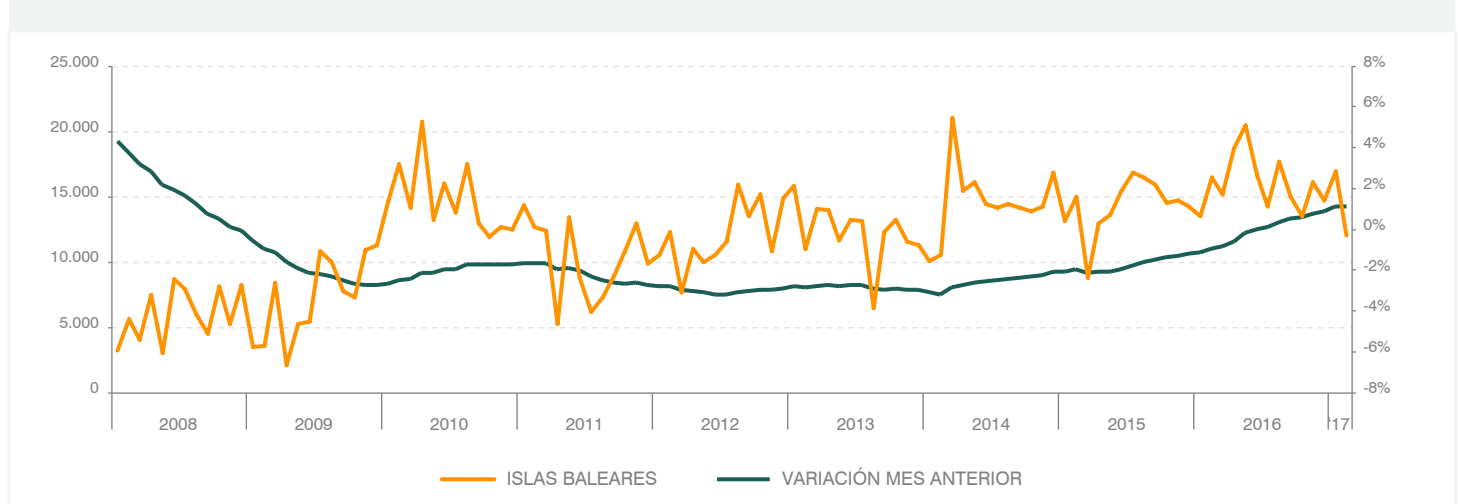
La demanda, tanto de público nacional como extranjero, ha aumentado en las zonas costeras, realizándose operaciones tanto por parte de inversores, como de compradores de vivienda

vacacional y de primer acceso y reposición, que buscan, sobre todo, sol y vistas. Este incremento de las operaciones se irá consolidando en los próximos meses en las zonas costeras de Mallorca, en Menorca (donde predomina el comprador procedente de Cataluña) y en Ibiza, donde el ritmo de ventas es más rápido.

Este empuje de la demanda ha conllevado un encarecimiento de los precios en las zonas mencionadas, que continuará manteniéndose en el futuro.

En Ibiza, el ritmo de ventas es muy elevado, tanto en lo que se refiere a operaciones con el cliente nacional, como con el internacional y los inversores, que obtienen rentabilidades muy altas por los alquileres vacacionales.

GRÁFICO 31. 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	2017P	%Var 2017/2016
Viviendas iniciadas	1.185	966	-18,5%	981	1,5%
Viviendas terminadas	801	954	19,1%	1.290	35,2%
Stock vivienda nueva	6.488	4.793	-26,1%	3.732	-22,1%
Compraventas	18.964	20.901	10,2%	22.004	5,3%
Valor medio compraventas	115.186	125.766	9,2%	132.305	5,2%

Nota: P (previsión)

El mercado residencial en las islas ha tenido una buena evolución en el último semestre.

Respecto a la oferta, no se puede hablar, como en otras localizaciones, de un incremento considerable en el mercado de segunda mano, ni en las promociones de obra nueva. Las que se realizan, se llevan a cabo principalmente por promotores locales. Esta situación continuará en los próximos meses, salvo en las dos capitales, Santa Cruz y Las Palmas y en algún emplazamiento con atractivo turístico donde el mayor empuje de la demanda puede incrementar la actividad.

En cuanto al exceso de *stock*, se han reducido considerablemente los inmuebles de carácter turístico. Existe todavía un volumen relevante en inmuebles de primera residencia en zonas de perfiles socioeconómicos medios y medio-bajos. El *stock* en zonas turísticas seguirá drenándose, siendo más complicada la salida de los inmuebles de primera residencia.

La demanda continúa muy activa en emplazamientos de carácter turístico, donde predomina el comprador extranjero y no se ha dejado notar la influencia del *Brexit*. También ha comenzado a

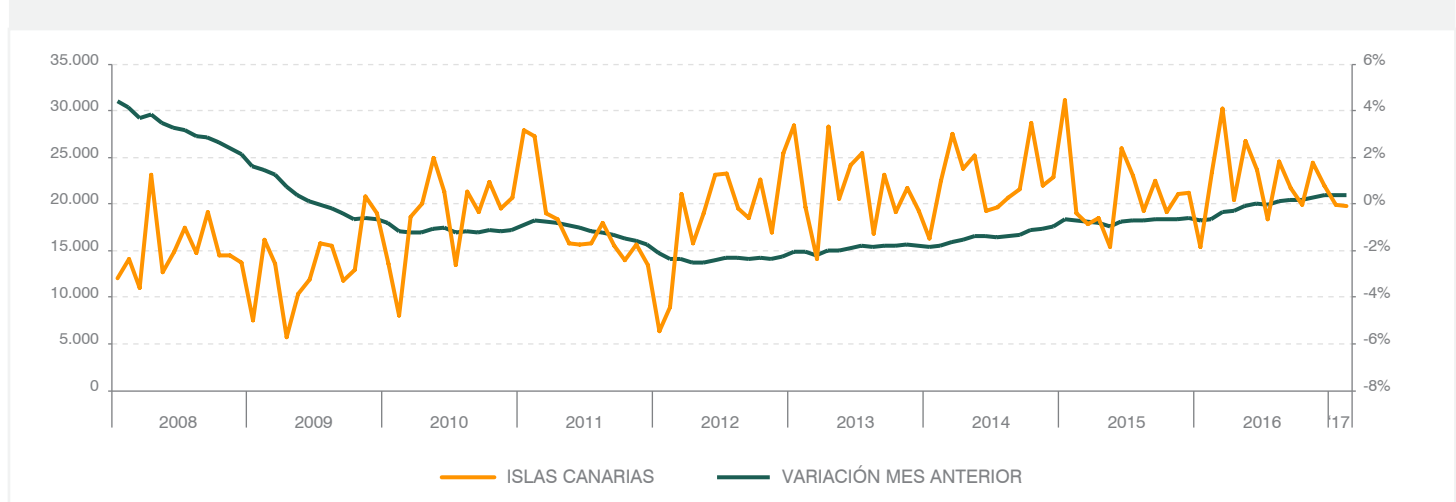
detectarse cierto incremento de la actividad en primeras residencias, en las que destaca la correspondiente a primer acceso.

El inversor se muestra muy activo, sobre todo el local, que apuesta por la vivienda turística. También hay inversores extranjeros que ocupan una temporada las viviendas, alquilándolas el resto del año. El incremento del turismo en las islas y, como consecuencia, la mayor creación de empleo y de perspectivas de ingresos estables para los hogares, hacen pensar en una evolución positiva de la demanda.

Los precios han experimentado un avance acusado que se refleja, sobre todo, en las transacciones realizadas sobre vivienda vacacional. Si se tiene en cuenta el mercado de primera residencia, esta variación es muy ligera y se espera que se mantenga esta tendencia en los próximos meses.

El mercado de alquiler continúa muy activo, ya que para muchos hogares resulta complicado poder acceder a la compra de una vivienda, lo que también ha hecho que se incrementen suavemente los precios.

GRÁFICO 32. 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	2017P	%Var 2017/2016
Viviendas iniciadas	620	502	-19,0%	532	6,0%
Viviendas terminadas	750	263	-64,9%	297	12,9%
Stock vivienda nueva	10.707	8.096	-24,4%	5.303	-34,5%
Compraventas	4.298	4.877	13,5%	6.180	26,7%
Valor medio compraventas	130.431	134.784	3,3%	138.828	3,0%

Nota: P (previsión)

En Cantabria el mercado está desarrollándose de manera positiva, con un aumento de la demanda, sobre todo en Santander, que está permitiendo ir absorbiendo el *stock* que se ha ido poniendo en el mercado de manera progresiva, tanto por parte de algunas entidades financieras como de la Sareb.

La aparición de obra nueva se está dejando notar en el entorno de Santander, siendo más complicada la aparición de obras en el centro de la ciudad debido a la escasez de suelo. Este segmento de mercado lo está moviendo principalmente el promotor local. Se prevé que la tendencia continúe en el futuro próximo, sobre todo en la capital y alrededores y en zonas consolidadas de segunda residencia, como San Vicente de la Barquera o Noja.

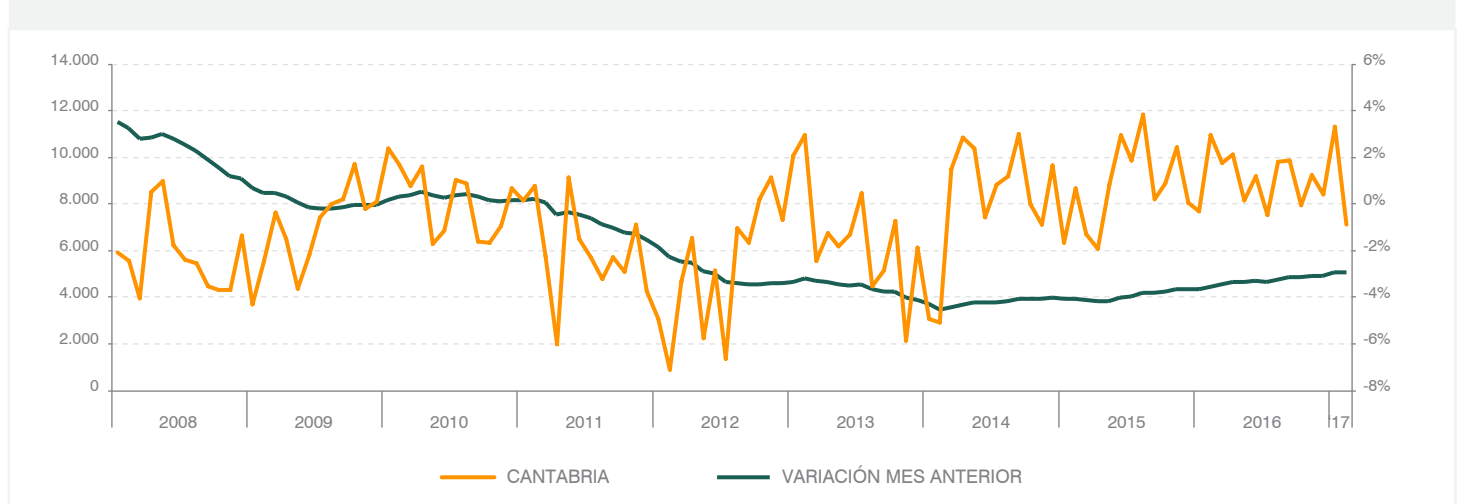
El *stock* se ha ido eliminando en Santander y en determinadas poblaciones de segunda residencia. En el resto, todavía permanece un importante volumen que no se espera que desaparezca en el corto plazo.

La demanda se está mostrando más activa en los mercados más dinámicos que se han ido mencionando, tanto en primera como

en segunda residencia, y se espera que continúe así en los próximos meses. El cliente inversor se muestra activo en las localizaciones ya mencionadas con mayor dinamismo de mercado.

Los precios se han estabilizado en los últimos meses, siendo reactivos a la baja en algunas localizaciones con falta de *stock* y de demanda. Solo se esperan subidas en Santander y su entorno, así como en algunas localizaciones de segunda residencia.

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



Fuente: INE y elaboración propia

5 / 7 Castilla y León



PRINCIPALES MAGNITUDES

	2015	2016	%Var 2016/2015	2017P	%Var 2017/2016
Viviendas iniciadas	2.177	2.548	17,0%	2.831	11,1%
Viviendas terminadas	2.616	2.717	3,9%	3.310	21,8%
Stock vivienda nueva	37.598	32.377	-13,9%	28.524	-11,9%
Compraventas	15.240	16.722	9,7%	19.644	17,5%
Valor medio compraventas	94.521	98.688	4,4%	102.833	4,2%

Nota: P (previsión)

El mercado en esta comunidad autónoma ha mantenido una evolución bastante más plana que en otras localizaciones. La oferta no ha tenido un crecimiento destacable al no haberse iniciado un volumen relevante de promociones. El incremento de la actividad promotora solo se está dejando notar levemente en las ciudades de Valladolid y Burgos por parte de promotores locales. La actividad debería continuar al alza en estas ubicaciones, aunque es poco probable que en el resto de zonas se produzca un incremento en los próximos meses.

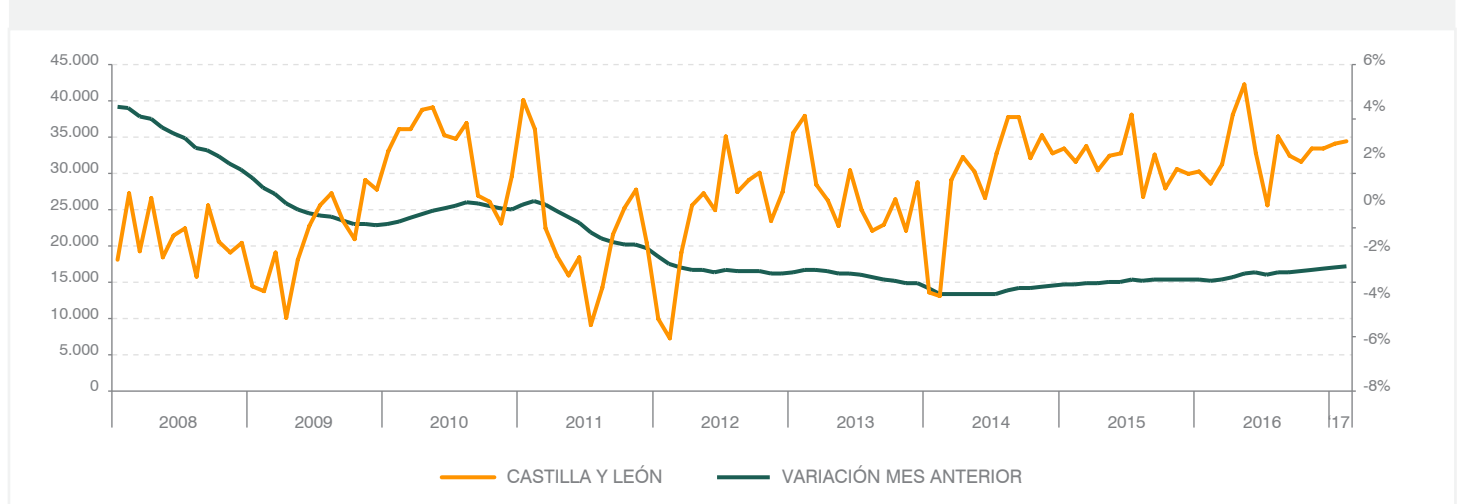
En los principales núcleos urbanos, sobre todo las capitales de provincia, se podría hablar ya de una situación de *stock* técnico, pero no se espera que la actividad promotora repunte debido a la situación demográfica de estas poblaciones: pérdida de población y notable envejecimiento de la misma. En el resto de localizaciones, continúa existiendo un *stock* abundante, que todavía tardará tiempo en desaparecer.

La demanda no se ha incrementado en el último semestre, salvo en Valladolid y Burgos, donde ha crecido ligeramente. Corresponde, sobre todo, al segmento de reposición y al pequeño inversor.

Los precios han permanecido estables o con pequeños incrementos en las capitales, permaneciendo suavemente a la baja en el resto de poblaciones.

El mercado de alquiler no se muestra especialmente activo, dados los precios asequibles que muestra la vivienda en venta y el escaso volumen de población joven que podría constituir el principal público objetivo en este segmento.

GRÁFICO 34. 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	2017P	%Var 2017/2016
Viviendas iniciadas	2.863	3.043	6,3%	3.143	3,3%
Viviendas terminadas	2.456	2.358	-4,0%	2.805	19,0%
Stock vivienda nueva	70.237	55.811	-20,5%	49.788	-10,8%
Compraventas	12.200	13.403	9,9%	15.847	18,2%
Valor medio compraventas	81.465	89.519	9,9%	93.816	4,8%

Nota: P (previsión)

La existencia todavía de una gran cantidad de *stock* disponible hace que la actividad promotora en esta comunidad autónoma no sea relevante. Solo es previsible, en el futuro, que esta actividad se retome en las ciudades de Guadalajara, Toledo y Albacete, principalmente. Estos niveles de *stock* se han reducido de manera considerable en las capitales de provincia y tardará todavía bastante tiempo en absorberse en el resto de localizaciones.

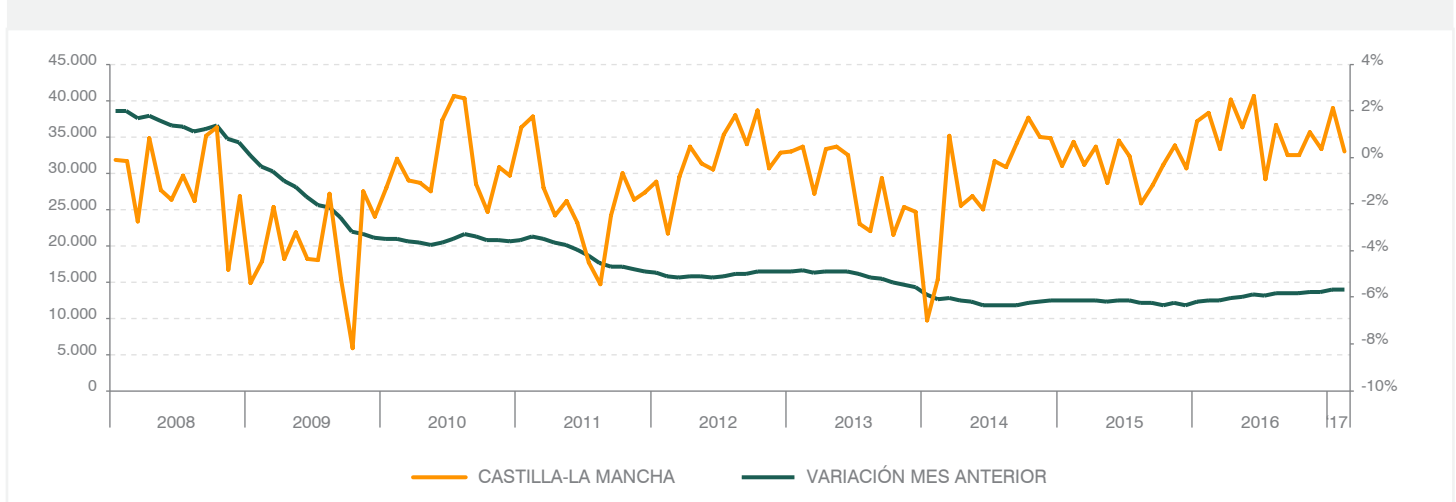
La demanda no se está mostrando muy activa, salvo en ubicaciones próximas a la Comunidad de Madrid y en las capitales de provincia. El segmento más dinámico en estas zonas es el que corresponde a parejas jóvenes que buscan su primera vivienda, hogares que en un porcentaje elevado corresponden a extranjeros residentes ya en nuestro país. En el futuro, se mantendrá activa en las mismas zonas.

El índice de precios no se ha incrementado mucho en los últimos meses, aunque se ha producido un aumento en el valor medio de las compraventas de las viviendas algo más considerable. Se prevé que esta situación continúe en el futuro, con un mantenimiento

de precios acompañado de un crecimiento del valor medio de las operaciones a causa de la adquisición de productos con precios más elevados.

El mercado de alquiler no se está mostrando especialmente activo en esta comunidad.

GRÁFICO 35. 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	2017P	%Var 2017/2016
Viviendas iniciadas	7.087	9.750	37,6%	10.935	12,2%
Viviendas terminadas	4.636	2.987	-35,6%	3.431	14,9%
Stock vivienda nueva	21.754	14.828	-31,8%	10.377	-30,0%
Compraventas	54.571	66.854	22,5%	78.283	17,1%
Valor medio compraventas	156.575	164.766	5,2%	170.544	3,5%

Nota: P (previsión)

La evolución del mercado en Cataluña en el último semestre puede calificarse de muy positiva.

Se está notando un incremento de las propiedades en venta en toda la franja costera y un aumento de la actividad promotora muy centrado en la ciudad de Barcelona y en su corona metropolitana, que continuará así en los próximos meses.

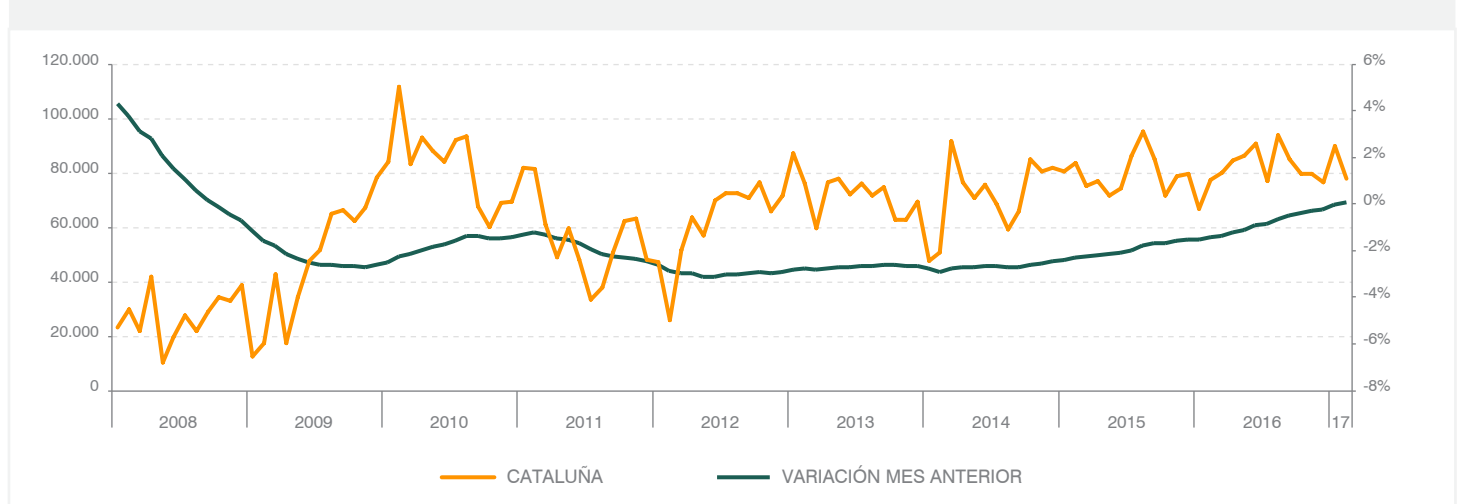
El *stock* se ha consumido ya prácticamente en las zonas *prime*, permaneciendo todavía con niveles importantes en el interior y en poblaciones de segundo orden.

La demanda está teniendo una actividad importante en la ciudad de Barcelona y su primera corona metropolitana, con cierta reactivación también en la Costa Brava, en la que, tanto el público nacional como el extranjero, se muestran algo más activos. Esta reanimación se deja notar en todos los segmentos: primer acceso, reposición e inversor. En los próximos meses se espera que esta situación se mantenga y se vaya extendiendo progresivamente a la segunda corona de Barcelona.

El mercado de alquiler se muestra también muy activo en las localizaciones mencionadas, lo que está provocando avances en la oferta, el precio y la rentabilidad.



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



Fuente: INE y elaboración propia

5 / 10 Comunidad Valenciana



PRINCIPALES MAGNITUDES

	2015	2016	%Var 2016/2015	2017P	%Var 2017/2016
Viviendas iniciadas	5.244	7.343	40,0%	7.682	4,6%
Viviendas terminadas	5.240	5.308	1,3%	5.812	9,5%
Stock vivienda nueva	119.257	113.262	-5,0%	101.281	-10,6%
Compraventas	51.788	57.961	11,9%	62.976	8,7%
Valor medio compraventas	107.266	110.436	3,0%	113.417	2,7%

Nota: P (previsión)

La evolución al alza del mercado en esta comunidad se centra en el área de la ciudad de Valencia y en la costa, sobre todo valenciana y alicantina. La oferta ha crecido en estas zonas en el mercado de segunda mano, ganando dinamismo y comienzan a plantearse proyectos de nueva construcción, sobre todo por parte de promotores locales e inversores. El mayor movimiento en el mercado de suelo es el principal indicador de un probable aumento de la actividad en los próximos meses.

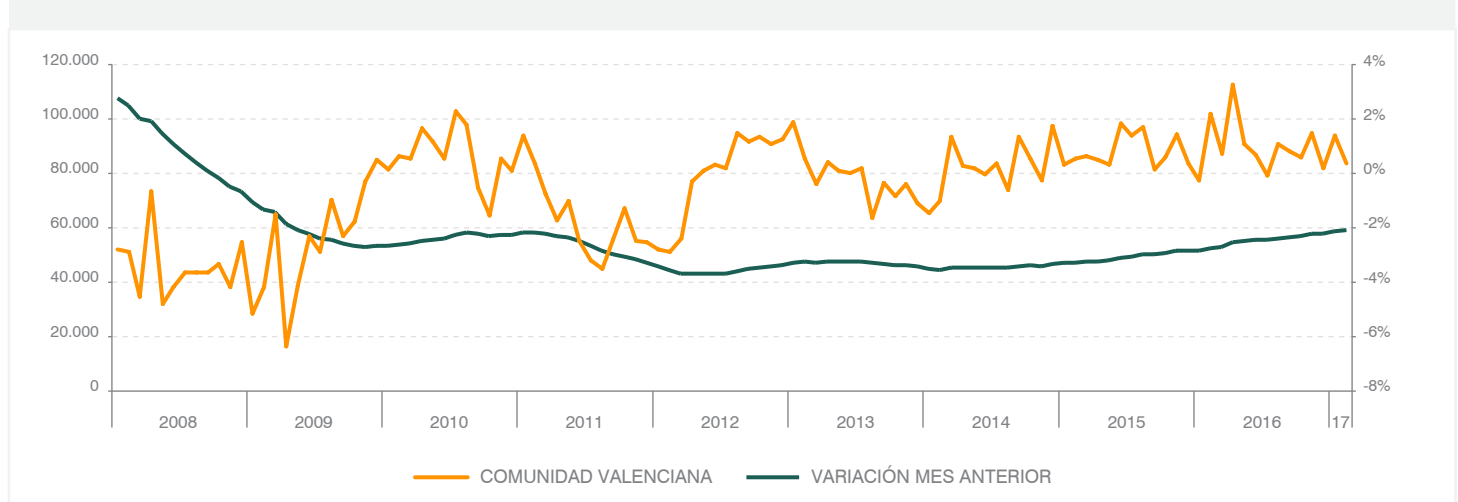
A pesar de esta realidad, el *stock* pendiente de consumir es todavía muy elevado, sobre todo en zonas del interior. En Valencia capital y, en menor medida, en su corona metropolitana, se está produciendo una desaparición del *stock* existente.

El impulso de la demanda se ha dejado notar con mayor fuerza en Valencia capital y en las zonas *prime* de la costa, tanto por parte del público nacional como del extranjero. Las principales motivaciones de compra son la reposición y la inversión. Se prevé que esta situación se mantenga en los próximos meses.

Los precios se han incrementado en mayor medida en las zonas mencionadas, manteniéndose estables e incluso con bajadas puntuales en el resto. El valor medio de las compraventas presentará ligeros incrementos en el futuro.

El mercado de alquiler tiene su principal foco en la ciudad de Valencia. Se esperan subidas de precio en las zonas *prime* y un volumen creciente de operaciones.

GRÁFICO 37. 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	2017P	%Var 2017/2016
Viviendas iniciadas	1.189	1.328	11,7%	1.595	20,1%
Viviendas terminadas	556	848	52,5%	1.298	53,1%
Stock vivienda nueva	3.318	2.381	-28,2%	1.353	-43,2%
Compraventas	5.567	6.183	11,1%	7.860	27,1%
Valor medio compraventas	76.739	77.890	1,5%	80.616	3,5%

Nota: P (previsión)

En los últimos seis meses se ha producido una cierta reactivación del mercado en esta comunidad, con mayores volúmenes de oferta y de demanda, siempre teniendo en cuenta que todavía existe un importante *stock* relativo. El segmento de suelo finalista ha comenzado también a mover más producto y se están realizando operaciones por parte de promotores locales, síntoma del inicio de nuevos desarrollos en un futuro no muy lejano. Badajoz y, en menor medida, Cáceres, son las dos ubicaciones donde se comenzarán a iniciar estos proyectos.

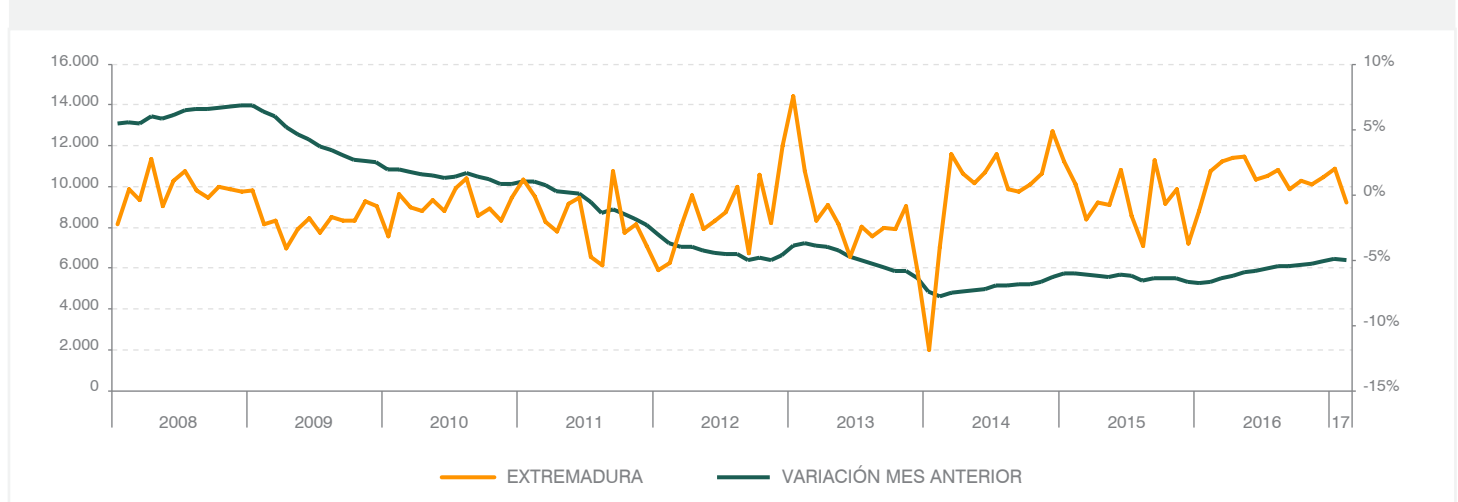
El *stock* se ha consumido con mayor velocidad en los grandes núcleos de población, si bien todavía hace falta que descendan sus niveles para normalizar el mercado.

La demanda se ha reactivado ante la percepción de que los precios han dejado de bajar en algunas áreas y se ha impulsado por una mayor concesión de hipotecas. No obstante, esto está sucediendo solo en localizaciones *prime*. La motivación de compra principal es la reposición, si bien se ha reactivado también el segmento de primer acceso y, solo en ubicaciones muy concretas, el inversor.

Los precios se han mantenido en los principales núcleos de población, presentando todavía descensos en las localidades menores. La tendencia en los próximos meses apunta una ligera subida.

El alquiler es una opción interesante para las familias que no pueden acceder a la compra de una vivienda en esta comunidad, ganando terreno a la compra en los últimos años en las zonas *prime*. El precio medio en la comunidad ha experimentado un suave descenso.

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



Fuente: INE y elaboración propia

5 / 12 Galicia



PRINCIPALES MAGNITUDES

	2015	2016	%Var 2016/2015	2017P	%Var 2017/2016
Viviendas iniciadas	1.677	2.147	28,0%	2.217	3,3%
Viviendas terminadas	1.136	980	-13,7%	1.050	7,2%
Stock vivienda nueva	39.833	31.362	-21,3%	25.039	-20,2%
Compraventas	12.431	13.380	7,6%	14.748	10,2%
Valor medio compraventas	107.397	110.352	2,8%	115.539	4,7%

Nota: P (previsión)

La buena marcha del mercado en los últimos meses ha provocado la aparición de promociones de obra nueva en las principales poblaciones, aprovechando los pocos suelos urbanos que quedan disponibles en el centro de las mismas. Existe también una buena perspectiva de desarrollo de nuevas sectorizaciones en la periferia de las grandes ciudades. Este impulso está siendo originado por promotores locales y debería verse incrementado en los próximos meses.

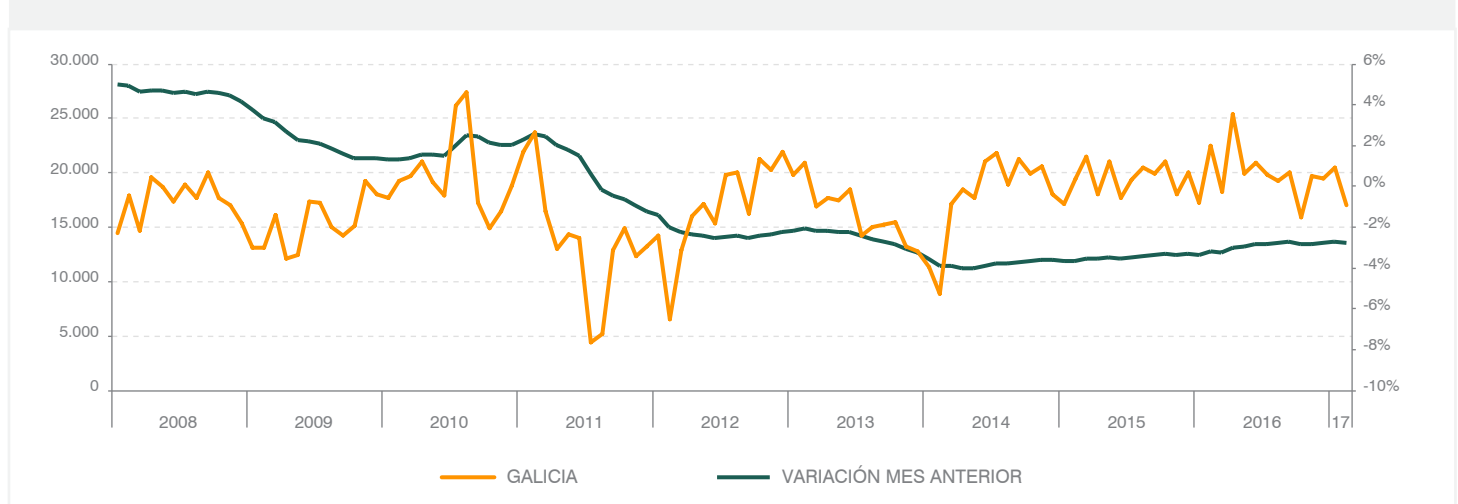
El *stock* se ha ido consumiendo en los principales núcleos de población, concentrándose actualmente la mayor parte del mismo en mercados de vivienda vacacional. En el corto plazo, debería hablarse de *stock* técnico en las principales ciudades.

La demanda se ha ido reactivando progresivamente en los últimos meses, incluso en las localizaciones más tradicionales de vivienda vacacional. El motivo de compra es tanto de primer acceso como de reposición. La evolución que se prevé en el corto plazo es que se mantenga la situación actual. También ha comenzado a notarse más la presencia de inversores.

Los precios se han incrementado ligeramente en las principales poblaciones, manteniéndose e incluso descendiendo en el resto. El comportamiento futuro debería ser similar, creciendo suavemente el valor medio de las compraventas debido al mayor impulso de las compras.

El mercado de alquiler solo se mantiene activo en las principales ciudades (todavía muchos de los hogares gallegos tienen predilección por la compra), siempre y cuando puedan acceder a la financiación. Los precios también tienden a crecer.

GRÁFICO 39. 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	2017P	%Var 2017/2016
Viviendas iniciadas	10.309	14.696	42,6%	20.171	37,3%
Viviendas terminadas	9.635	9.672	0,4%	12.149	25,6%
Stock vivienda nueva	13.374	5.969	-55,4%	3.282	-45,0%
Compraventas	50.373	58.434	16,0%	69.816	19,5%
Valor medio compraventas	185.783	195.323	5,1%	205.742	5,3%

Nota: P (previsión)

La marcha del mercado madrileño se puede calificar de muy positiva, con un notable incremento de la actividad, tanto desde la parte de la oferta como desde la de la demanda.

Han descendido notablemente las rotaciones y se ha incrementado el volumen de oferta de obra nueva, existiendo una importante demanda latente para este tipo de vivienda. Los promotores de obra nueva en la comunidad son promotores locales, fondos de inversión constituyendo sociedades o alianzas con estos promotores, entidades financieras y la Sareb con el apoyo de los *servicers* para hacer promociones delegadas. Esta tendencia se mantendrá en los próximos meses.

El *stock* se ha ido absorbiendo en los últimos años, por lo que en la gran mayoría de las localizaciones de la comunidad se puede hablar ya de la existencia de un *stock* técnico. El restante irá desapareciendo en el corto plazo.

La demanda se mantiene muy activa, tanto en primer acceso a la vivienda como, sobre todo, en reposición y con el inversor, tanto pequeño como grande, muy dinámico. Este mayor impulso comprador se está produciendo, tanto en el perfil nacional como en el de los extranjeros residentes. La tendencia que

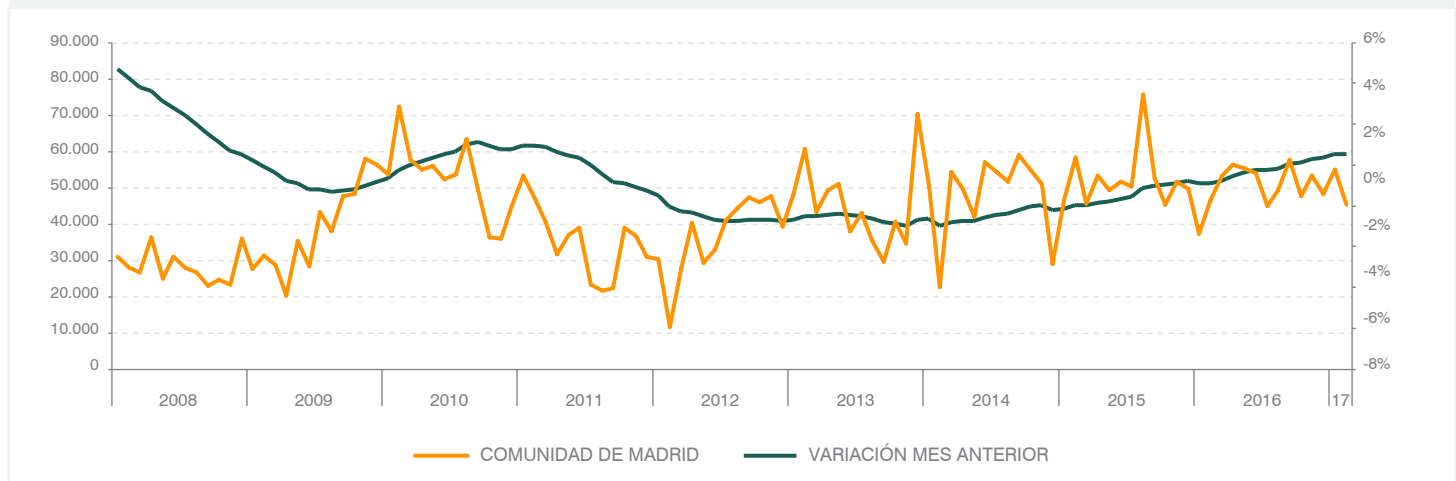
cabe esperar en los próximos meses es que esta presión de la demanda continúe creciendo.

El incremento de la demanda por inversión se está produciendo, sobre todo, en viviendas de uno y dos dormitorios, con inferiores apalancamientos a los que busca el comprador de uso. Además de decantarse, principalmente, por el centro de la capital, también se percibe en las grandes poblaciones del área metropolitana como Getafe, Móstoles, Fuenlabrada o Majadahonda, en las que los retornos requeridos son mayores, situándose en el entorno del 6%, frente al 3,75-4% de las zonas *prime*.

Ante esta situación, los precios han ido creciendo en casi todas las zonas y se espera este mismo comportamiento en el futuro, con un incremento notable del valor medio de las compraventas.

El mercado de alquiler continúa muy activo, reduciéndose notablemente los plazos de comercialización de las viviendas. En el próximo semestre continuará esta tendencia que, en un mercado como el madrileño, se ve impulsada por todos los factores que están motivando el crecimiento del alquiler a nivel nacional. Los precios continuarán también al alza.

GRÁFICO 40. 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	2017P	%Var 2017/2016
Viviendas iniciadas	735	1.159	57,7%	1.286	11,0%
Viviendas terminadas	971	1.067	9,9%	1.414	32,5%
Stock vivienda nueva	39.112	23.979	-38,7%	18.859	-21,4%
Compraventas	11.072	11.820	6,8%	13.068	10,6%
Valor medio compraventas	95.181	96.254	1,1%	99.719	3,6%

Nota: P (previsión)

La Región de Murcia continúa manteniendo una situación de mercado algo más ralentizada que otras comunidades autónomas.

Se ha notado un ligero incremento de la oferta en las zonas de costa, aunque no se detecta, por el momento, un especial interés en el inicio de obra nueva, tendencia que todavía se mantendrá a lo largo del año. El exceso de *stock* es todavía muy importante en prácticamente todas las localizaciones y no parece que vaya a drenarse en el corto plazo.

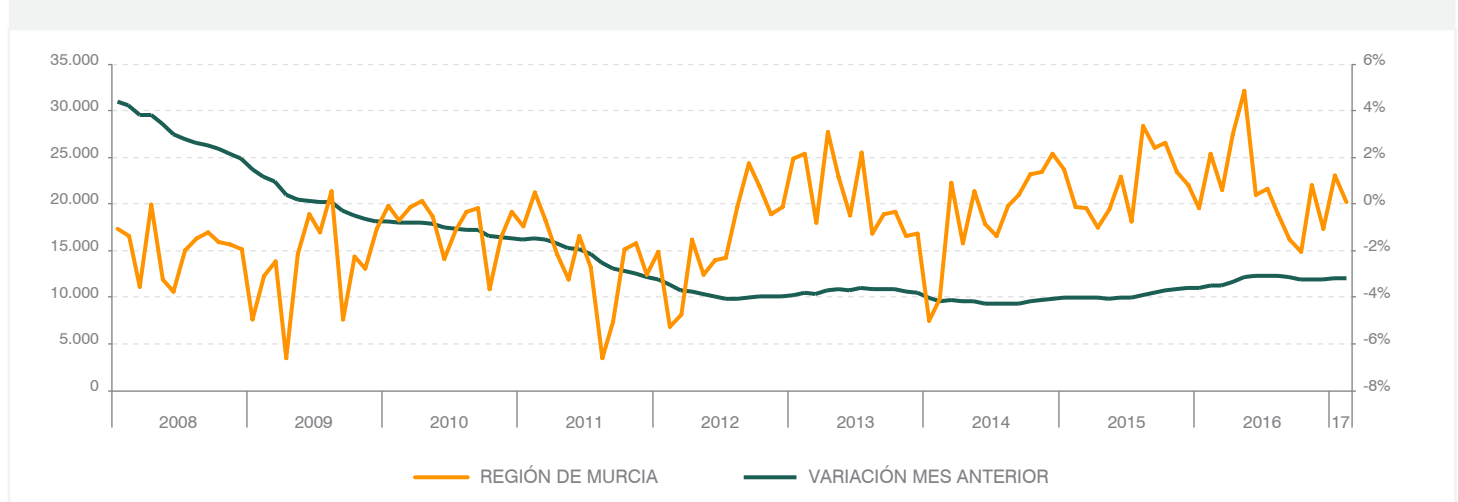
La demanda solo se ha visto ligeramente incrementada en la zona de costa en los últimos meses, tanto por parte del comprador nacional como del extranjero. En el producto de primera residencia, la principal motivación es la reposición. Su crecimiento futuro continuará siendo lento.

Los precios se han mantenido estables y no se esperan incrementos importantes en el futuro. El valor medio de las compraventas subirá ligeramente.

El mercado de alquiler tampoco muestra una actividad importante, manteniéndose cierta estabilidad en los precios.



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



Fuente: INE y elaboración propia

5 / 15 Navarra



PRINCIPALES MAGNITUDES

	2015	2016	%Var 2016/2015	2017P	%Var 2017/2016
Viviendas iniciadas	1.400	1.844	31,7%	2.048	11,0%
Viviendas terminadas	772	815	5,6%	1.026	25,9%
Stock vivienda nueva	2.566	1.836	-28,4%	1.480	-19,4%
Compraventas	4.313	4.635	7,5%	5.530	19,3%
Valor medio compraventas	128.582	136.164	5,9%	144.197	5,9%

Nota: P (previsión)

El mercado navarro está evolucionando positivamente, pero con dos dinámicas muy distintas: Pamplona y el resto de la provincia. En la capital, el mercado es muy dinámico y con fuerte competencia, siendo la oferta abundante en zonas como Lezcairu, Arrosadía y Mutilva. Se están realizando promociones de obra nueva, en las que participan promotores locales y entidades financieras e inversores. La tendencia creciente de inicio de nuevos proyectos parece que continuará en el corto plazo, si bien es posible que, de ser así, se produzca una situación de sobreoferta en el medio plazo. La dinámica de las ventas vendrá marcada, en el segundo semestre, por el ritmo de incremento de promociones en comercialización en estos sectores descritos.

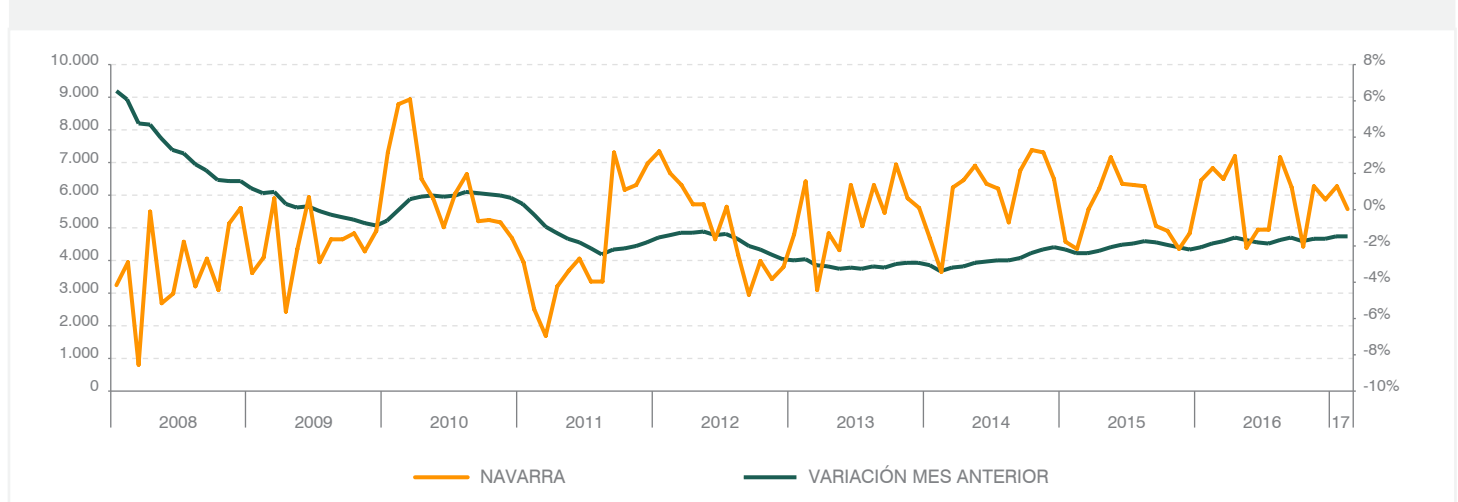
El exceso de *stock* no se ha eliminado del todo y continúa siendo muy relevante en la comunidad.

La demanda solo se ha reactivado en la capital, manteniéndose todavía muy estática en las zonas de interior. En Pamplona, el motivo de compra es tanto el primer acceso como la reposición, apareciendo también el comprador por inversión. Se espera que en el futuro se mantenga esta tendencia.

Los precios han subido en la capital, continuando estables en el resto e incluso descendiendo en determinadas zonas. Esta tendencia parece que continuará la misma línea en los próximos meses.

El mercado de alquiler solo se mantiene activo en la capital, alimentado especialmente por la población flotante que trabaja en determinadas localizaciones. Los precios se han incrementado y continuarán con esta tendencia en el futuro.

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



Fuente: INE y elaboración propia

5 / 16 País Vasco



PRINCIPALES MAGNITUDES

	2015	2016	%Var 2016/2015	2017P	%Var 2017/2016
Viviendas iniciadas	3.280	5.391	64,4%	5.583	3,6%
Viviendas terminadas	3.908	1.641	-58,0%	1.791	9,1%
Stock vivienda nueva	14.560	9.013	-38,1%	5.230	-42,0%
Compraventas	13.770	15.863	15,2%	18.560	17,0%
Valor medio compraventas	192.043	203.004	5,7%	207.470	2,2%

Nota: P (previsión)

La evolución del mercado residencial en el País Vasco en el último semestre ha sido muy positiva, con una situación especialmente dinámica.

Por lo que respecta a la oferta, se puede hablar de un incremento de los inmuebles a la venta en las principales poblaciones, si bien las dinámicas son diferentes dependiendo de las ubicaciones. En las localizaciones de interior, con mercado muy local, no se está produciendo esta situación. Las nuevas promociones se están llevando a cabo por promotores locales y entidades financieras, principalmente. Esta tendencia continuará en los próximos meses, salvo en las zonas interiores.

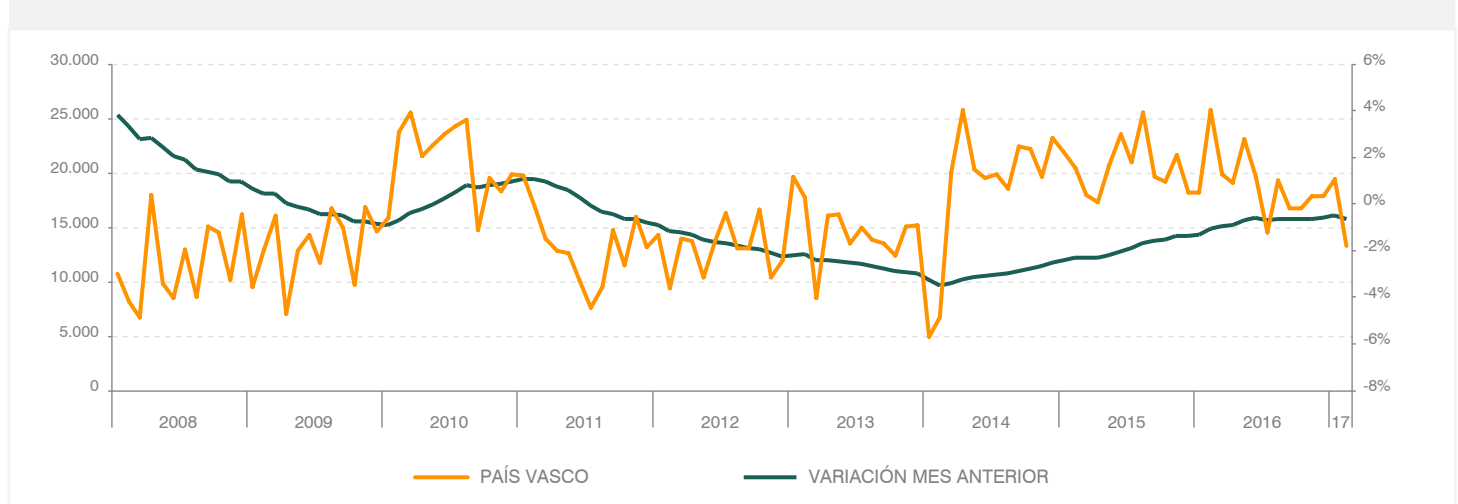
El stock se ha ido eliminando progresivamente, sobre todo en las ciudades más importantes. Los niveles relativos más elevados se encuentran en poblaciones del interior. Tanto en las principales ciudades como en la costa, el producto se irá vendiendo a lo largo de los próximos meses tendiendo a un stock técnico en el corto plazo.

La demanda se ha mostrado muy activa en las capitales y sus entornos metropolitanos, con comprador tanto de primer acceso como de reposición. En las zonas *prime* de las capitales, también se ha dejado notar un incremento de la compra por inversión. Se espera que esta dinámica continúe en los próximos meses. En las zonas de interior no se prevé una reactivación importante.

Los precios han experimentado subidas moderadas en el último semestre de forma generalizada, situación que continuará en los próximos meses.

El mercado de alquiler también se mantiene muy dinámico en las principales poblaciones. Los precios han experimentado subidas que también se mantendrán en el futuro.

GRÁFICO 43. 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	2017P	%Var 2017/2016
Viviendas iniciadas	370	740	100,0%	790	6,7%
Viviendas terminadas	389	173	-55,5%	184	6,4%
Stock vivienda nueva	9.766	8.584	-12,1%	7.241	-15,6%
Compraventas	2.561	2.708	5,7%	3.053	12,7%
Valor medio compraventas	102.085	104.202	2,1%	107.641	3,3%

Nota: P (previsión)

En La Rioja, el mercado de la ciudad de Logroño es el que ha mostrado una oferta más activa, propiciando también una absorción de *stock* de las poblaciones más cercanas que componen su cinturón metropolitano. Se están iniciando algunas promociones por parte de promotores locales y entidades financieras. Esta tendencia continuará en el futuro en la ciudad de Logroño y en otras poblaciones como Haro. El interior se muestra, por el contrario, muy poco dinámico.

El *stock* se ha ido absorbiendo, sobre todo en la capital, mientras que en el resto de la provincia todavía queda un tiempo para que se vaya normalizando el sector.

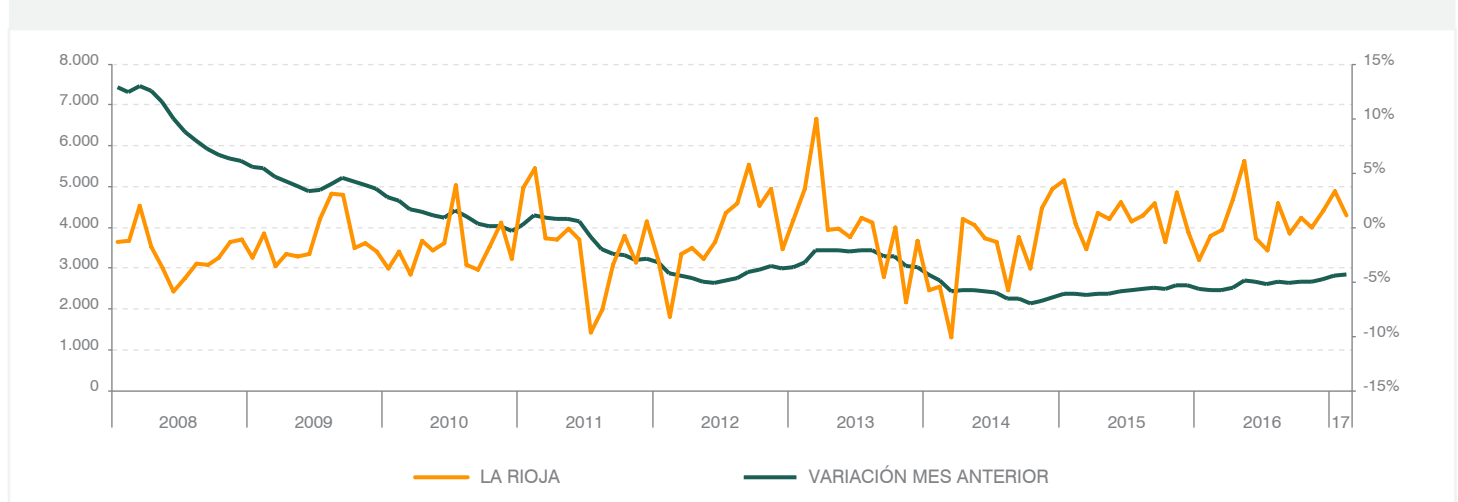
La demanda se ha reactivado solo en los mercados mencionados, permaneciendo muy estática en localidades del interior. La motivación de la demanda es tanto de primer acceso como de reposición. Esta tendencia permanecerá en el próximo semestre.

Los precios han experimentado cierto repunte en Logroño y en alguna población más, permaneciendo estable el cinturón de la

capital y el interior, incluso con tendencia a la baja por la escasez de demanda. A corto plazo se prevé que se mantenga esta misma evolución.

El alquiler continúa presentando también un buen nivel de actividad, tanto en Logroño como en alguna localidad que mantiene población flotante debido a su actividad económica. Los precios han experimentado algún incremento y mantendrán esta tendencia con ligeros crecimientos en el futuro.

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



Fuente: INE y elaboración propia

5 / 18 Ceuta y Melilla



PRINCIPALES MAGNITUDES

	2015	2016	%Var 2016/2015	2017P	%Var 2017/2016
Viviendas iniciadas	-	-	-	-	-
Viviendas terminadas	258	265	2,7%	275	3,8%
Stock vivienda nueva	-	-	-	-	-
Compraventas	825	855	3,6%	925	8,2%
Valor medio compraventas	-	-	-	-	-

Nota: P (previsión)

La oferta en ambas ciudades se ha mantenido estable en los últimos meses, presentando algún inicio de obra, promovido por promotores locales y situado en zonas céntricas de ambas ciudades, aunque corresponde a promociones de pocas unidades. El *stock* que permanece todavía en ambas localizaciones impide que se inicien obras de volumen significativo.

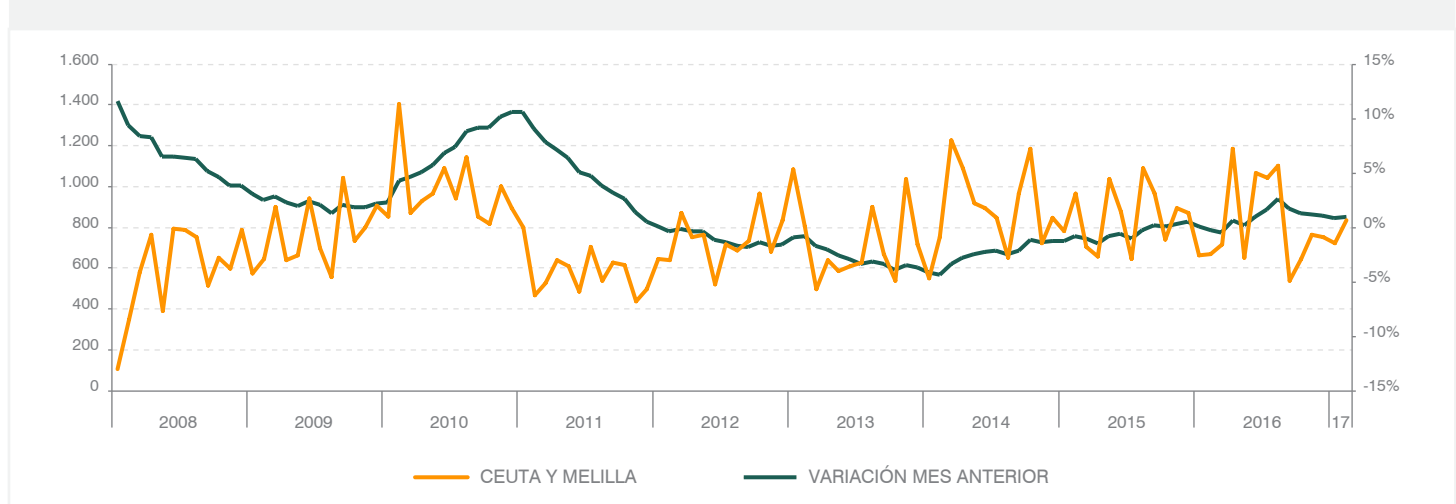
El *stock* actual se encuentra en el extrarradio de la ciudad de Ceuta y zona centro, y en el paseo Marítimo y Barrio del Real en Melilla. La previsión es que se vaya eliminando gradualmente, ya que el público objetivo de ambas ciudades es limitado.

La demanda parece haberse incrementado algo más en Melilla, situación que se prolongará en los próximos meses.

Los precios no han experimentado variaciones significativas en ambas localizaciones, aunque se esperan ligeras subidas en el futuro.

El mercado de alquiler mantiene un buen nivel de dinamismo, existiendo actualmente más demanda que oferta. Se ve favorecido por trabajadores que proceden de la península, sobre todo en Ceuta, y ha ido ganando terreno a la opción de la adquisición de una vivienda, especialmente en Melilla. El precio se ha incrementado en esta última ciudad y parece que continuará con esta tendencia, mientras que en Ceuta se ha mantenido más estable.

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

De los más de 18,4 millones de viviendas principales existentes en España en 2016, casi 4,2 millones se encuentran ocupadas en régimen de alquiler: el 22,8%, de acuerdo con los datos de la Encuesta de Condiciones de Vida del INE.

Según Eurostat, que ya ha consolidado sus datos de 2015 para todos los países de la UE, **el 21,8% de la población española reside en régimen de alquiler** (incluyendo los hogares que pagan una renta a precio de mercado por la vivienda, así como los que pagan un alquiler reducido o los cedidos de forma gratuita por un tercero).

Este porcentaje sitúa a España aún lejos del 30,5% de la UE-28 o del 33,6% de la UE-19, pero supone un incremento notable desde el 19,4% de 2007, concretamente, un crecimiento del 12,4% desde entonces hasta 2015.



El **22,8%** de las viviendas principales en España se encuentran alquiladas

MAPA 6. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA EN ALGUNOS PAÍSES EUROPEOS

% de población en régimen de alquiler

NORUEGA

17,2%

DINAMARCA

37,4%

REINO UNIDO

36,5%

IRLANDA

30,0%

BÉLGICA

28,6%

FRANCIA

35,9%

ESPAÑA

21,8%

PORTUGAL

25,2%

GRECIA

24,9%

SUECIA

29,4%

PAÍSES BAJOS

32,2%

ALEMANIA

48,1%

SUIZA*

55,5%

ITALIA

27,1%

Fuente: Eurostat. Porcentaje de población según el régimen de tenencia de la vivienda que ocupan.
Nota: los datos corresponden al año 2015, salvo los países señalados con *, cuyos datos son de 2014.

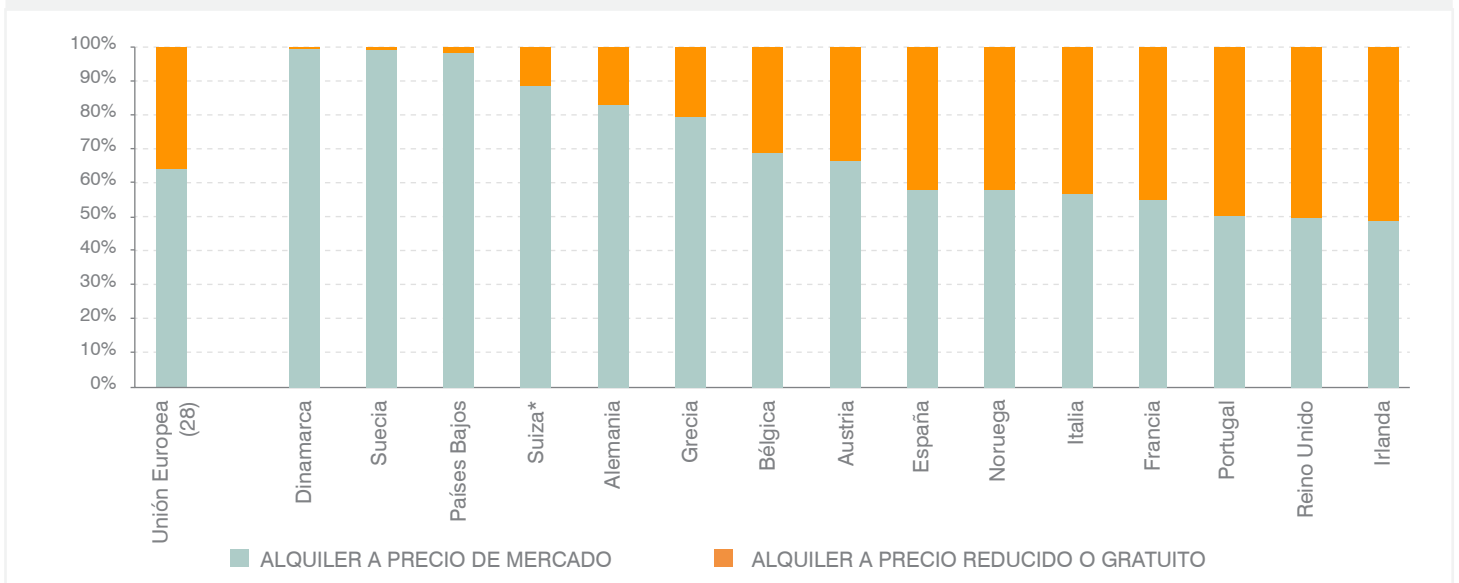
6 / 1 Alquiler residencial dentro del contexto europeo

Del 30,5% de la población de la UE-28 que reside en régimen de alquiler, un 10,9% lo hace a un **precio reducido o de forma gratuita**. Esto supone algo más del 35% sobre el total de población que vive de alquiler.

Este reparto es bastante desigual entre los diferentes países de la UE. En países como Dinamarca, Suecia o los Países Bajos,

prácticamente el 100% de la población que vive en régimen de alquiler paga una renta a precio de mercado. **En el caso de España, el 58,3% de la población que reside en régimen de alquiler lo hace a precio de mercado**, una situación parecida a la de países como Italia, Noruega o Francia, mientras que el 41,7% dispone de un alquiler a precio reducido o gratuito.

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



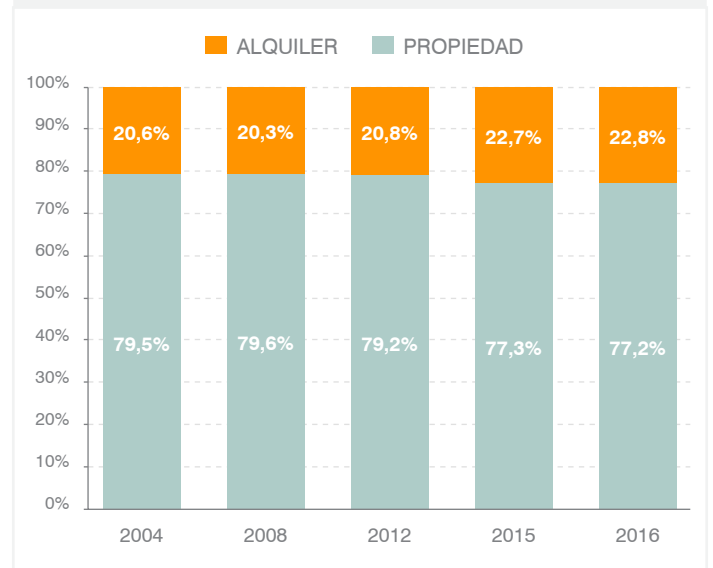
Fuente: Eurostat. Reparto porcentual del total de población que vive alquilada según la renta pagada.

Nota: los datos corresponden al año 2015, salvo los países señalados con *, cuyos datos son de 2014.

Según los últimos datos publicados recientemente por el INE en la Encuesta de Condiciones de Vida, el porcentaje de los hogares que residen en régimen de alquiler ha crecido suavemente en 2016 respecto al año anterior.



GRÁFICO 47. EVOLUCIÓN RECIENTE DEL ALQUILER EN ESPAÑA.

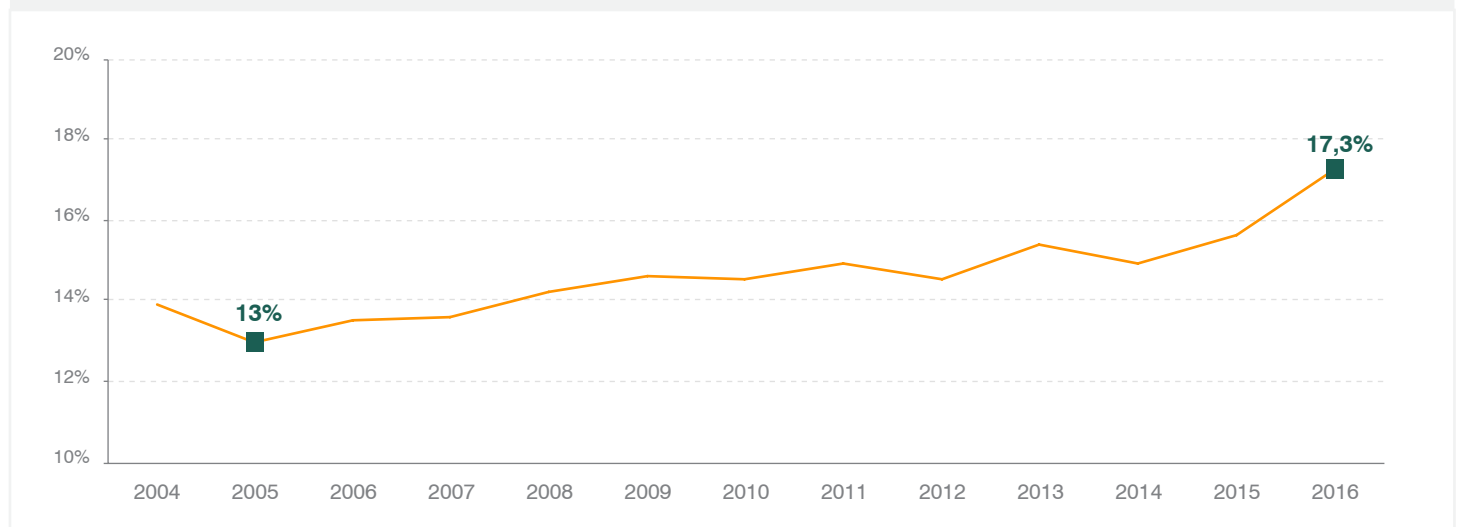


Fuente: INE. Encuesta de Condiciones de Vida.

6 / 1 Alquiler residencial dentro del contexto europeo

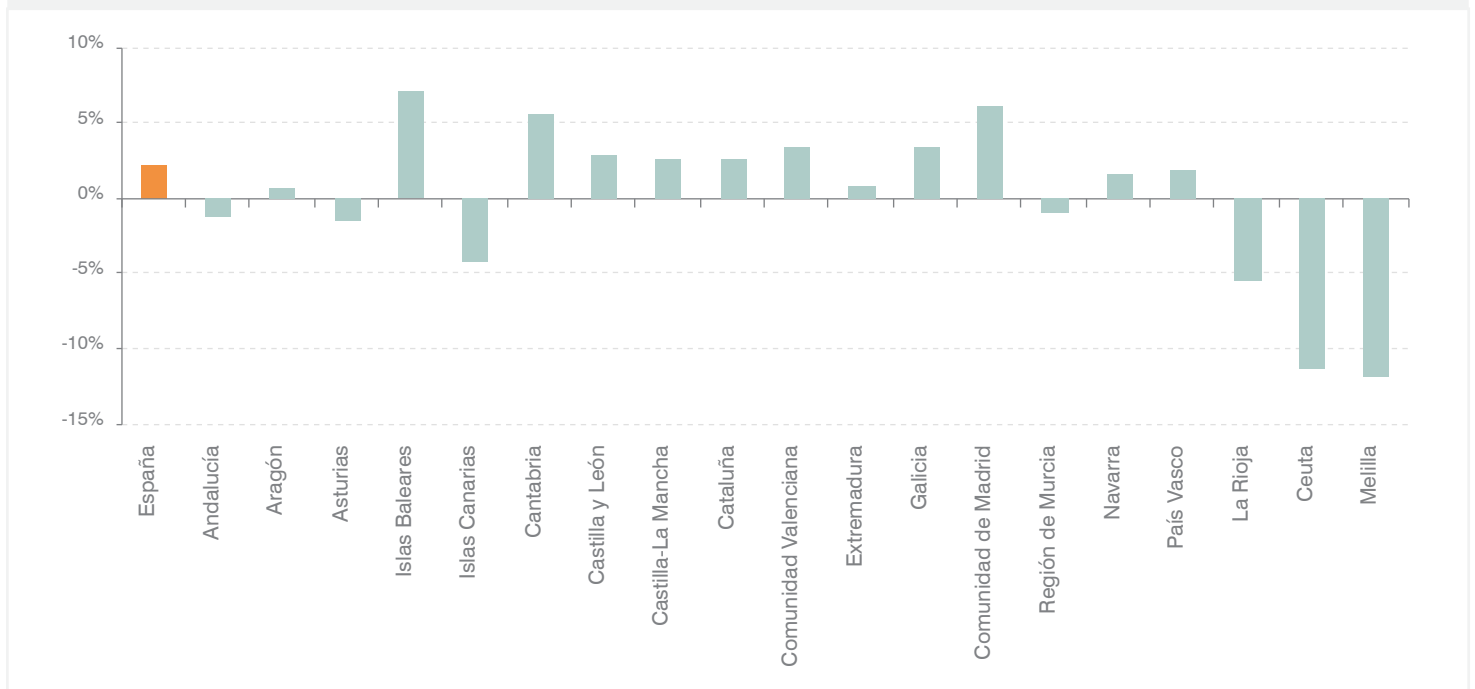
Es importante reseñar que aquellos que realizan algún pago por su vivienda, es decir, sin tener en cuenta la cesión gratuita, han experimentado un notable crecimiento, pasando del 13% del total nacional en 2005 al 17,3% en 2016.

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.

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.

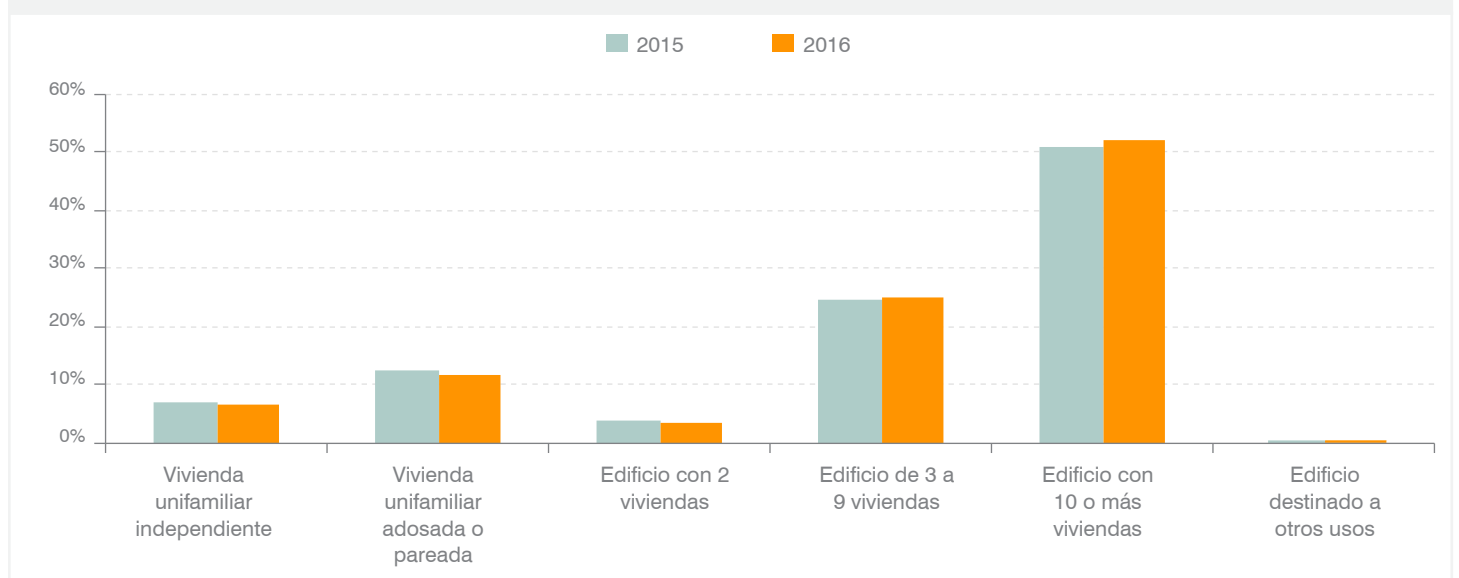
6 / 2 Caracterización de la vivienda de alquiler en España

Más de la mitad de las viviendas principales alquiladas se encuentran en **edificios de 10 o más viviendas**.

El 27% de las viviendas principales plurifamiliares en 2016 están

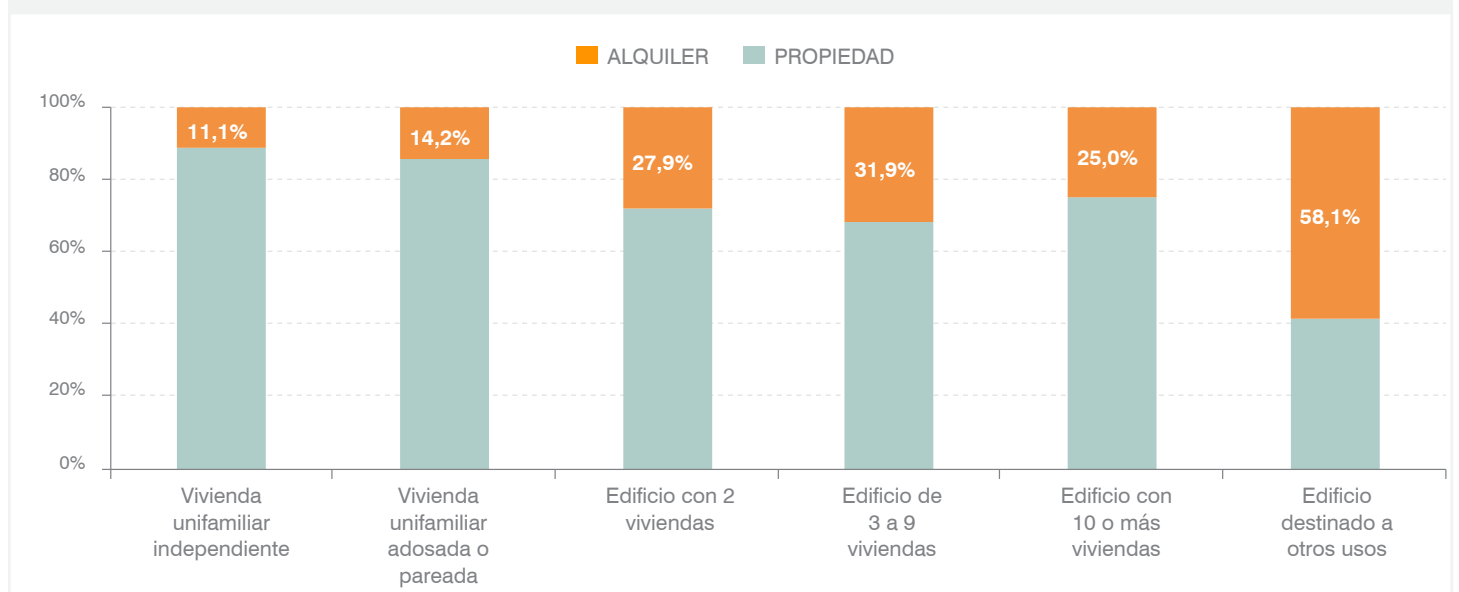
ocupadas en régimen de alquiler, porcentaje que desciende al 12,9% en el caso de las viviendas unifamiliares. Respecto al pasado año, se produce un ligero incremento en las primeras y un leve descenso en las últimas.

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.



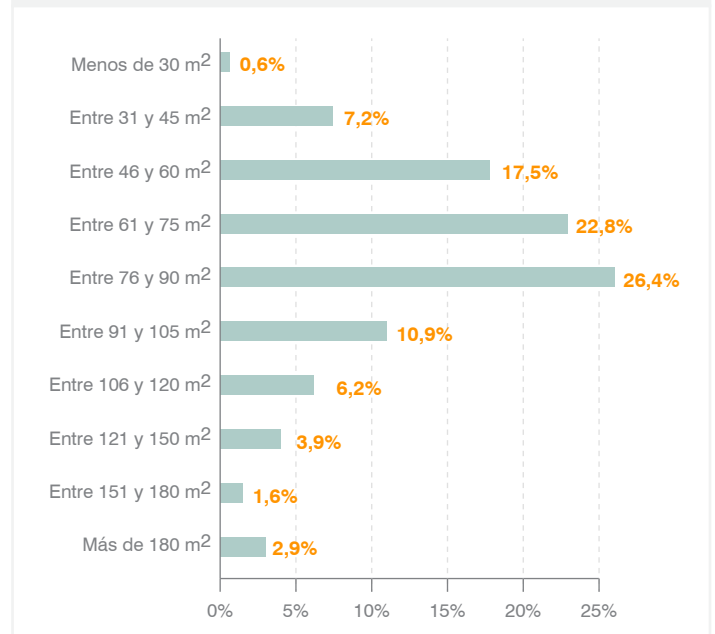
Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares (ECH).

6 / 2 Caracterización de la vivienda de alquiler en España

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

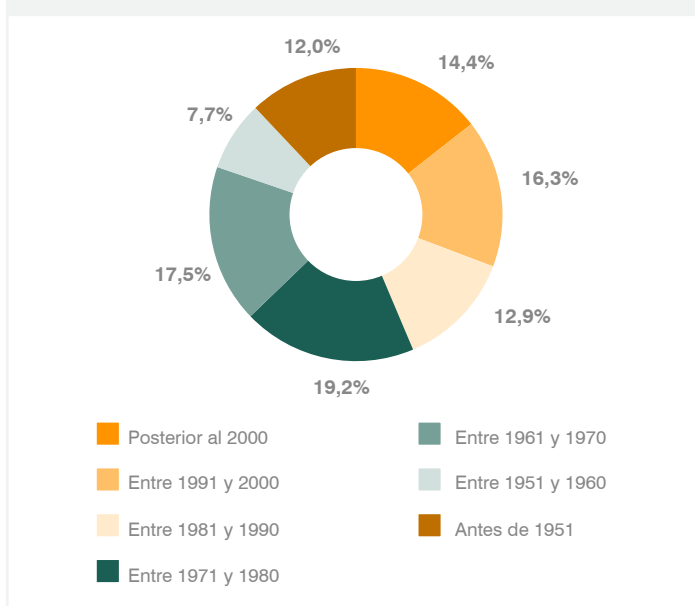
- El 49,2% tiene entre 61 y 90 m²u.
- Este porcentaje se eleva al 66,7% en el rango de 46 a 90 m²u.
- Las viviendas alquiladas disponen de una superficie inferior a aquellas que se han adquirido en propiedad:
 - El 74,5% de las viviendas en alquiler tienen menos de 90m²u. Este porcentaje es del 54,6% para las viviendas en propiedad.
 - Solo el 8,4% tiene más de 120 m²u, porcentaje que se eleva al 20,8% 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 un ligero incremento de ocupación en régimen de alquiler entre las viviendas con menor antigüedad, respecto a ediciones anteriores del informe:

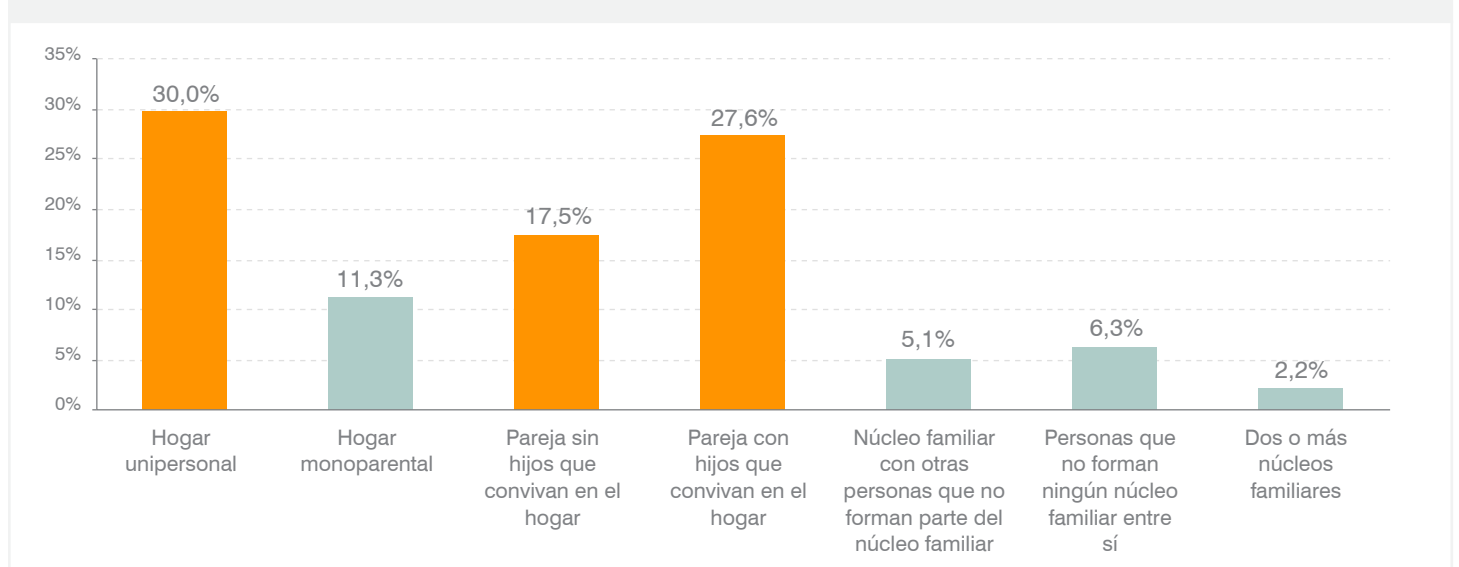
- Solo el 14,4% se ha edificado a partir del año 2000.
- El 56,4% es anterior a 1981 (más de 36 años).
- Las viviendas en propiedad son algo más nuevas:
 - El 18,7% es posterior al año 2000.
 - El 48,4% es anterior a 1981.

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

Los cambios en el perfil de los hogares debido a la consolidación de los nuevos modelos de familia también están generando un avance en el mercado de alquiler.

El **30% de los hogares** que residen en régimen de alquiler en España están formados por **una sola persona**. El siguiente colectivo son los hogares formados por **parejas con hijos**.

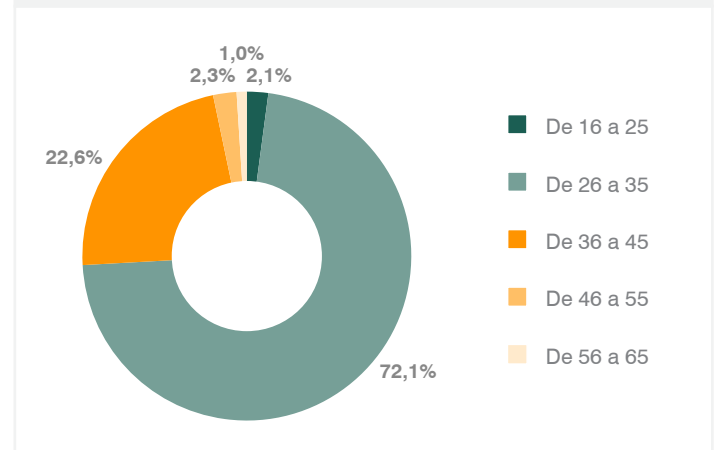
GRÁFICO 54. COMPOSICIÓN DE LOS HOGARES QUE VIVEN DE ALQUILER EN ESPAÑA.



Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares. Hogares por régimen de tenencia.

Uno de los elementos relevantes en el avance actual del mercado de alquiler es el **cambio de mentalidad** que está experimentando la **población más joven**, debido a las condiciones actuales del mercado laboral y a la mayor movilidad geográfica. El **acceso limitado al crédito** para la compra de vivienda también está impulsando el aumento del alquiler entre los jóvenes. En este sentido, según la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, el **72,1% de los arrendatarios de las zonas en las que operan tienen entre 26 y 35 años**.

GRÁFICO 55. EDAD DE LOS DEMANDANTES DE VIVIENDA DE ALQUILER.



Fuente: Servihabitat

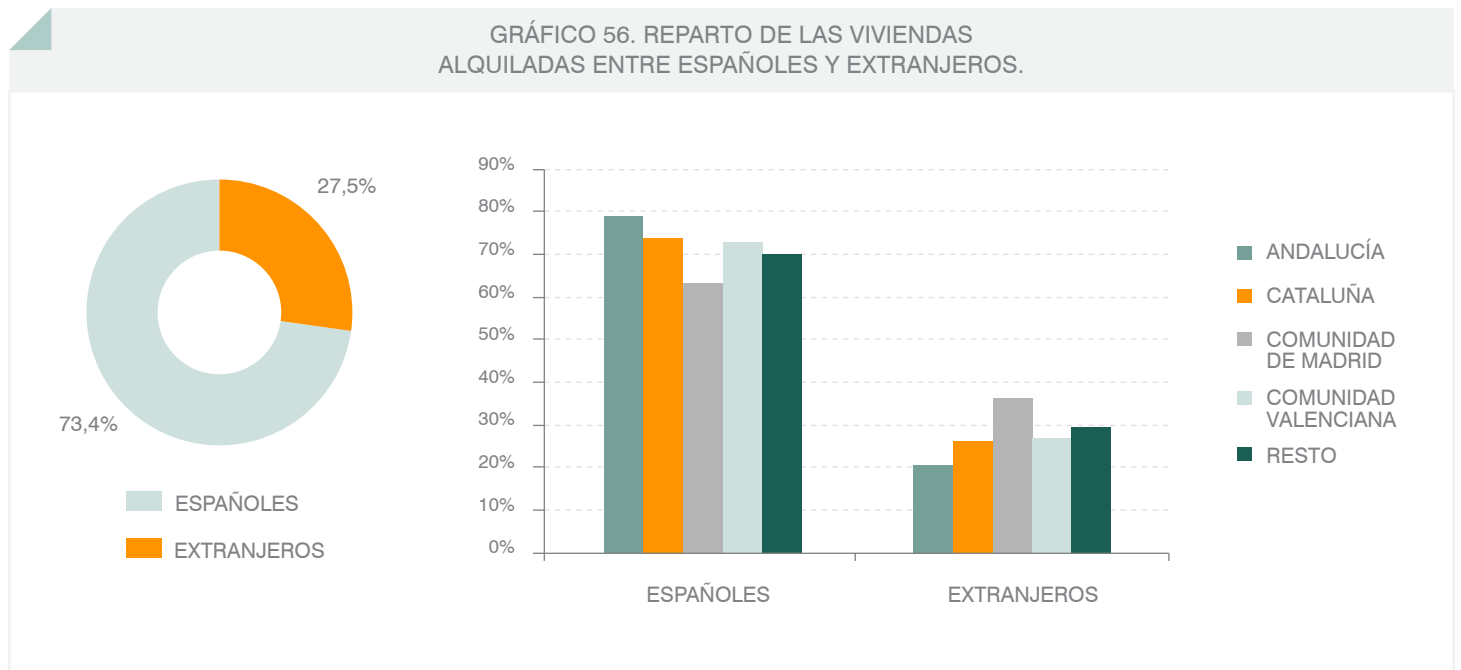
6 / 3 Tipología de los hogares que residen de alquiler en España

El 27,5% de los APIs de Servihabitat realiza operaciones de alquiler mayoritariamente con **extranjeros**, lo que supone más del doble que el año pasado.

En la Comunidad de Madrid, el porcentaje de operaciones de alquiler con extranjeros asciende al 36%.

El **27,5%** de los APIs realizan operaciones de alquiler mayoritariamente con extranjeros

GRÁFICO 56. REPARTO DE LAS VIVIENDAS ALQUILADAS ENTRE ESPAÑOLES Y EXTRANJEROS.



Fuente: Servihabitat



6 / 4 La oferta de vivienda en alquiler

El **volumen de viviendas en alquiler** que se encuentra en estos momentos disponible en oferta en España ha descendido casi un 7% con respecto a los datos de septiembre de 2016, situándose en unas 107.000 viviendas. Por su parte, el número de viviendas en venta se ha incrementado un 1,8% hasta llegar casi a las 890.000.

Este volumen de oferta apenas supone el 0,4% del parque estimado en 2015.

Representa **2,5 viviendas en oferta por cada 1.000 habitantes y 5,8 por cada 1.000 hogares** de media en España.

Respecto al parque de viviendas, la oferta es actualmente más abundante en provincias como Alicante, Salamanca, Málaga, Cádiz o Segovia.

Teniendo en cuenta tanto la población como el número de hogares, la oferta es superior al resto en las provincias de Salamanca, Alicante, Segovia y Ciudad Real.

MAPA 7. OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER EN ESPAÑA

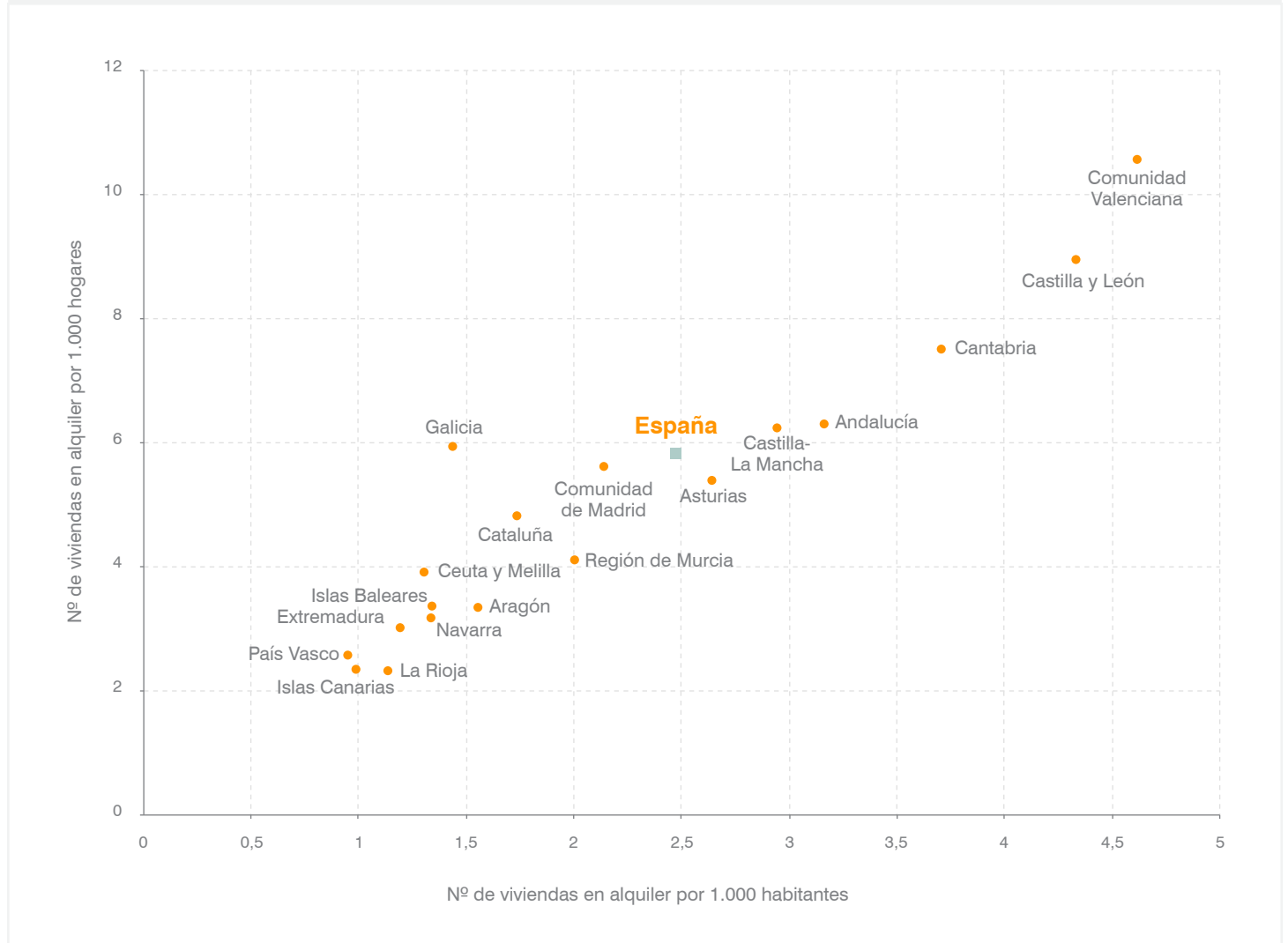


Fuente: Servihabitat

6 / 4 La oferta de vivienda de alquiler

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

GRÁFICO 57. OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER POR HABITANTE Y POR HOGAR.



Fuente: Servihabitat

6 / 5 Precio del alquiler

El **precio del alquiler** de viviendas continuará su tendencia al alza a lo largo de los próximos meses y se prevé que experimente una **subida media de entre el 4% y el 5% al cierre del primer semestre**.

Las provincias de Baleares, Barcelona y Madrid son las que presentan unos incrementos más acusados, marcadas por la evolución de las dos grandes urbes. Otras provincias con incrementos notablemente elevados son Girona y Vizcaya.

El precio medio del alquiler en España para una vivienda de 80-90 m² es de **600€**

MAPA 8. PRECIO MEDIO DEL ALQUILER DE VIVIENDA Y TENDENCIA ESPERADA EN EL PRÓXIMO SEMESTRE

Precio en € para una vivienda de 80-90 m²

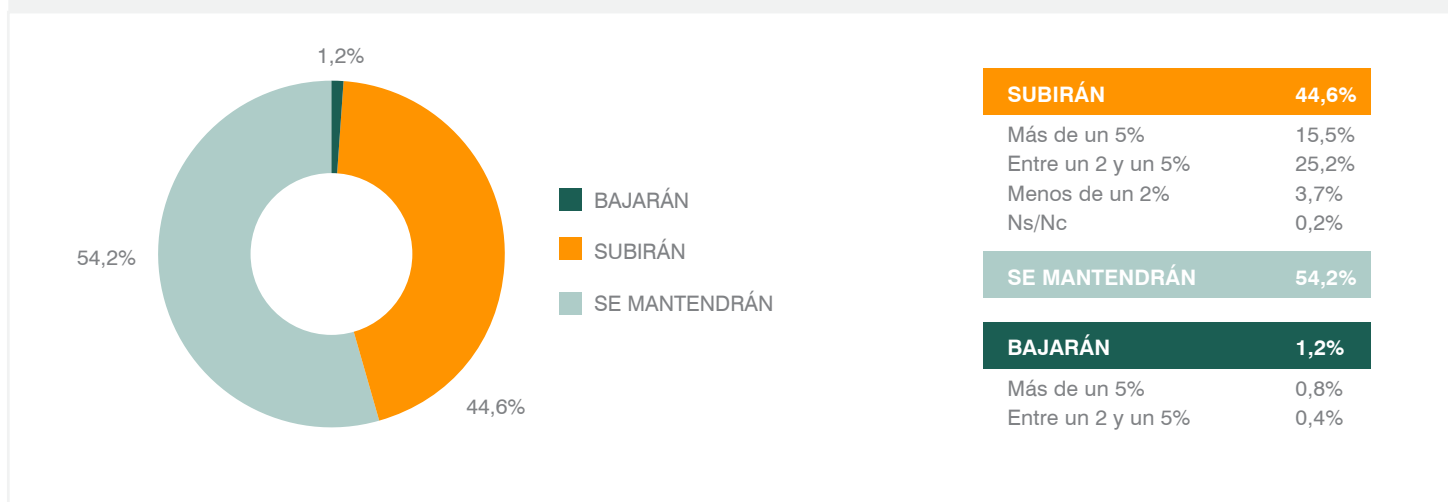


Fuente: Servihabitat

6 / 5 Precio del alquiler

El 44,6% de los APIs opina que el precio de los alquileres se incrementará en los próximos meses, concretamente entre un 2% y un 5% para uno de cada cuatro agentes. Tan solo un 1,2% opina que los precios descenderán en la zona en la que opera. Paralelamente, el 54,2% considera que los precios se mantendrán estables.

GRÁFICO 58. EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER EN LOS PRÓXIMOS 6 MESES.



Fuente: Servihabitat



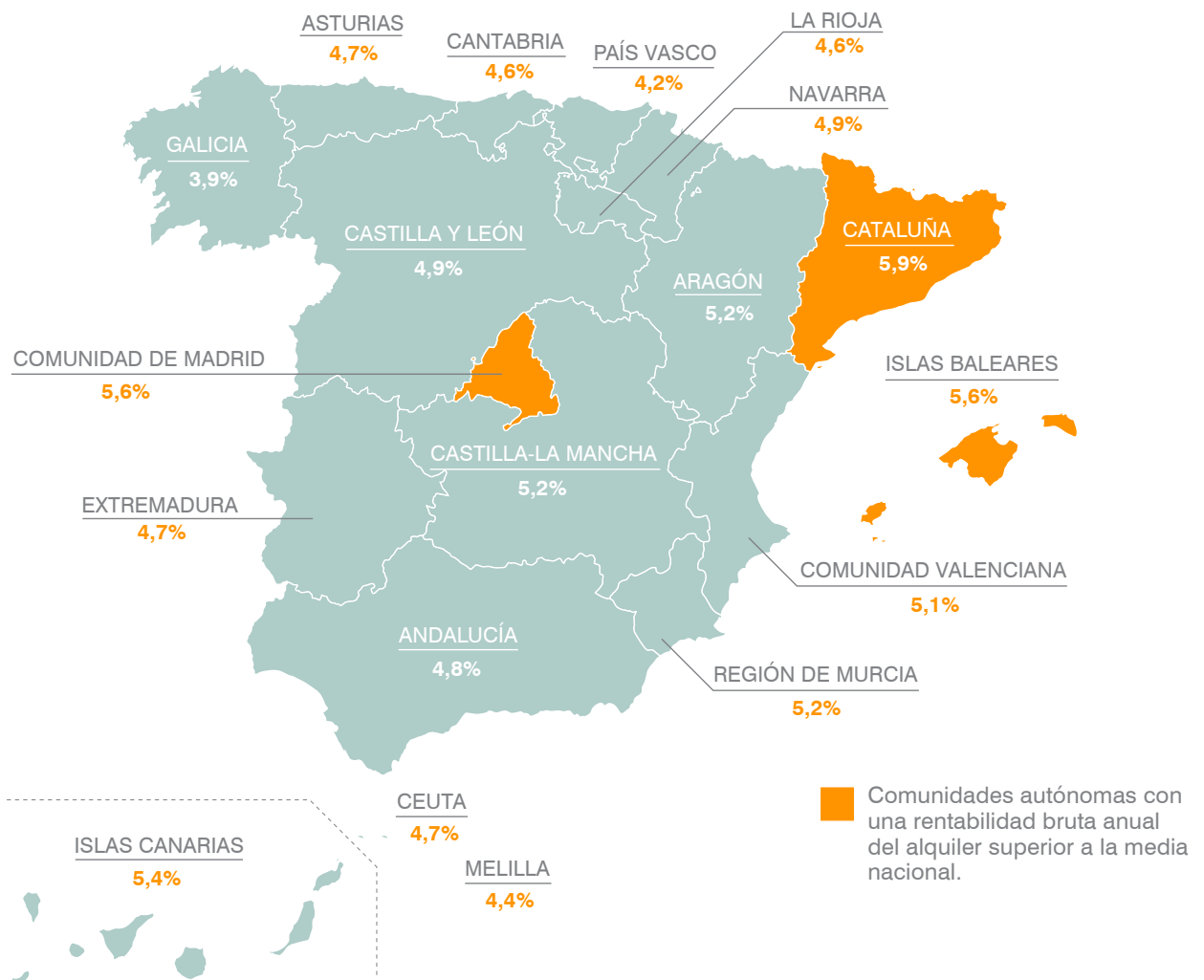
6 / 6 Rentabilidad

La **rentabilidad bruta** media para una vivienda en alquiler en España se sitúa en el **5,4%**, según cálculos realizados sobre precios medios actuales de oferta en venta y en alquiler de viviendas en España.

Provincias como Baleares, Las Palmas, Barcelona y Madrid disponen de rentabilidades por encima de la media española.

Rentabilidad bruta media en España para una vivienda en alquiler: **5,4%**

MAPA 9. RENTABILIDAD MEDIA DEL ALQUILER DE VIVIENDA EN ESPAÑA



Fuente: Servihabitat

6 / 6 Rentabilidad

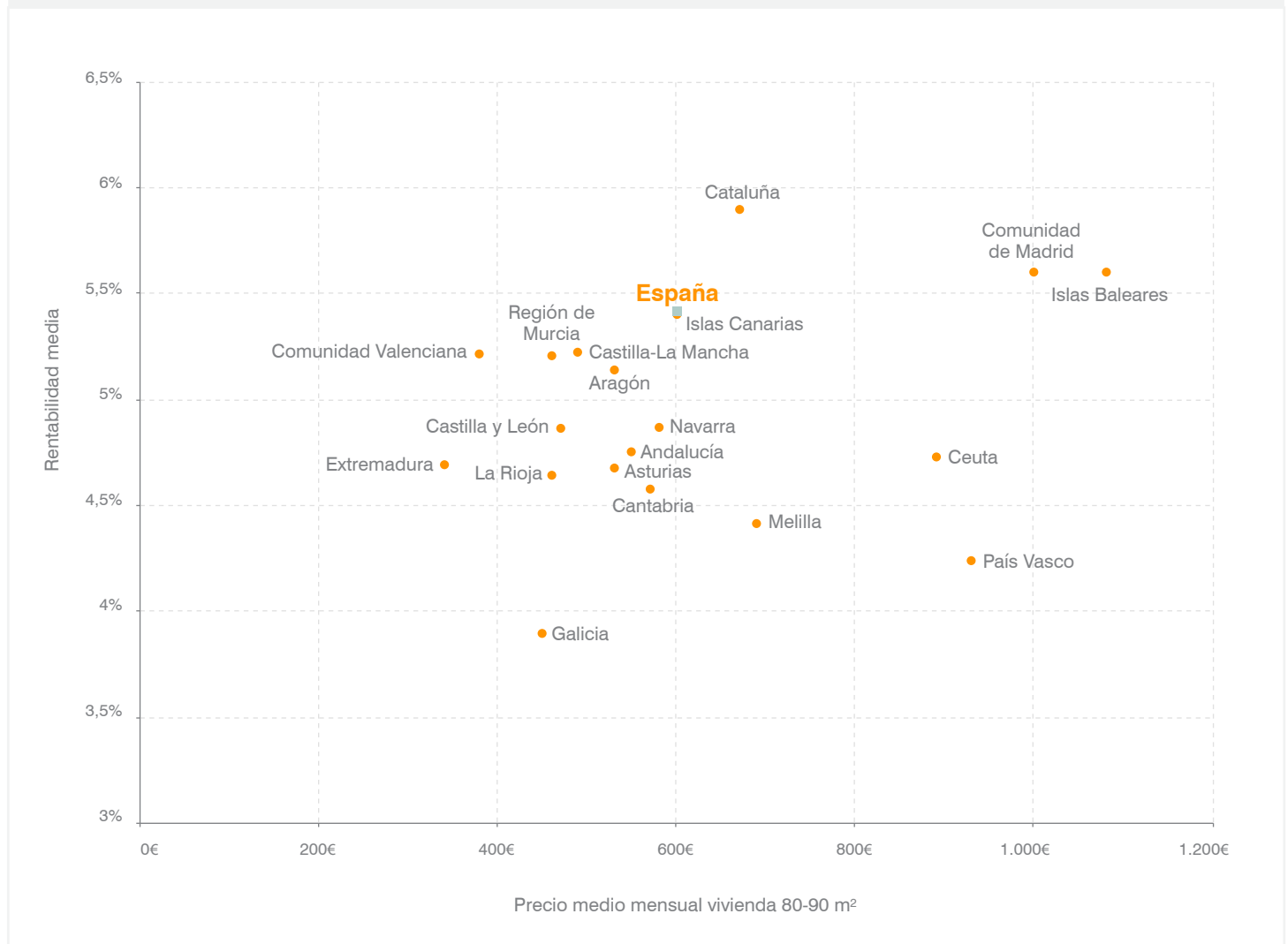
Cataluña, la Comunidad de Madrid y las Islas Baleares son las tres comunidades con un precio medio y una rentabilidad bruta del alquiler superior a la media del país.

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

Las Islas Canarias disponen de una rentabilidad bruta del alquiler y un precio medio en línea con la media nacional.

Castilla-La Mancha, la Comunidad Valenciana, la Región de Murcia y Aragón experimentan precios más asequibles con rentabilidades destacadas (entre el 5,1% y el 5,2%).

GRÁFICO 59. PRECIO MEDIO DE ALQUILER Y RENTABILIDAD POR CC.AA.



Fuente: Servihabitat

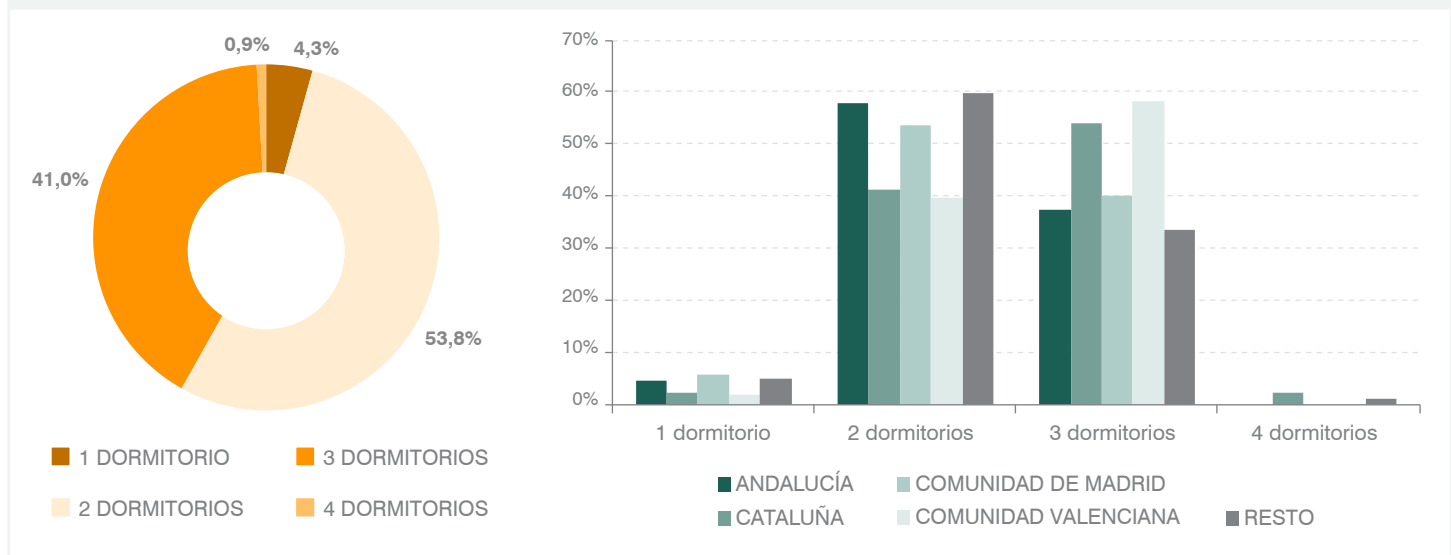


1.033 APIs
opinan

6 / 7 La demanda de alquiler

Según la opinión de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, la vivienda **en altura** más demandada tiene **2 dormitorios**. Esta tendencia se pone de manifiesto en comunidades como Andalucía o la Comunidad Valenciana, mientras que la mayoría de los APIs de la Comunidad de Madrid o de Cataluña opinan que la vivienda más demandada en su zona dispone de 3 dormitorios.

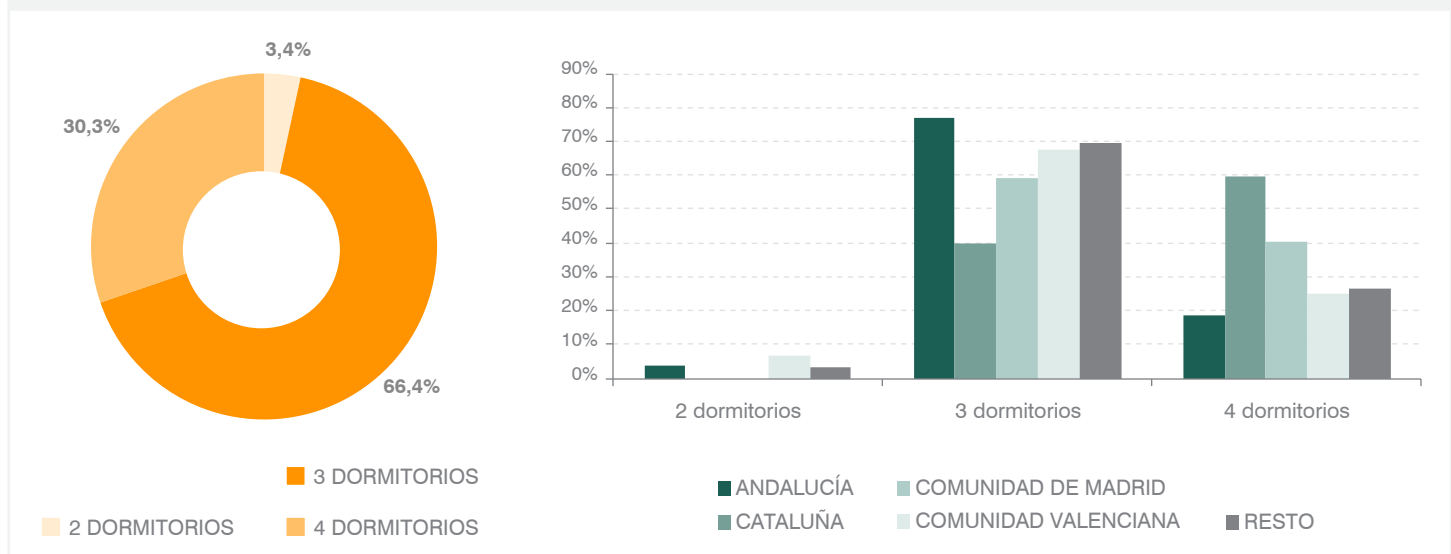
GRÁFICO 60. VIVIENDA EN ALTURA MÁS DEMANDADA.



Fuente: Servihabitat

En el caso de la vivienda **unifamiliar adosada**, más del 65% de los APIs piensa que debe tener **3 dormitorios**, salvo en Cataluña, donde el 60% de las opiniones se decantan por una vivienda de 4 dormitorios.

GRÁFICO 61. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA MÁS DEMANDADA.



Fuente: Servihabitat

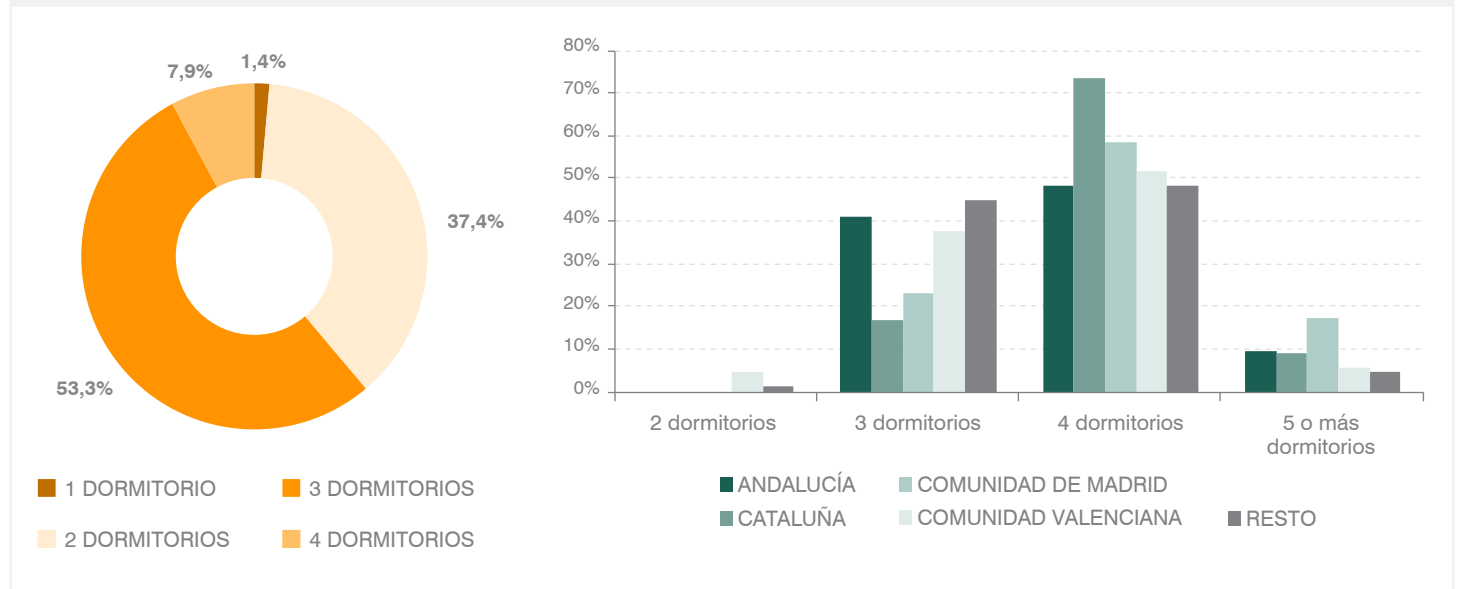


1.033 APIs opinan

6 / 7 La demanda de alquiler

La vivienda **unifamiliar aislada** debe disponer de **4 dormitorios**, especialmente en Cataluña y en la Comunidad de Madrid.

GRÁFICO 62. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA MÁS DEMANDADA.



Fuente: Servihabitat

Desde que una vivienda se pone en el mercado hasta que se alquila pasan algo más de **dos meses de media**. En Cataluña y la Comunidad de Madrid este tiempo supera ligeramente el mes y medio.

En mercados muy activos como, por ejemplo, las ciudades de Madrid o Barcelona, los tiempos medios se pueden llegar a medir en **pocos días**.

TABLA 4. NÚMERO DE MESES QUE SE TARDA EN ALQUILAR UNA VIVIENDA (TIEMPO MEDIO)*.

España	2,13
Andalucía	2,41
Cataluña	1,68
Comunidad de Madrid	1,73
Comunidad Valenciana	2
Resto	2,23

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

Fuente: Servihabitat

6 / 8 Conclusiones

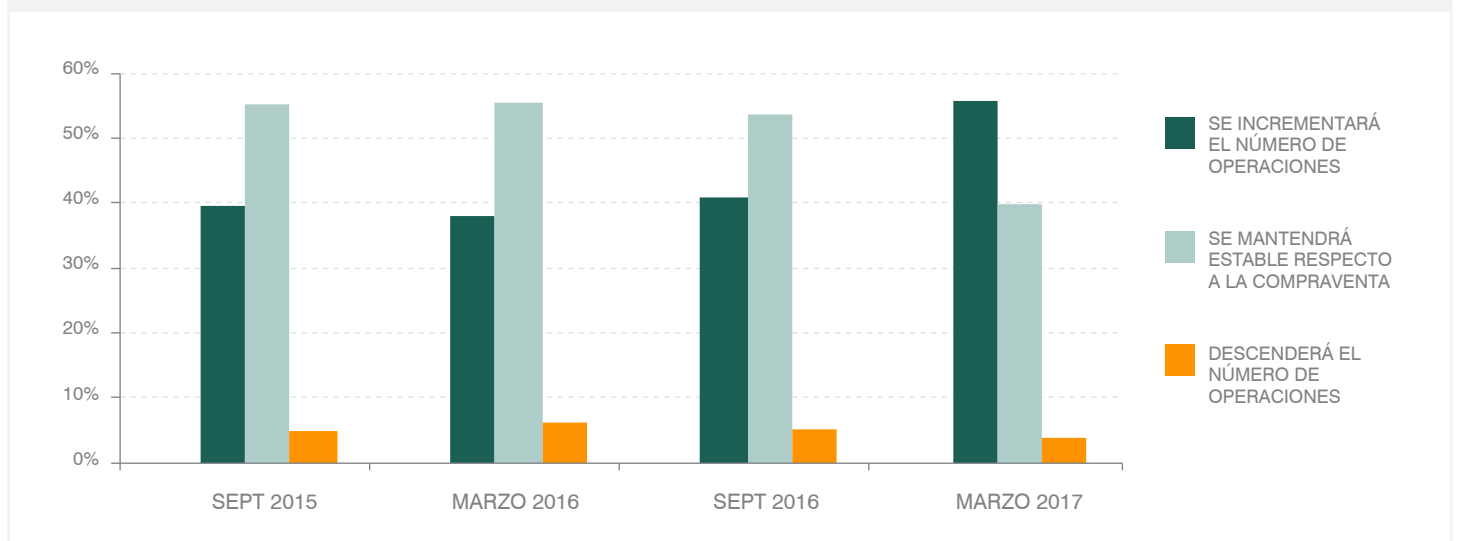
La **evolución** del mercado de alquiler en los últimos meses continúa siendo **positiva**, aunque todavía es pronto para determinar si esta tendencia se va a mantener a largo plazo.

Si bien es cierto que, según los últimos datos publicados, se ha producido un leve estancamiento en el porcentaje de viviendas, población y hogares que residen en régimen de alquiler, cabe

destacar que se ha incrementado el volumen de los que lo hacen pagando una **renta a precio de mercado**.

El 56% de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat cree que **las operaciones de alquiler se incrementarán respecto a las de compraventa**, porcentaje que hace un año se situaba en el 38%.

GRÁFICO 63. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE ALQUILER RESPECTO A LA COMPRAVENTA.

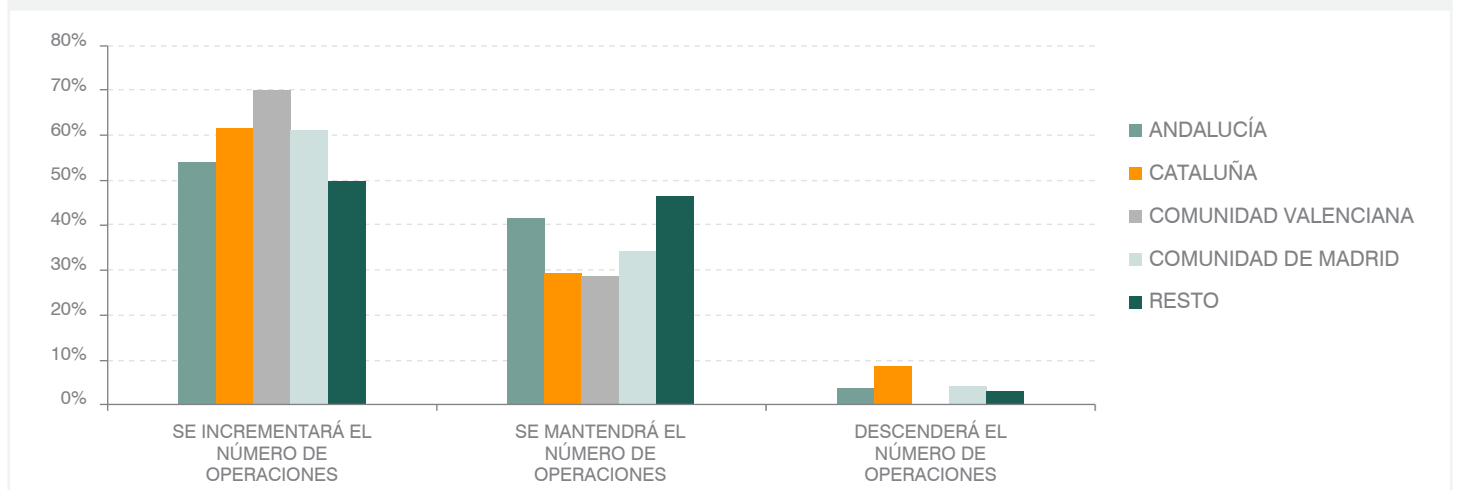


Fuente: Servihabitat

En las comunidades autónomas con mayor volumen de mercado, la situación es similar. Seguramente influenciados por el acercamiento de la época estival, más del 70% de los encuestados en la Comunidad Valenciana cree que se incrementará el número

de operaciones. En Cataluña y Madrid, más del 60% de los consultados comparten esta opinión, en Andalucía un 54% y, en el resto de comunidades autónomas, el 50%.

GRÁFICO 64. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE ALQUILER RESPECTO A LA COMPRAVENTA EN LAS PRINCIPALES CC.AA.

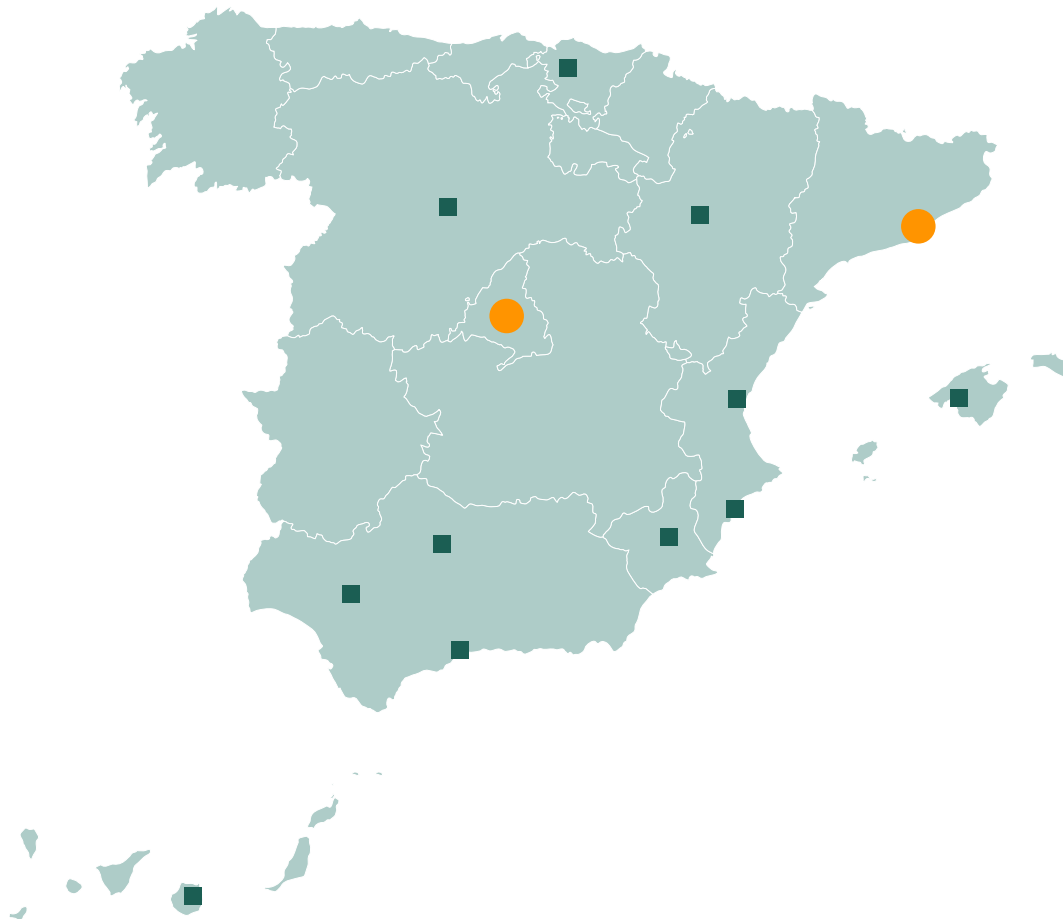


Fuente: Servihabitat

6 / 8 Conclusiones

La **tendencia creciente** del mercado de arrendamiento **no es uniforme** en todo el territorio. Podría hablarse de **tres zonas** muy diferenciadas:

- Madrid y Barcelona, donde el **recorrido al alza de las rentas** está siendo elevado, existiendo una demanda sostenida y creciente que está reduciendo notablemente los tiempos en que las viviendas se mantienen en oferta. Si bien el mercado es mucho más activo en el centro de ambas ciudades, también se está dejando notar en sus coronas metropolitanas, donde poblaciones que tradicionalmente han tenido poco mercado de alquiler están experimentando un importante crecimiento del número de operaciones.
- Las ciudades con más de 300.000 habitantes, con un **incremento notable de la actividad** pero más moderado, en las que los tiempos para alquilar una vivienda también se están reduciendo.
- El resto de ubicaciones, donde el **crecimiento es moderado o inexistente**, dependiendo de las circunstancias de cada micromercado local.



El **parque de viviendas** destinado al alquiler se está incrementando gracias a que los **retornos ofrecidos al inversor** están creciendo.

En muchas ubicaciones existe, además, el impulso del **alquiler turístico**, que está experimentando crecimientos muy importantes como opción de inversión.

La **promoción de obra nueva** destinada al alquiler no experimenta todavía un volumen muy elevado. El promotor tradicional prefiere un retorno más rápido de la inversión, aprovechando la liquidez del mercado actual.

6 / 8 Conclusiones

El impulso que parece que están tomando las **Socimis** en los últimos tiempos en torno al segmento del alquiler resulta muy interesante para el mercado, convergiendo hacia una situación parecida a la de otros mercados europeos, con elevados volúmenes en alquiler. Un mercado con una mayor cantidad de grandes gestores de alquiler serviría para incrementar el alquiler como opción residencial y hacerlo sostenible en el tiempo.

El **precio** va a continuar incrementándose en los próximos seis meses **entre un 2,5% y un 5%**, dependiendo de las ubicaciones.

La **demanda sigue siendo muy elevada** y la oferta no está presentando la flexibilidad necesaria para cubrirla, sobre todo en las ciudades de más de 300.000 habitantes. En localidades con menor población y en las que el alojamiento temporal de carácter turístico no es una opción, se pueden apreciar incluso situaciones de estancamiento de las rentas.

La **yield** que se está exigiendo ahora por parte de los inversores podría situarse incluso por debajo del 4% en localizaciones *prime*, en las que se valora más el menor riesgo de impago y de rotación, aunque de media se sitúa en un 4% - 4,5% en estas zonas. En el resto de ubicaciones, la horquilla es del 5% - 6,5%.

Hay factores que apuntan a que las nuevas tendencias en alquiler pueden ser sostenibles en el tiempo, por lo que el mercado seguirá aumentando gracias a:

- La modificación de las condiciones laborales, que generan una mayor movilidad geográfica, incluso dentro de las grandes ciudades y sus áreas metropolitanas, donde se concentra una elevada demanda de empleo.
- La falta de vivienda de obra nueva en algunas localizaciones para hogares que buscan este tipo de activos.
- El fuerte impacto del turismo, que mantendrá la tendencia a invertir en activos residenciales para dedicarlos al alquiler.
- El acceso limitado al crédito para la compra de vivienda.
- El cambio de mentalidad experimentada, sobre todo, por los jóvenes.
- La consolidación de la transformación que está experimentando la sociedad hacia nuevos modelos de familia.



/ 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 **30%** de los hogares que residen en régimen de alquiler en España están formados por una sola persona



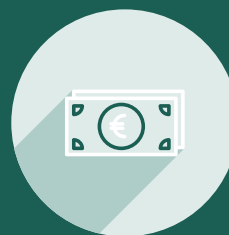
El 72% de los arrendatarios tienen **entre 26 y 35 años**



La oferta media de alquiler en España es de **2,5** viviendas por cada 1.000 habitantes y **5,8** por cada 1.000 hogares



El precio medio del alquiler en España para una vivienda de 80-90 m² es de **600€**



La rentabilidad bruta media en España para una vivienda en alquiler es del **5,4%**

7/

El comprador extranjero



7 / El comprador extranjero

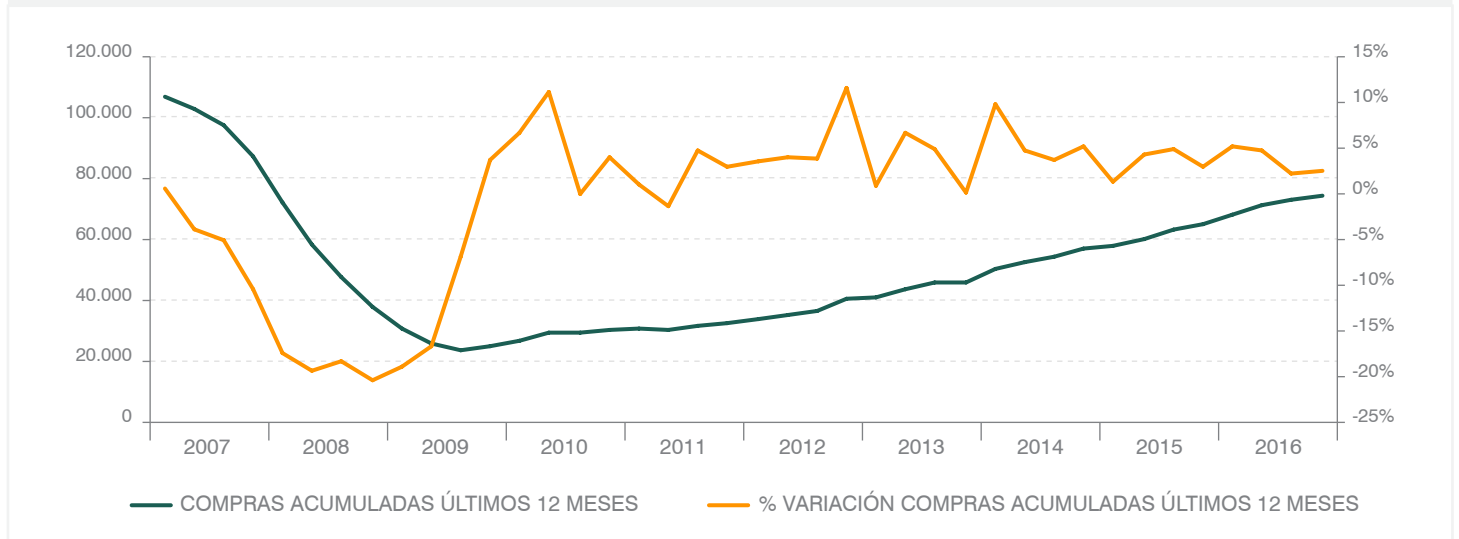
Según los datos publicados por el Ministerio de Fomento, a lo largo del pasado 2016 se ha incrementado el **volumen total de viviendas vendidas en España cuyo comprador es extranjero**, elevándose la cifra a 78.382 viviendas a diciembre de 2016, lo que representa un aumento del 13% respecto al mismo mes de 2015.

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 17,1% de las compras totales realizadas en 2016, porcentaje que también ha descendido levemente.

Según estos mismos datos, el 94,8% de adquisiciones (74.283 viviendas) las realizan extranjeros residentes y el 5,2% restante (4.099 viviendas), no residentes. Es decir, las compras realizadas por extranjeros residentes suponen en junio el 16,2% del total nacional y, por los no residentes, el 0,9%.

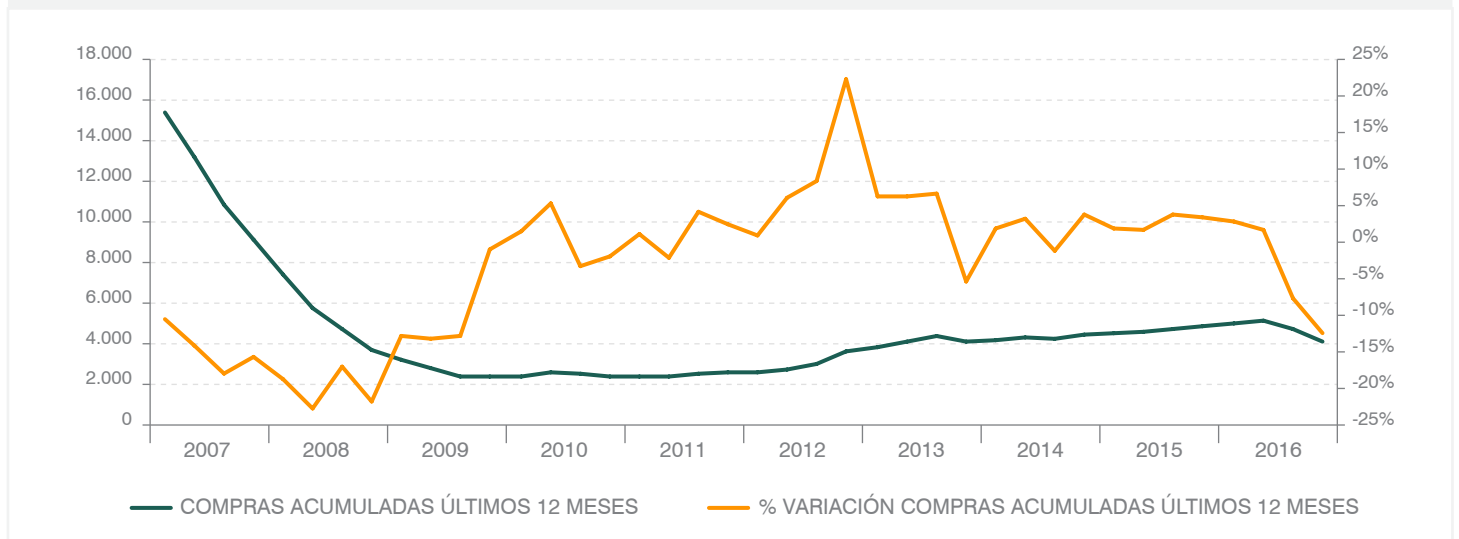
Se ha producido una caída del volumen de compras realizadas por compradores no residentes en los dos últimos trimestres del año, lo que ha provocado un descenso en las compras anuales de casi mil viviendas respecto al acumulado anual calculado en el segundo trimestre de 2016, que supuso 5.079 viviendas.

GRÁFICO 65. EVOLUCIÓN DE LAS COMPRAS DE VIVIENDA POR PARTE DE EXTRANJEROS RESIDENTES.



Fuente: MFOM y elaboración propia

GRÁFICO 66. EVOLUCIÓN DE LAS COMPRAS DE VIVIENDA POR PARTE DE EXTRANJEROS NO RESIDENTES.

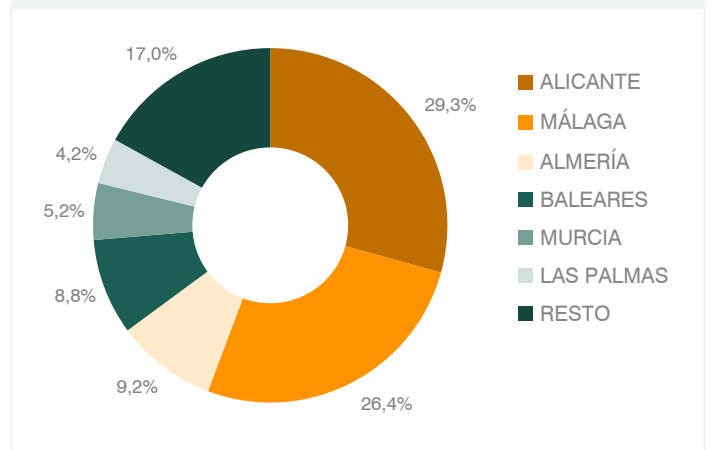


Fuente: MFOM y elaboración propia

7 / El comprador extranjero

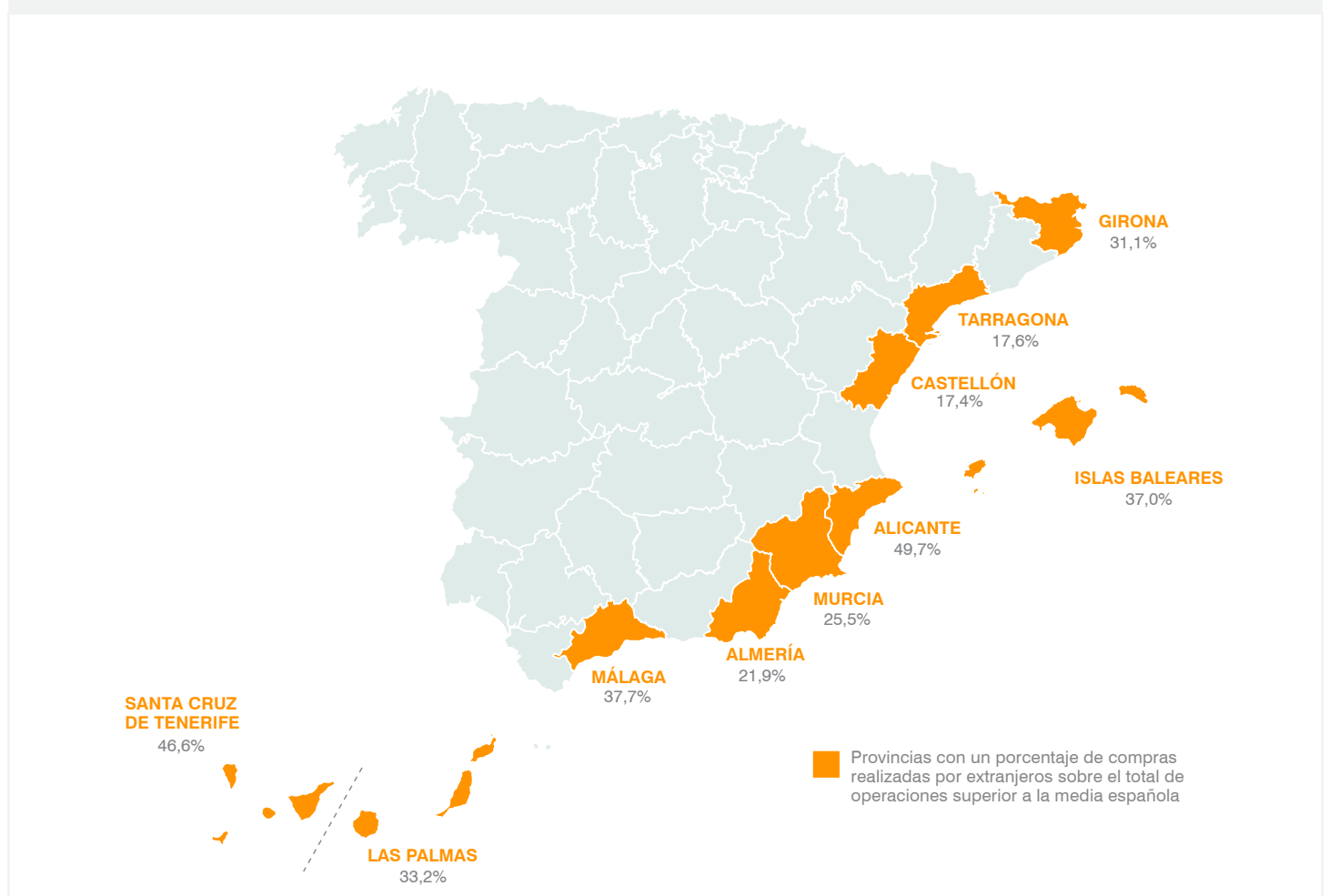
El nivel de **concentración** de las compras realizadas por extranjeros no residentes, calculadas al mes de diciembre de 2016, sigue siendo muy elevado. El 83% se concentra en solo seis provincias. Añadiendo las tres siguientes por volumen de operaciones, este porcentaje asciende al 92,2%.

GRÁFICO 67. PROVINCIAS DE COMPRA DE LOS EXTRANJEROS NO RESIDENTES.



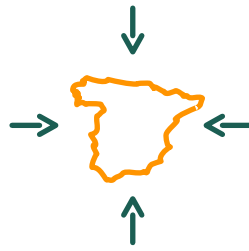
Fuente: MFOM y elaboración propia

MAPA 10. OPERACIONES POR PARTE DE EXTRANJEROS SOBRE EL TOTAL DE COMPRAVENTAS POR PROVINCIAS EN 2016



Fuente: MFOM y elaboración propia

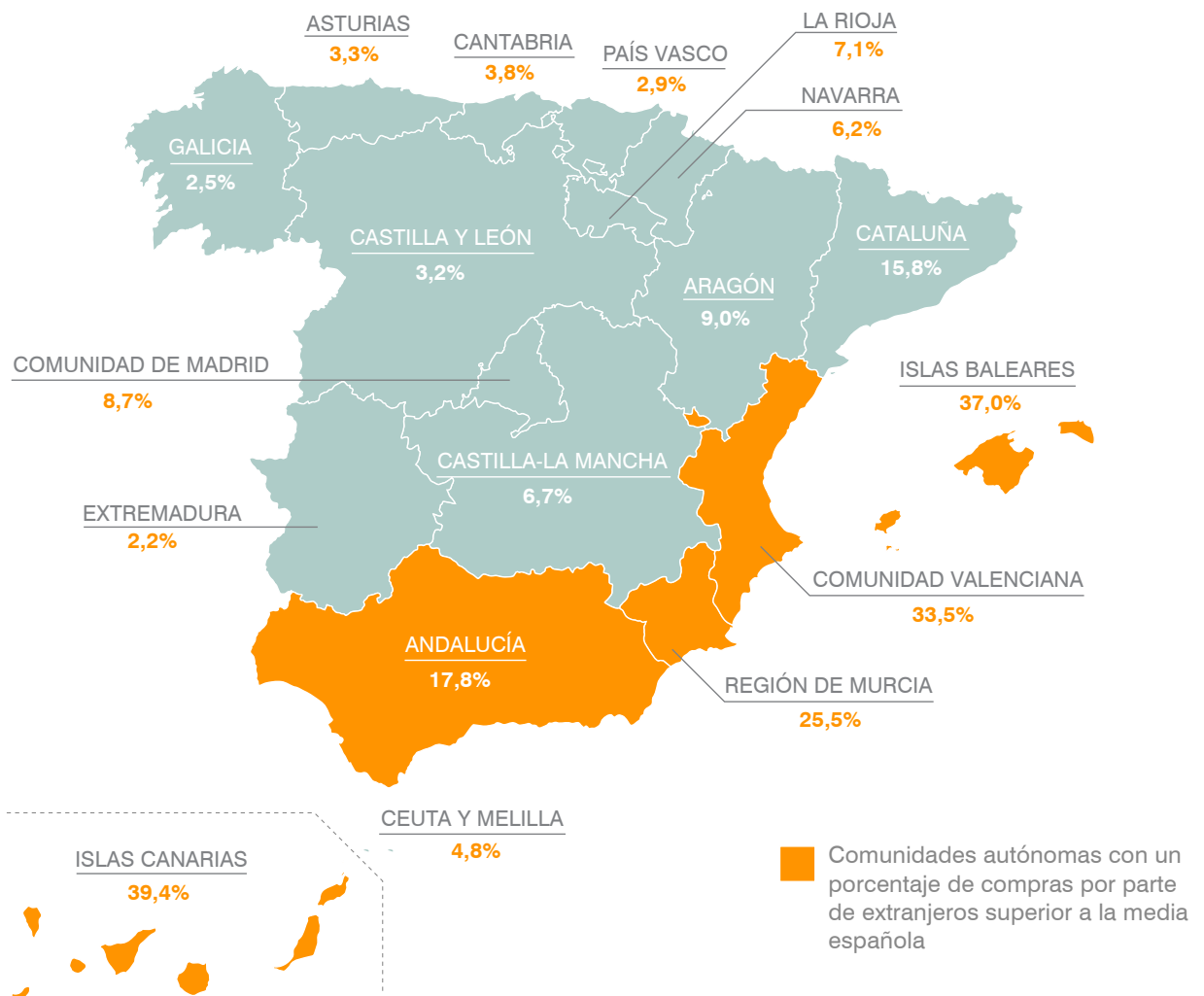
7 / El comprador extranjero



El **17,1%** de las operaciones en España han sido realizadas por compradores extranjeros

MAPA 11. COMPRAS POR PARTE DE EXTRANJEROS EN 2015-2016

Porcentaje de compras por parte de extranjeros entre 3T 2015 – 2T 2016



Fuente: MFOM y elaboración propia



1.033 APIs opinan

7 / El comprador extranjero

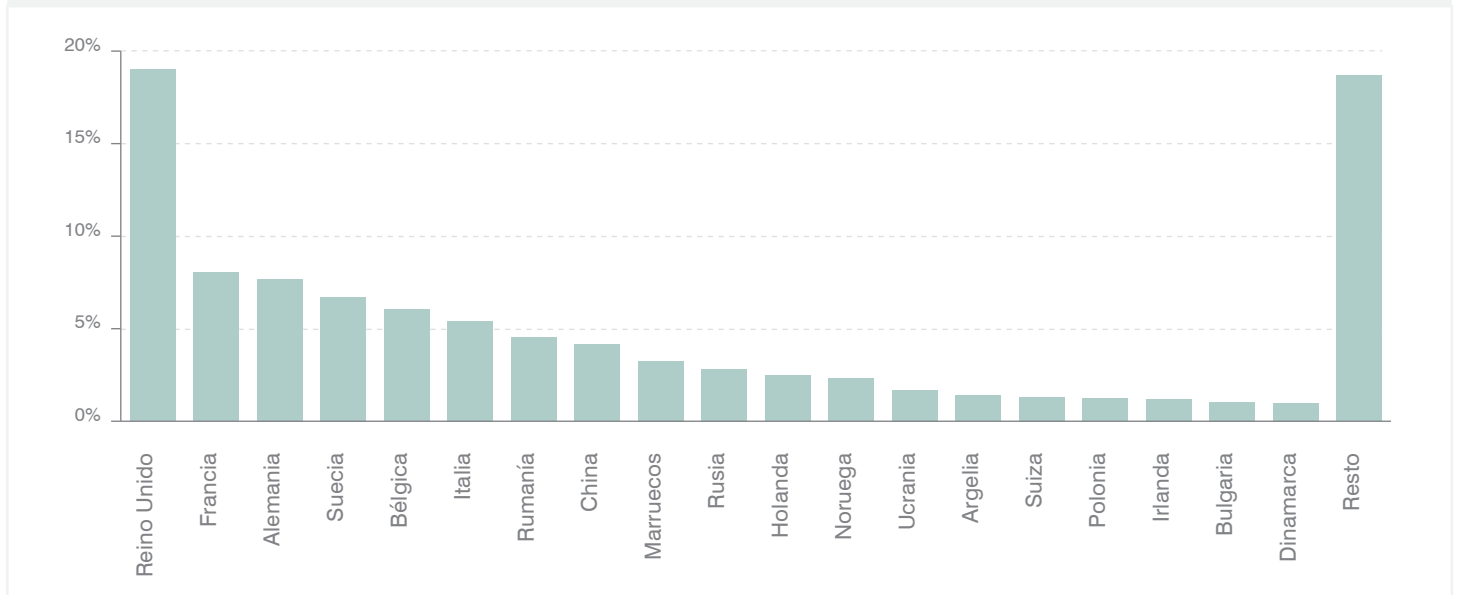
Las estadísticas aportadas por el Colegio de Registradores presentan, para 2016, una ligera variación respecto a las aportadas por el MFOM. Según la primera fuente, el número de compras realizadas por parte de extranjeros ha sido de cerca de 53.500 viviendas, lo que supone el 13,25% del total.

Los ciudadanos británicos continúan siendo la principal **nacionalidad** en cuanto a adquisiciones, aunque presentan una pérdida de peso relativo, quizá debido a la influencia del *Brexit*. No obstante, aunque no se publica el dato absoluto de las compras

realizadas, calculando el porcentaje que representan sus transacciones respecto al total, se puede determinar que su valor absoluto no ha variado, situándose en algo más de 10.000 viviendas compradas tanto en 2015 como en 2016.

Las siguientes posiciones las ocupan los franceses y los alemanes, que han perdido cierto peso relativo respecto a 2015. En cuarto lugar se encuentran los suecos, que han relegado a la quinta posición a los belgas.

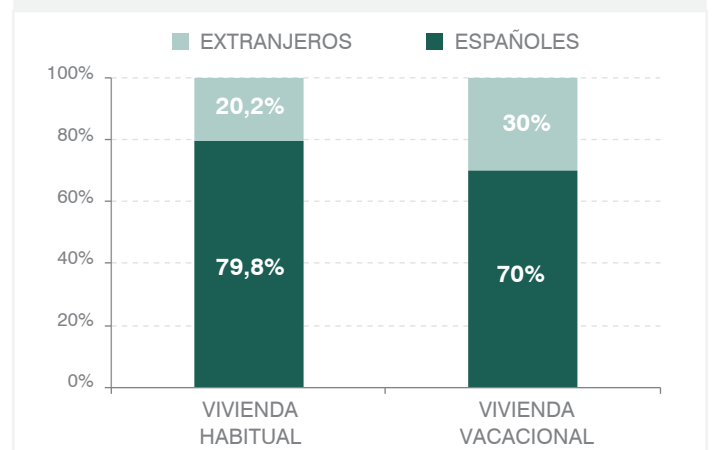
GRÁFICO 68. NACIONALIDAD DE LOS COMPRADORES EXTRANJEROS SEGÚN LA RED DE AGENTES COLABORADORES (APIs).



Fuente: ERI. 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 79,8% por parte de los españoles y un 20,2% por parte de los extranjeros. En el caso de la **vivienda vacacional** este reparto es del 70% - 30% respectivamente.

GRÁFICO 69. REPARTO DE LAS COMPRAS POR NACIONALIDAD.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

/ Resumen el comprador extranjero

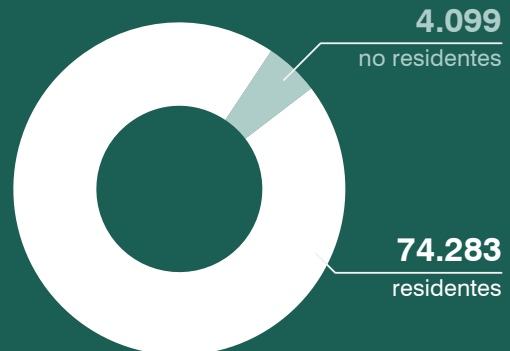


El comprador extranjero ha protagonizado el **17%** del total de transacciones de viviendas realizadas en España en 2016

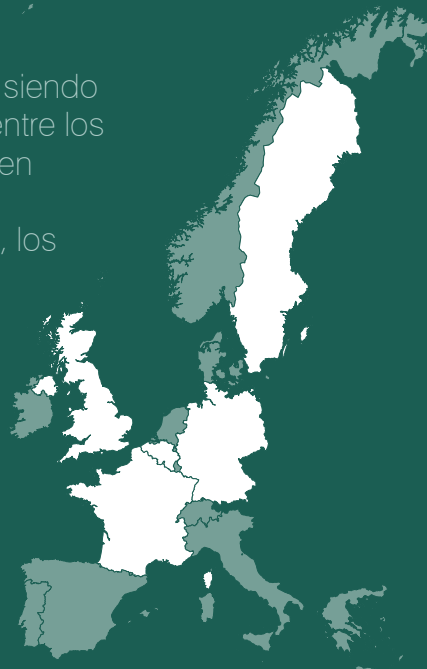


El **83%** de las compras realizadas por extranjeros se concentra en solo seis provincias

78.382
viviendas adquiridas por
extranjeros en 2016
(+13%)



Los **británicos** continúan siendo la principal nacionalidad entre los compradores extranjeros en España, 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:

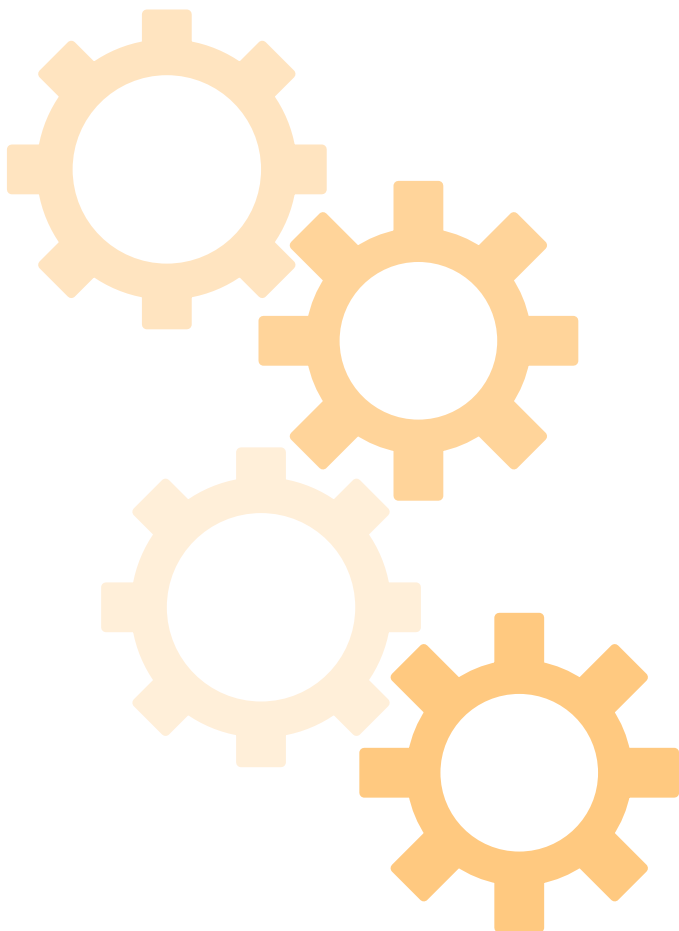
Análisis, interpretación y cruce de los datos obtenidos en la fase anterior, con los *focus group* realizados permanentemente por la Cátedra Inmobiliaria con arquitectos, aparejadores, ingenieros, abogados, economistas y profesionales del sector inmobiliario.

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.

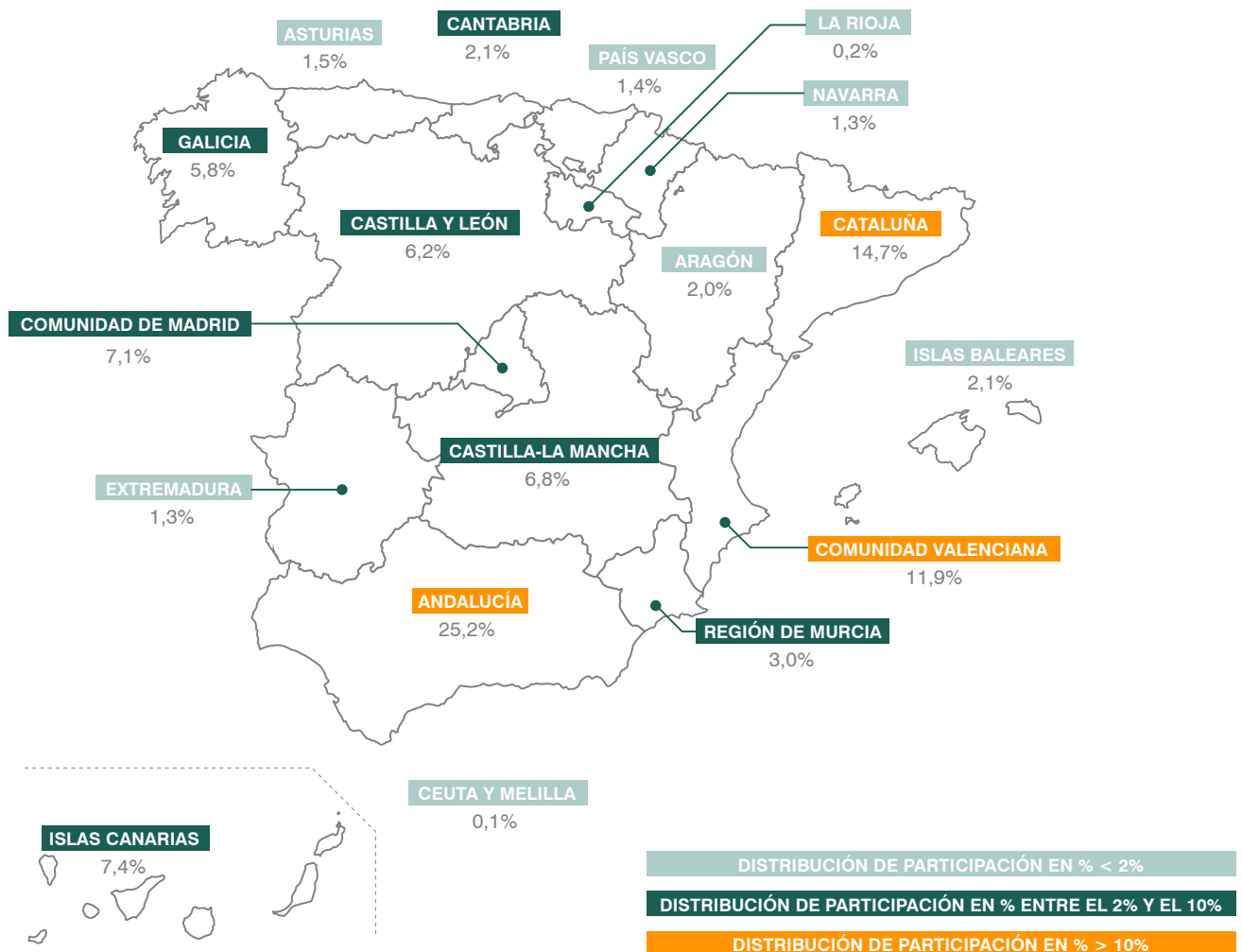
Para ello, se ha realizado un cuestionario estructurado y diseñado al efecto, que cada uno de los agentes ha podido responder de manera individual.

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 1.033 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

