INFORME "MERCADO DE ALQUILER RESIDENCIAL EN ESPAÑA"

- **Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.**
- **Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.**
- **Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.**

30 de octubre de 2018

Los precios del alquiler aumentarán en torno a un 2%, un crecimiento más moderado respecto a semestres anteriores

Servihabitat Trends, la plataforma de investigación y análisis de mercado impulsada desde Servihabitat, publica su quinto informe sobre el "Mercado de alquiler residencial en España". El estudio, que ha sido elaborado a partir de fuentes oficiales, datos propios de la cartera de activos de alquiler gestionada por el servicer y de los principales portales inmobiliarios, pone de manifiesto que el mercado de alquiler residencial continúa presentando unos indicadores que reflejan su buena marcha, aunque se prevé que se inicie un periodo de estabilización.

SIGUE CRECIENDO LA POBLACIÓN ESPAÑOLA QUE VIVE DE ALQUILER, SOBRE TODO ENTRE LOS JÓVENES

Según datos de Eurostat, en 2017, el 22,9% de la población española vivía en régimen de alquiler, en comparación con el 22,2% del 2016. Los nuevos resultados muestran como en 2017 ha continuado la progresión creciente de la población que reside en alquiler pagando una renta de mercado, que ha pasado a representar el 14,3% frente al 10,0% de 2004.

Perfil de las viviendas principales alquiladas: plurifamiliar, alrededor de 75 m2 y con inquilinos menores de 35 años

Si se tienen en cuenta los datos por edad de los arrendatarios, es muy relevante como la población más joven se decanta en mayor medida por el alquiler como opción residencial. Casi la mitad de los hogares entre 16 y 29 años reside en régimen de alquiler a precio de mercado, pasando del 47,8% registrado en 2016 al 48,9% actual.

Según la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, el porcentaje de menores de 35 años que viven de alquiler es del 69,5%. Este porcentaje se elevaba a un 73,6% del total en marzo de este año. De este modo, este semestre se incrementa el porcentaje de los que tienen entre 36 y 45 años en 2,5 puntos porcentuales.

Si nos centramos en el perfil de la vivienda en alquiler, el 27,6% de las viviendas principales plurifamiliares en España se encuentran en régimen de alquiler y, en el caso de las unifamiliares supone el 13,8%. Además, el 48,9% tiene una superficie útil de menos de 75 m2, mientras que un 36,5% tiene entre 76 y 105 m2.

EL TIEMPO MEDIO PARA ALQUILAR UNA VIVIENDA EN ESPAÑA AUMENTA LIGERAMENTE

El número de meses que se tarda en alquilar una vivienda (tiempo medio) en España ha experimentado un ligero aumento, pasando de 1,67 meses en marzo del 2018 a 1,77 en septiembre. Aun así, este cambio de tendencia no se ve reflejado en la Comunidad de Madrid y Cataluña, cuyo tiempo medio de alquiler para una vivienda continúa descendiendo a menos de un mes y medio (1,41 y 1,44 meses respectivamente).

OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER EN ESPAÑA

Casi 6 viviendas en alquiler disponibles por cada 1.000 hogares en España

La oferta de viviendas en alquiler disponible en España es de 104.740, un 7% superior a los datos de hace un año y un 16,4% superior respecto a los de marzo de 2018. Representa 2,2 viviendas en oferta por cada 1.000 habitantes y 5,7 por cada 1.000 hogares.

Este cambio de tendencia en el tamaño de la oferta disponible podría explicarse por el ligero aumento en el tiempo medio en el que se alquila una vivienda o la opinión que se tiene sobre el volumen de operaciones durante el próximo semestre.

Los puntos en los que más se ha dejado notar este incremento respecto a las cifras estimadas hace un año son, por este orden, las Islas Baleares, Cataluña, Comunidad de Madrid e Islas Canarias.

Destacan Cataluña, Andalucía y la Comunidad de Madrid con una oferta superior a las 18.000 viviendas, aunque también Asturias, Cantabria, Castilla y León, la Comunidad Valenciana e Islas Baleares disponen de una oferta de vivienda en alquiler tanto por habitante como por hogar por encima de la media española.

PRECIO MEDIO DE ALQUILER

La Comunidad de Madrid, las Islas Baleares y el País Vasco, es donde el precio medio del alquiler es más elevado

El precio medio de las viviendas en alquiler de entre 80 y 90 m2 en España es de 710€, un 4,41% superior a hace seis meses.

En general, las comunidades que conservan una tendencia al mantenimiento de precios son Aragón, Islas Baleares, Cantabria, Castilla y León, Castilla-La Mancha, Extremadura, País Vasco y las dos ciudades autónomas. En el resto de las comunidades, las previsiones para los próximos meses continúan siendo alcistas.

Lideran los precios del alquiler para esta tipología de viviendas las Comunidad de Madrid, Islas Baleares y el País Vasco, seguidas de Cataluña, Ceuta e Islas Canarias.

Se espera que el incremento medio del precio durante los siguientes seis meses sea del 1,5% – 2%, sustentado todavía en los mercados de las grandes ciudades y sus áreas metropolitanas, así como los principales mercados costeros.

RENTABILIDAD MEDIA

Castilla-La Mancha, la Comunidad Valenciana y la Región de Murcia con rentabilidades superiores a la media.

La rentabilidad bruta media del alquiler en España se sitúa en el 5,6%, con comunidades como Castilla-La Mancha (5,7%), la Comunidad Valenciana (5,7%) y la Región de Murcia (5,9%) con rentabilidades brutas medias anuales superiores a la media nacional. Por provincias, Huelva, Las Palmas y Valencia se mantienen con rentabilidades por encima de la media nacional, a las que se suman Soria, Ciudad Real, Toledo y Murcia.

Teniendo en cuenta todos los indicadores, se puede concluir que la marcha del mercado de alquiler en España continúa reflejando una buena evolución, si bien, tras varios semestres de continuas expectativas de crecimiento en casi todos ellos, algunos muestran un ligero agotamiento.

Por un lado, el cambio de tendencia que se detecta en el volumen de la oferta tiene su explicación en varias causas. Entre estas destacan el hecho de que actualmente los propietarios de inmuebles lo ponen inmediatamente en el mercado y que la distancia que existe entre el precio al que el arrendador quiere alquilar y el que el futuro inquilino está dispuesto a pagar ha crecido de forma ligera respecto a los semestres anteriores.

Por otro, el precio de la vivienda en alquiler lleva creciendo de forma ininterrumpida desde hace más de tres años y este aumento de los precios está tensionando más el mercado, de modo que los inquilinos cada vez están menos dispuestos a incrementar el esfuerzo financiero que realizan.

En este sentido, Juan Carlos Álvarez, Director General de Negocio Inmobiliario de Servihabitat, considera que "los nuevos resultados muestran como en 2017 ha continuado la progresión creciente de la población a residir de alquiler. El cambio de mentalidad entre la población más joven, la movilidad geográfica laboral y la mayor dificultad para emanciparse y acceder a una vivienda en propiedad son tres de los factores que están propiciando este auge. Pero ahora mismo este mercado está tensionado por la oferta y la demanda, situación que se traduce en un aumento de precios progresivos en los últimos años". En esta línea, Álvarez apunta que "la solución pasa por encontrar fórmulas para aumentar la oferta con el fin de estabilizar y adecuar un mercado que tiene recorrido en España".

Mercado residencial en España

SERVIHABITAT TRENDS

Primer semestre de 2018

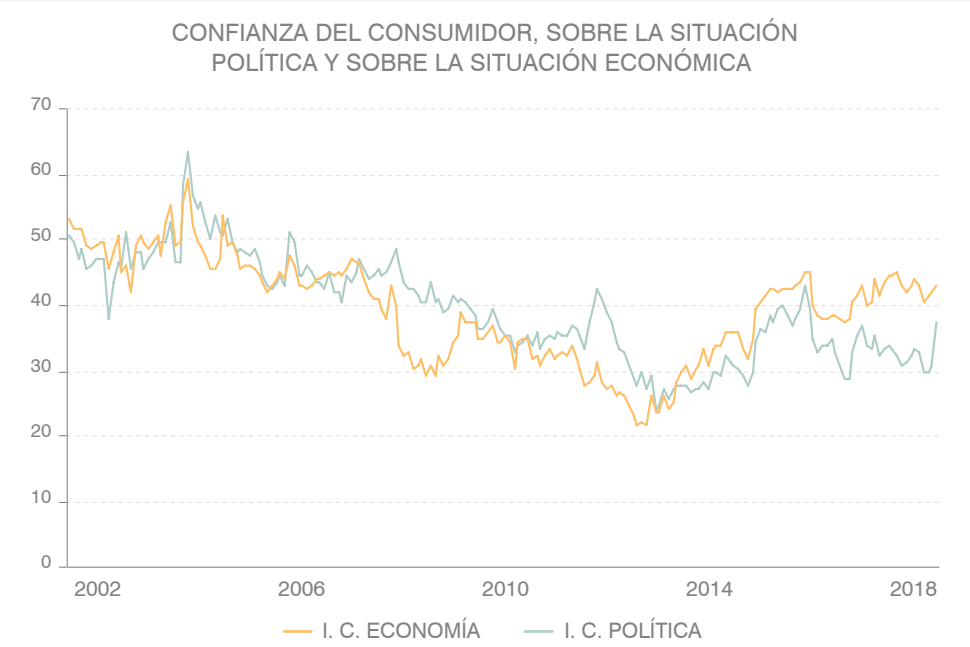
Servihabitat

El mercado residencial español avanza con **claros signos de consolidación en 2018**. Así lo confirman los **crecimientos sostenidos** que experimentan los principales indicadores que miden la marcha del sector.

1. ENTORNO MACROECONÓMICO Y EMPRESARIAL

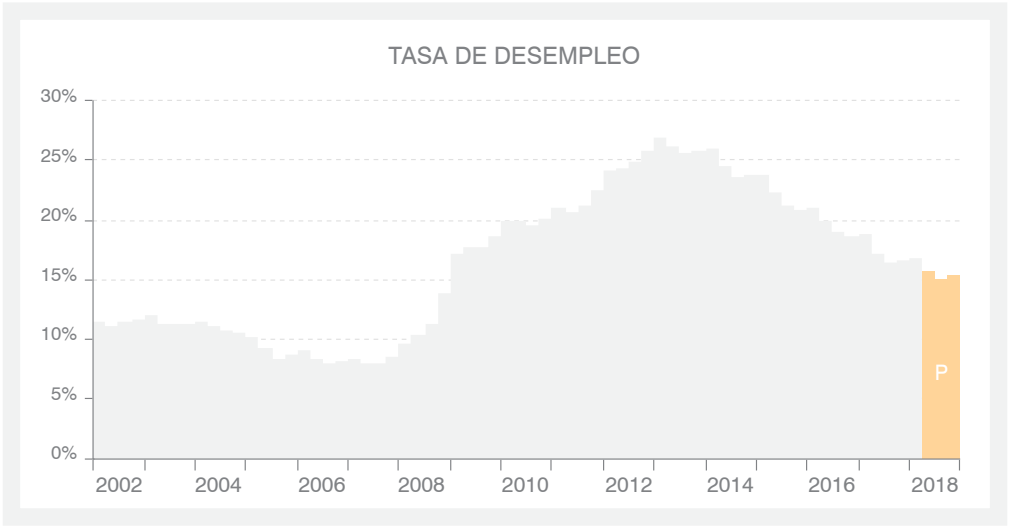
LA CONFIANZA SOBRE LA SITUACIÓN ECONÓMICA MEJORA PROGRESIVAMENTE

La confianza del consumidor sobre la situación política y económica, el empleo y la evolución de la cifra de negocios de las empresas son tres de las variables del entorno que condicionan las decisiones de compra e inversión de los agentes que intervienen en el mercado residencial.

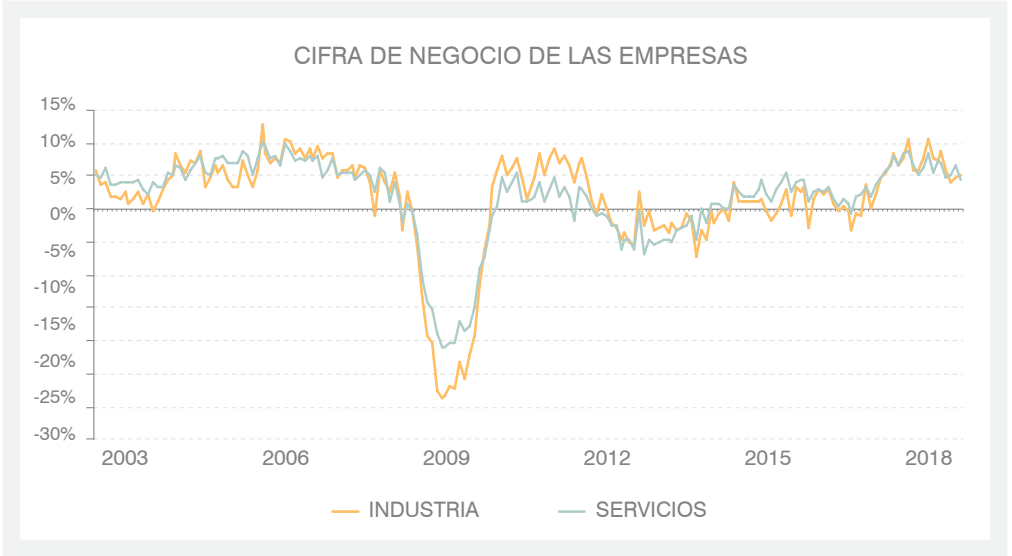


Fuente: CIS y elaboración propia
Nota: dato oficial a junio de 2018

La **confianza del consumidor** sobre la situación económica está en 43 puntos y mejora progresivamente. También se ha visto mejorada ligeramente la opinión sobre la situación política, que alcanza los 37 puntos (el índice más alto del último año y medio), a pesar de los riesgos e incertidumbres que existen sobre el escenario.



Fuente: INE (EPA) y elaboración propia
Nota: dato oficial a primer trimestre de 2018. Para el resto del año, es una previsión (P)



Fuente: INE (ICN, IASS, cifras desestacionalizadas en términos corrientes) y elaboración propia
Nota: dato oficial a abril de 2018

2. PRODUCCIÓN

EL CONTEXTO ACTUAL CONFIGURA UN CICLO EXPANSIVO PARA LA CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL

VIVIENDAS INICIADAS

2017E		2018P
80.527	+16,6%	93.895

VIVIENDAS TERMINADAS

2017E		2018P
54.318	+15,5%	62.744

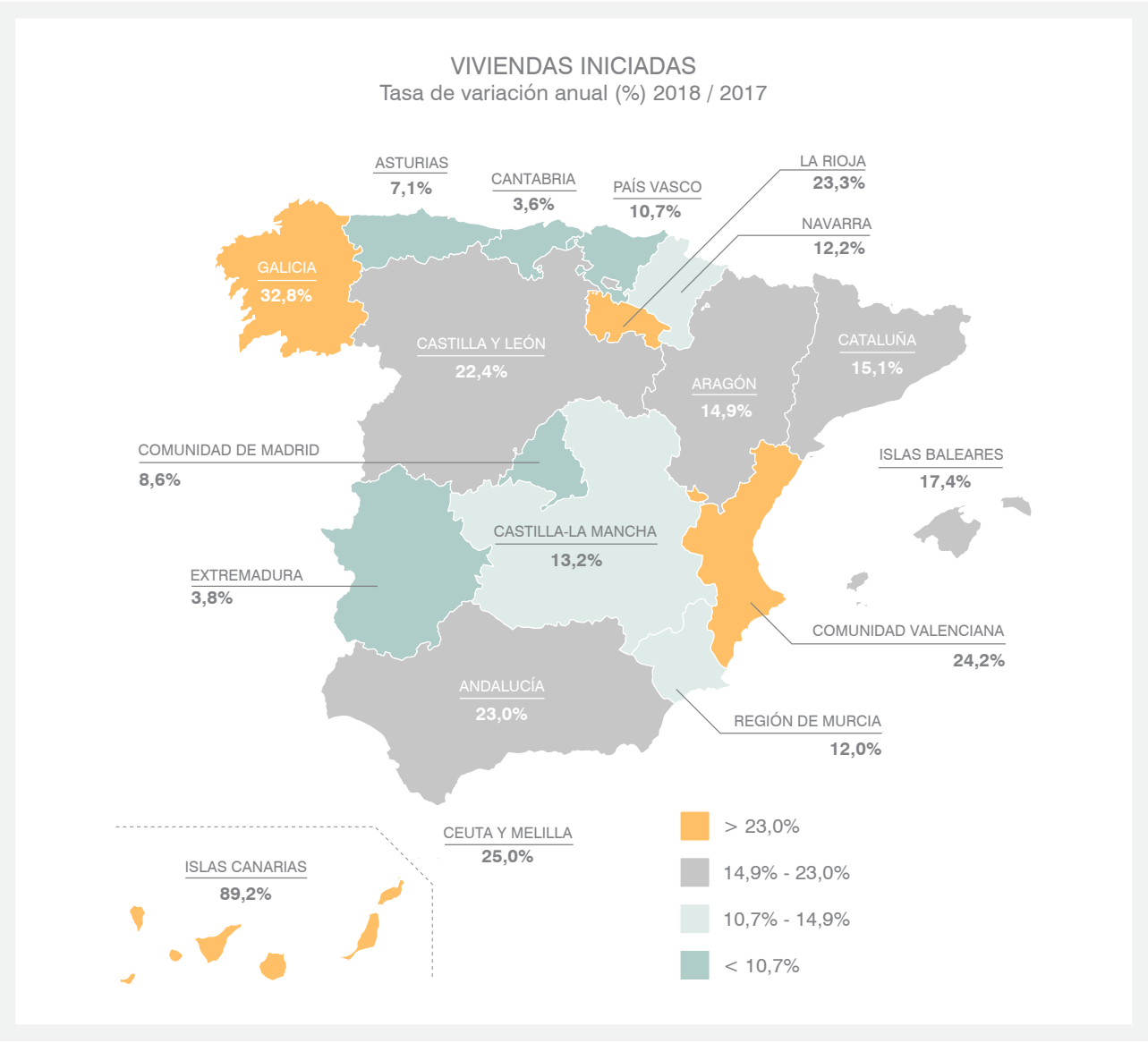
Nota: E (estimación), P (previsión)

La dinámica de la inversión en construcción residencial, la reducción del desempleo y el razonable contexto macroeconómico están animando los proyectos de **viviendas iniciadas al alza** y configuran un ciclo expansivo.

En el ámbito de la **promoción de vivienda habitual** se percibe una mayor actividad en las poblaciones más grandes, especialmente en Madrid, Barcelona, Málaga, Valencia y Sevilla.

El mercado de **vivienda vacacional** sigue incrementando su actividad sin alterar las áreas tradicionalmente elegidas, es decir, la costa mediterránea (de norte a sur) y los dos archipiélagos.

En cuanto a las **viviendas terminadas en 2018**, éstas responden al ciclo expansivo y a la intensidad de los proyectos iniciados en 2016 y en los meses posteriores. Dichos proyectos crecen este año gracias a las perspectivas favorables, al aumento de precios y al de la rentabilidad.



Fuente: Servihabitat y CEPREDE
Nota: los intervalos que presenta la leyenda corresponden a los cuartiles de la muestra

3. *STOCK* DE OBRA NUEVA

TENDENCIA DESCENDENTE, PERO EL COMPORTAMIENTO DEL MERCADO ES MUY HETEROGÉNEO

STOCK DE OBRA NUEVA

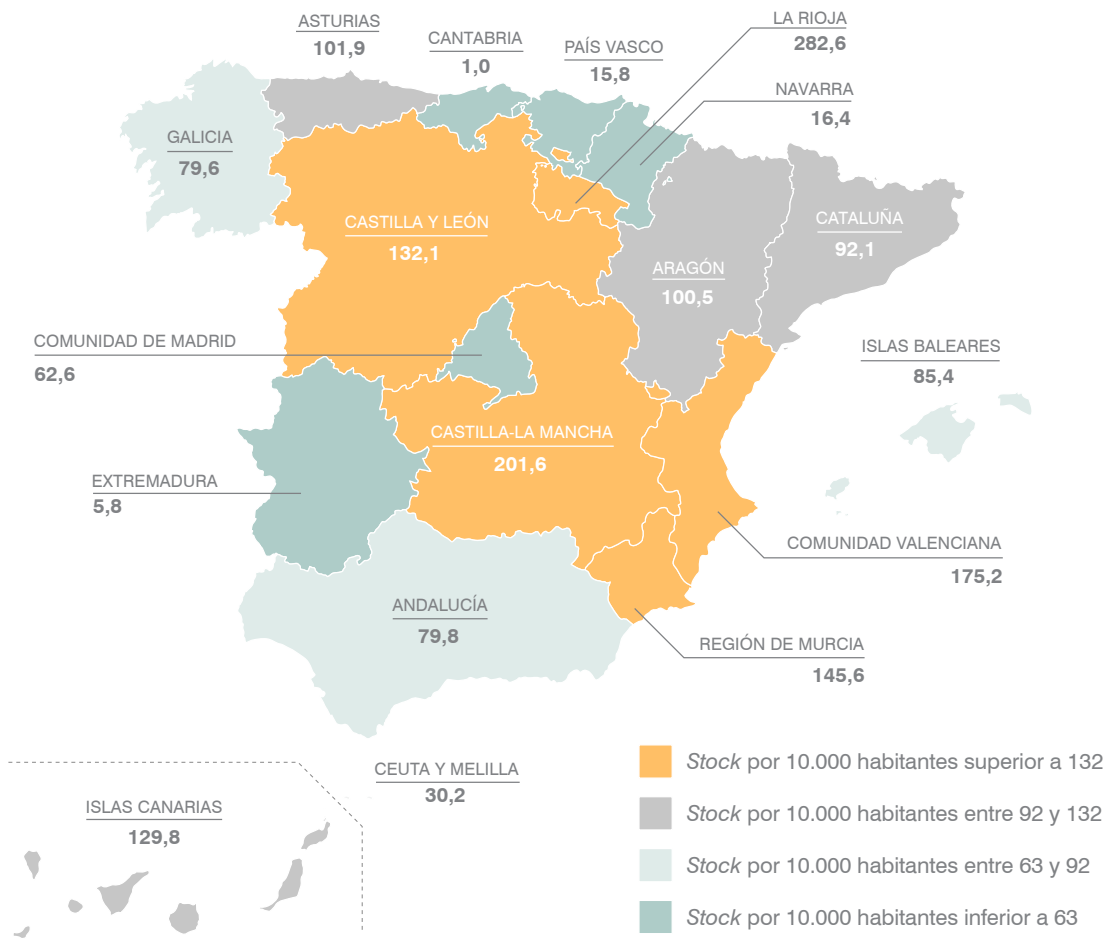
2017E		2018P
473.841	-4,0%	454.939

Nota: E (estimación), P (previsión)

El *stock* de obra nueva previsto por cada 10.000 habitantes en España supera las 97,7 viviendas en 2018.

El 49% del *stock* de obra nueva se concentra en tres comunidades autónomas: Andalucía, Cataluña y la Comunidad Valenciana.

STOCK DE OBRA NUEVA
Viviendas en *stock* en 2018 por 10.000 habitantes



Fuente: MFOM, INE y elaboración propia
Nota: las cifras de *stock* de vivienda se basan en estimaciones propias a partir de formulación MFOM. Los intervalos que presenta la leyenda corresponden a los cuartiles de la muestra

4. COMPRAVENTAS Y TRANSACCIONES

CRECIMIENTO SOSTENIDO DENTRO DE UN CONTEXTO MACROECONÓMICO EN FASE ASCENDENTE DEL CICLO INMOBILIARIO

VIVIENDAS VENDIDAS
(NOTARÍAS)

2017E		2018P
538.789	+24,3%	669.739

VIVIENDAS LIBRES VENDIDAS
(MFOM Y ELABORACIÓN PROPIA)

2017E		2018P
509.952	+24,2%	633.335

Nota: E (estimación), P (previsión)

Factores que contribuyen al impulso de la demanda:

> La creación de empleo a buen ritmo, una mayor confianza y expectativas de futuro, y los nuevos ingresos están generando una mayor demanda para la adquisición de vivienda.

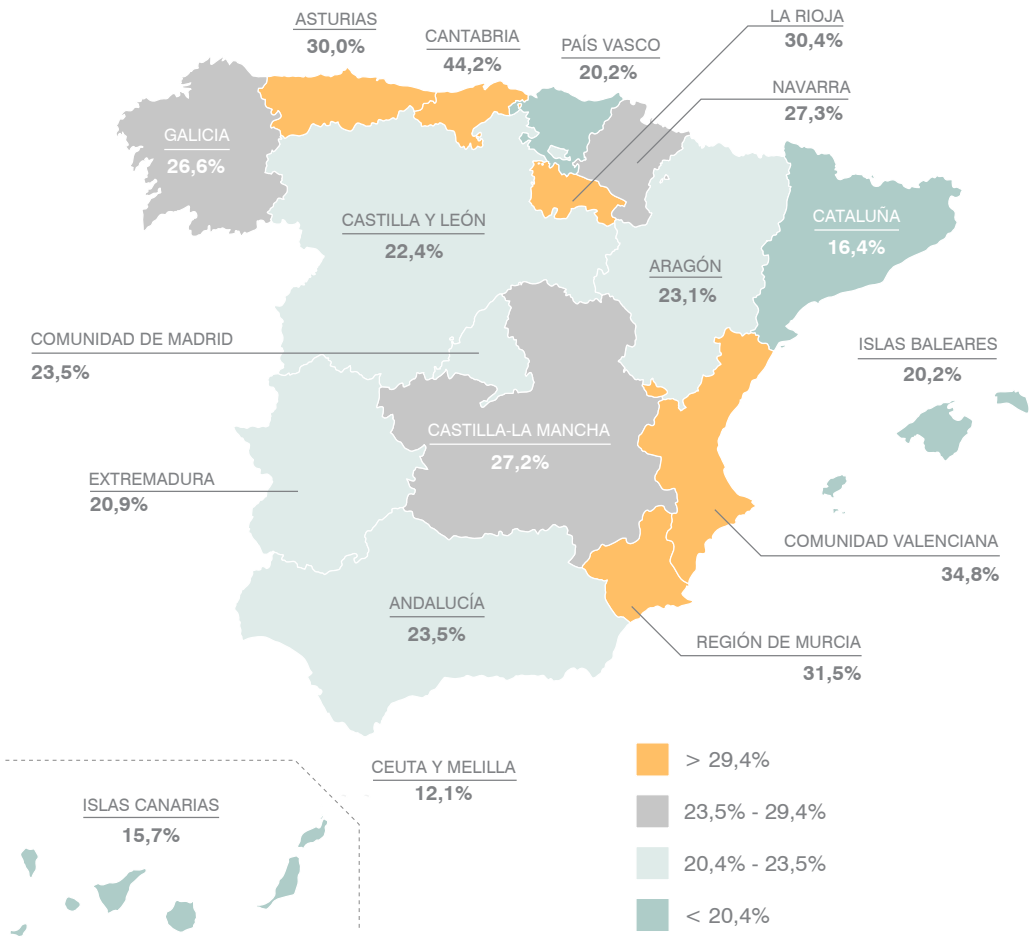
> Las entidades financieras conceden préstamos hipotecarios moderadamente, dentro de la prudencia que les exige el proceso de saneamiento y reducción de la morosidad.

> La demanda por inversión en inmuebles se mantiene activa, con un mercado de alquileres muy dinámico que genera rentabilidades superiores a las de otras inversiones alternativas.

TIEMPO DE VENTA

Vivienda habitual	Vivienda vacacional
6,6 meses	7,9 meses

COMPRAVENTA DE VIVIENDAS
Tasa de variación anual (%) 2018 / 2017



Fuente: Servihabitat y CEPREDE
Nota: los intervalos que presenta la leyenda corresponden a los cuartiles de la muestra

5. PRECIOS

VARIACIONES INTERANUALES POSITIVAS Y TENDENCIA ALCISTA PARA 2018 EN BARCELONA, MADRID E ISLAS BALEARES

PRECIO DE LA VIVIENDA

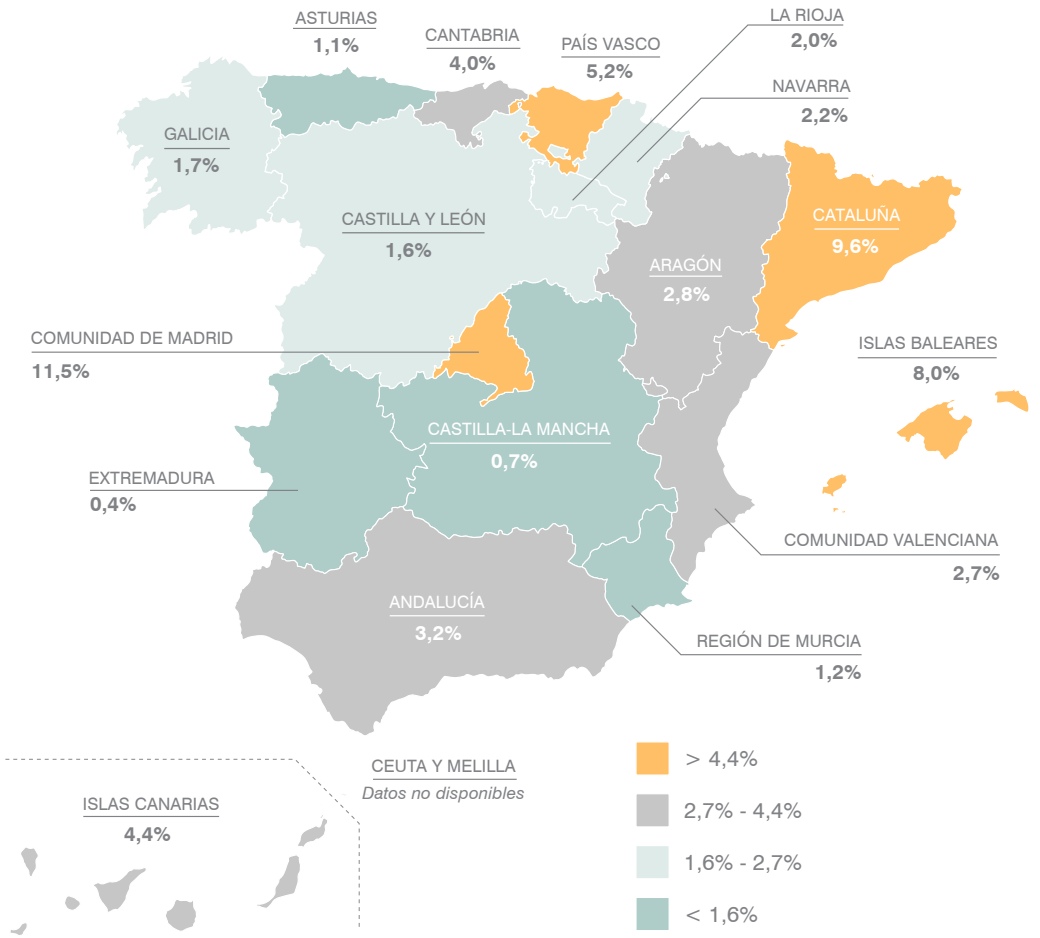
2017E		2018P
+6,2%	>>>>>>>>>>	+5,4%

Nota: E (estimación), P (previsión)

Teniendo en cuenta el indicador del precio de la vivienda del INE, la Comunidad de Madrid, Cataluña y las Islas Baleares crecieron por encima de la media española en 2017.

Las Islas Baleares, la Comunidad de Madrid y el País Vasco son las comunidades que experimentarán un mayor valor medio de las compraventas en 2018 (MFOM y tasaciones).

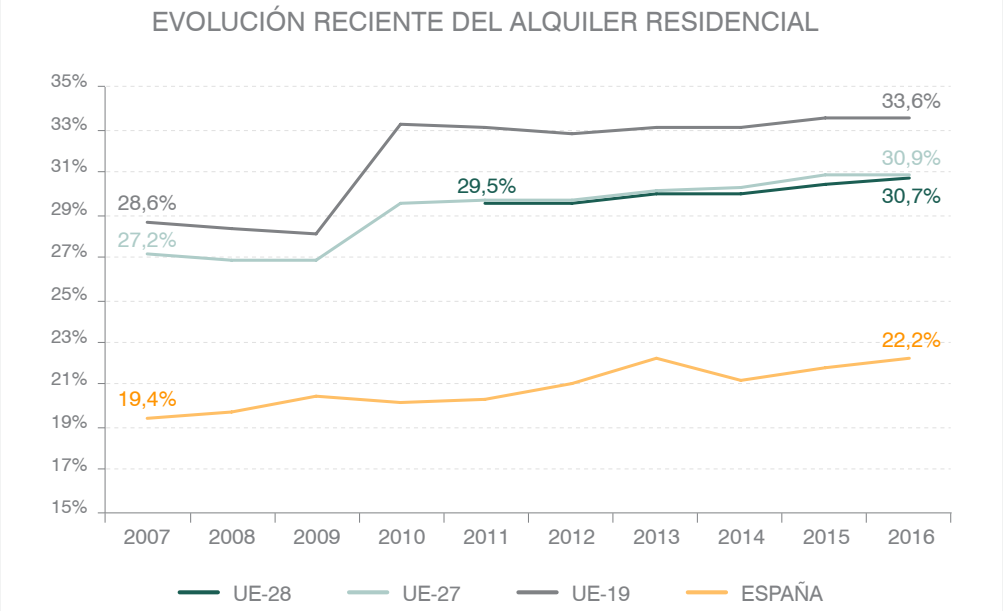
EVOLUCIÓN DEL PRECIO POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (IPV/ INE)
Tasa de variación anual (%) 2017 / 2016



Fuente: IPV (INE), y elaboración propia
Nota: los intervalos que presenta la leyenda corresponden a los cuartiles de la muestra

6. EL MERCADO DE ALQUILER

EN 15 AÑOS LA VIVIENDA EN ALQUILER HA SUBIDO 5 PUNTOS PORCENTUALES. ES UN MERCADO QUE AVANZA GRADUALMENTE EN ESPAÑA



Fuente: Eurostat

El **22,2% de la población española** vive en régimen de alquiler

El **73,6%** de los arrendatarios tiene **menos de 35 años**

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

La oferta media del alquiler en España es de **1,9 viviendas por cada 1.000 habitantes** y de **4,9 por cada 1.000 hogares**

El **precio medio** del alquiler en España para una vivienda de 80 - 90 m² es de **680€**

La **rentabilidad bruta media** en España para una vivienda en alquiler es del **5,7%**

Casi el **60%** de los APIs opina que el **precio de los alquileres subirá** en los próximos meses

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

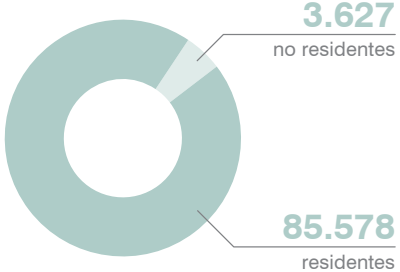
Para cerca del **9%** de los APIs, **más de la mitad de sus clientes** son **extranjeros**

7. EL COMPRADOR EXTRANJERO

SE ELEVA LA CIFRA DE VIVIENDAS COMPRADAS POR EXTRANJEROS CON RITMOS SIMILARES A LOS DE 2016 Y 2015

El comprador extranjero ha protagonizado el **17,5% del total de transacciones** de viviendas realizadas en España en 2017, según el MFOM.

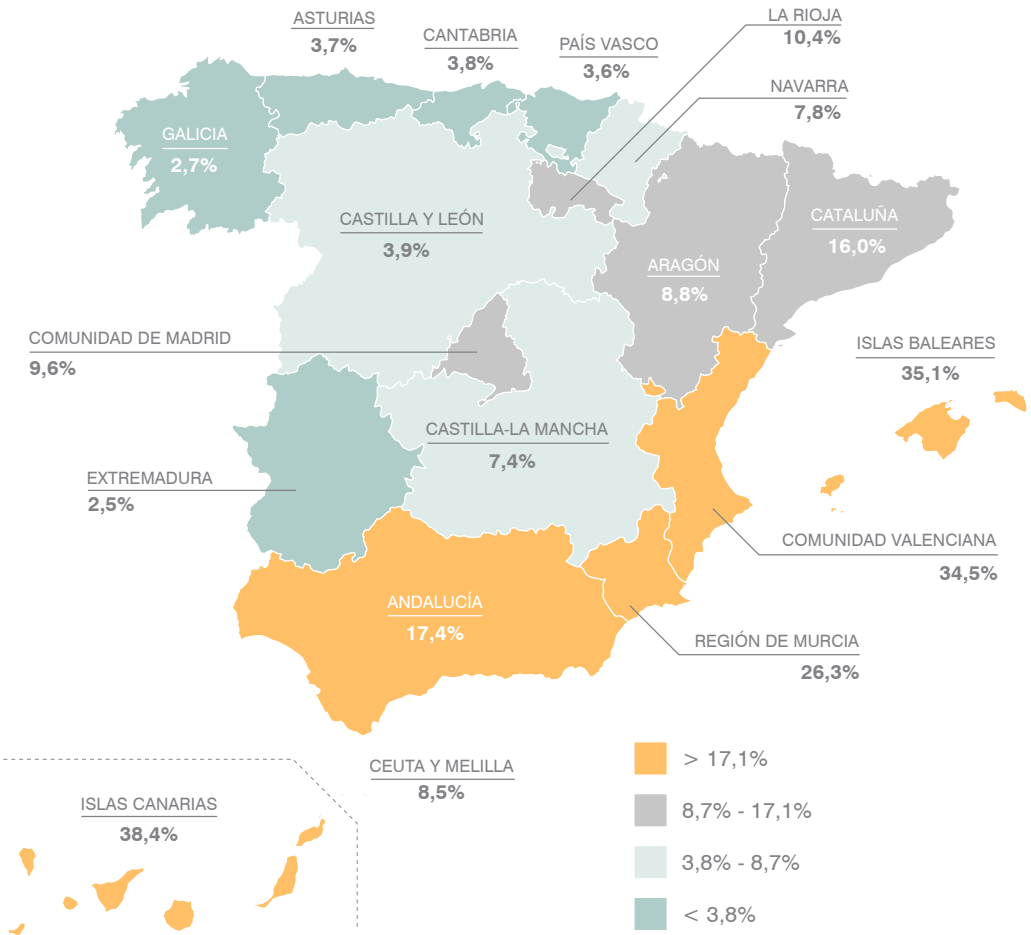
89.205
viviendas adquiridas por extranjeros en 2017 (+13,8%)



El **22% de las transacciones de vivienda habitual** y el **27% de las de vivienda vacacional** las realizan los compradores extranjeros.

Siete comunidades autónomas concentran el **93% de las compras de viviendas** realizadas por extranjeros: Cataluña, la Comunidad de Madrid, las Islas Baleares, las Islas Canarias, Andalucía, Murcia y la Comunidad Valenciana.

COMPRAS POR PARTE DE EXTRANJEROS EN 2017 (acumulado 4 trimestres)
% de compras por parte de extranjeros sobre el total de compraventas (89.205)



Fuente: MFOM y elaboración propia
Nota: los intervalos que presenta la leyenda corresponden a los cuartiles de la muestra

8. RESUMEN

LOS PRINCIPALES INDICADORES DEL SECTOR PRESENTAN UNA EVOLUCIÓN FAVORABLE PARA CONSOLIDAR EL AVANCE DEL MERCADO RESIDENCIAL

VIVIENDAS INICIADAS

2017E		2018P
80.527	+16,6%	93.895

VIVIENDAS VENDIDAS

2017E		2018P
538.789	+24,3%	669.739

VIVIENDAS TERMINADAS

2017E		2018P
54.318	+15,5%	62.744

TIEMPO DE VENTA

Vivienda habitual	Vivienda vacacional
6,6 meses	7,9 meses

STOCK DE OBRA NUEVA

2017E		2018P
473.841	-4,0%	454.939

PRECIO DE LA VIVIENDA

2017E		2018P
+6,2%		+5,4%

Nota: E (estimación), P (previsión)

Servihabitat

MADRID
Avda. de Burgos, 12
28036 - Madrid

BARCELONA
C/ Provençals, 39
08019 – Barcelona

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

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.

Mercado residencial en España

SERVIHABITAT TRENDS

Primer semestre de 2018

Servihabitat

0. ÍNDICE

1. ENTORNO MACROECONÓMICO Y EMPRESARIAL 4

1.1 Principales indicadores 5
1.2 Resumen entorno macroeconómico y empresarial 7

2. OFERTA 8

2.1 Viviendas iniciadas 9
2.2 Viviendas terminadas 10
2.3 Evolución de la oferta 11
2.4 *Stock* de obra nueva 12
2.5 Resumen oferta 15

3. MERCADO 16

3.1 Compraventas y transacciones: evolución 17
3.2 Compraventas y transacciones: expectativas en las operaciones de compraventa 18
3.3 Compraventas y transacciones: diferenciación según obra nueva o segunda mano 19
3.4 Compraventas y transacciones, según tipología de vivienda 20
3.5 Compraventas y transacciones: motivaciones de compra de vivienda 21
3.6 Precio y tamaño de la vivienda en 2017 22
3.7 Vivienda más demandada en los últimos seis meses 23
3.8 Tiempo medio de venta de las viviendas 24
3.9 Edad del comprador 25
3.10 Hipotecas nuevas constituidas sobre viviendas 26
3.11 Resumen mercado 27

4. PRECIOS 28

4.1 Evolución del valor y el precio de la vivienda a nivel nacional 29
4.2 Evolución del valor y el precio de la vivienda según tipologías 30
4.3 Relación entre la evolución del precio y la oferta de viviendas 32
4.4 Relación entre la evolución del precio y la compraventa de viviendas 33
4.5 Previsión de la evolución del precio de la vivienda 34
4.6 Resumen precios 35

5. ACCESIBILIDAD Y ESFUERZO 36

5.1 Evolución de la ratio de préstamo respecto al valor del activo 37
5.2 Evolución del esfuerzo medio para la compra de vivienda 38
5.3 Resumen accesibilidad y esfuerzo 39

0. ÍNDICE

6 . EL MERCADO DE ALQUILER 40

6.1 Alquiler residencial dentro del contexto europeo 41
6.2 Características de las viviendas en alquiler en España 44
6.3 Tipología de los hogares que residen de alquiler en España 45
6.4 La oferta de vivienda en alquiler 47
6.5 Precio del alquiler 50
6.6 Rentabilidad 52
6.7 La demanda 54
6.8 Puntos clave del mercado de alquiler 56
6.9 Resumen mercado de alquiler 58

7 . EL COMPRADOR EXTRANJERO 59

7.1 Evolución de las compras de viviendas por parte de extranjeros 60
7.2 Compraventas por parte de extranjeros respecto al total 61
7.3 Detalle de las compraventas según la nacionalidad de los extranjeros 64
7.4 Reparto de las compras de viviendas (españoles vs. extranjeros) 65
7.5 Resumen comprador extranjero 66

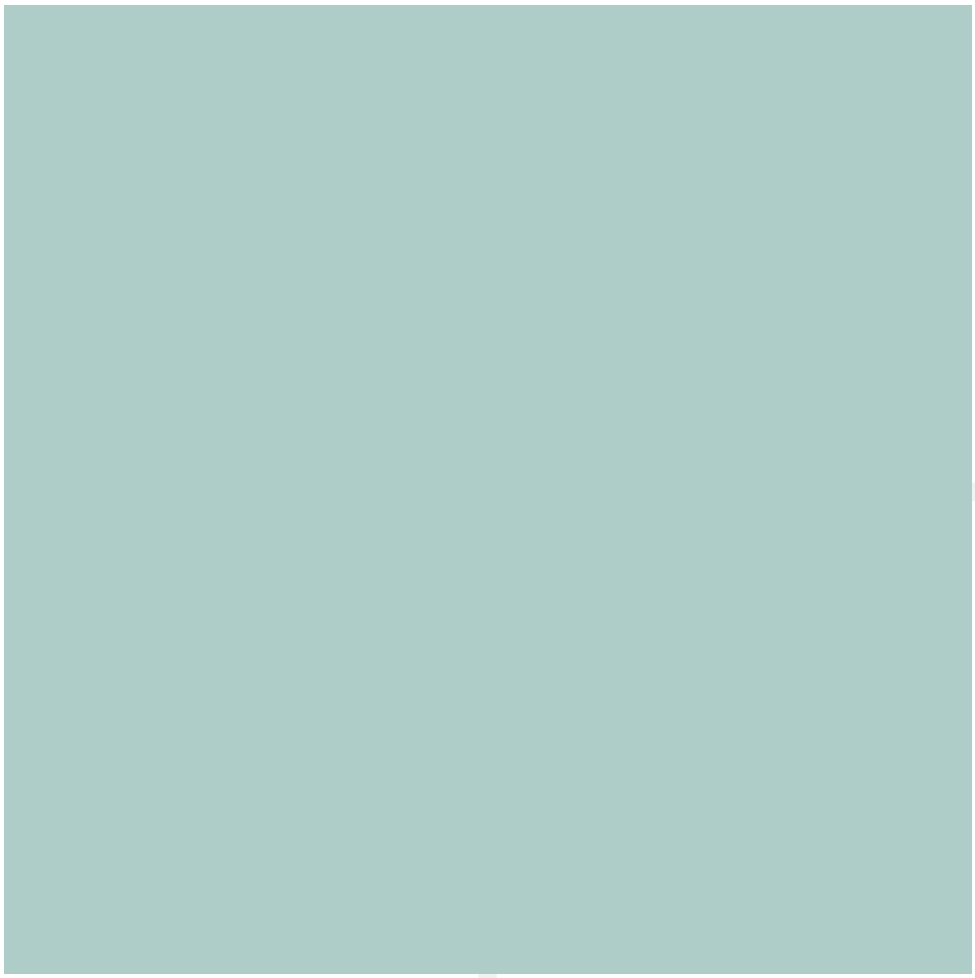
8 . VISIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS 67

8.1 Andalucía 70
8.2 Aragón 71
8.3 Asturias 72
8.4 Islas Baleares 73
8.5 Islas Canarias 74
8.6 Cantabria 75
8.7 Castilla y León 76
8.8 Castilla–La Mancha 77
8.9 Cataluña 78
8.10 Comunidad Valenciana 79
8.11 Extremadura 80
8.12 Galicia 81
8.13 Comunidad de Madrid 82
8.14 Región de Murcia 83
8.15 Navarra 84
8.16 País Vasco 85
8.17 La Rioja 86
8.18 Ceuta y Melilla 87
8.19 Total Nacional 88

9 . METODOLOGÍA 89

9.1 Previsiones realizadas por CEPREDE 90
9.2 Encuestas a la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat 91
9.3 Fuentes de información utilizadas en el informe 92

1. ENTORNO MACROECONÓMICO Y EMPRESARIAL



1. ENTORNO MACROECONÓMICO Y EMPRESARIAL

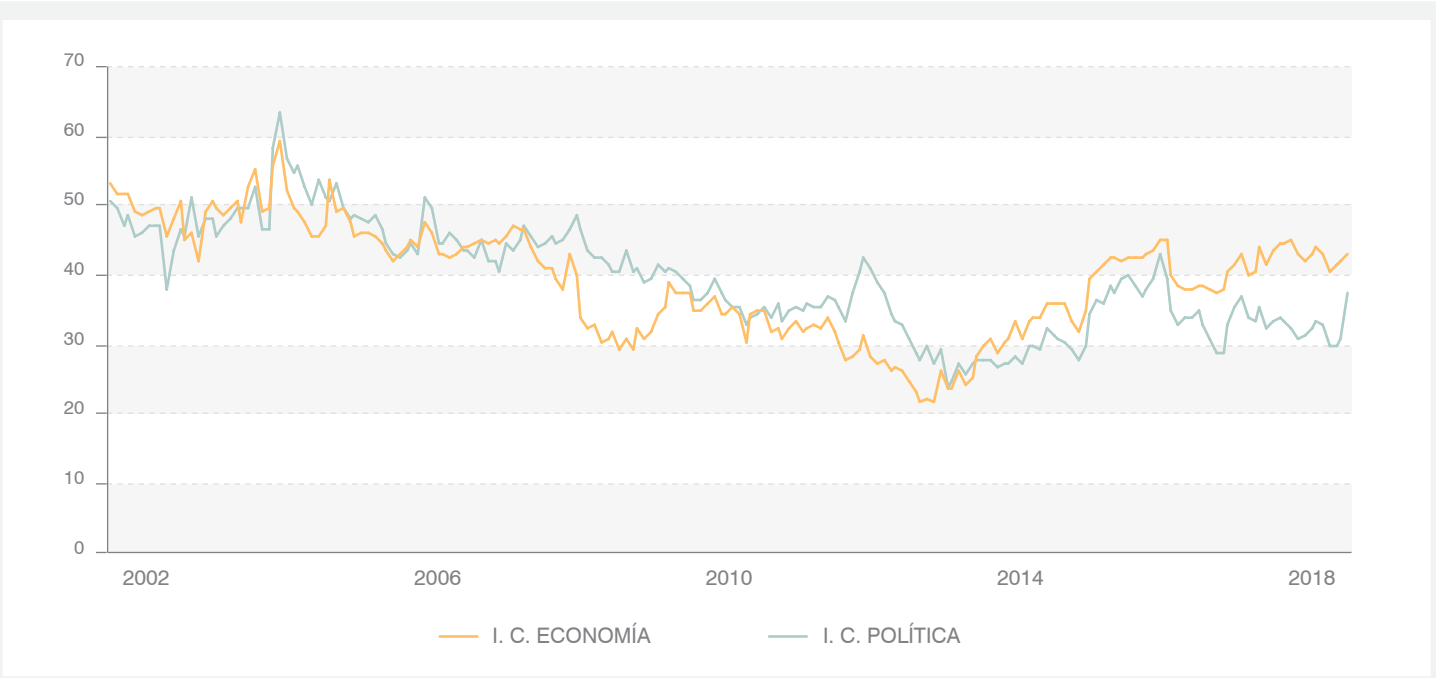
1.1 PRINCIPALES INDICADORES

El cuadro macroeconómico base es favorable para el desenvolvimiento de los negocios y las actividades durante 2018. Para ello, es importante destacar algunos elementos que favorecen un escenario optimista, como son las condiciones monetarias que mantiene el Banco Central Europeo y que generan niveles razonables de liquidez y unos tipos de interés bajos, el buen comportamiento del turismo que ha mantenido la tasa de crecimiento del PIB por encima del 3% y ha generado empleo, o la reducción de la tasa del desempleo, cuya media estará en torno al 15% para este año.

El comportamiento de los consumidores y de las empresas se encuentra claramente condicionado por aspectos como la confianza sobre la situación política y económica, el empleo y la evolución de la cifra de negocio.

A continuación se muestran diferentes variables del entorno que afectan a los agentes económicos en sus tomas de decisión de compra e inversión. En la tabla se recogen algunos de los datos macroeconómicos que se utilizan de manera cuantitativa para el análisis del comportamiento del sector y sus previsiones para 2018.

GRÁFICO 1. CONFIANZA DEL CONSUMIDOR SOBRE LA SITUACIÓN POLÍTICA Y ECONÓMICA.



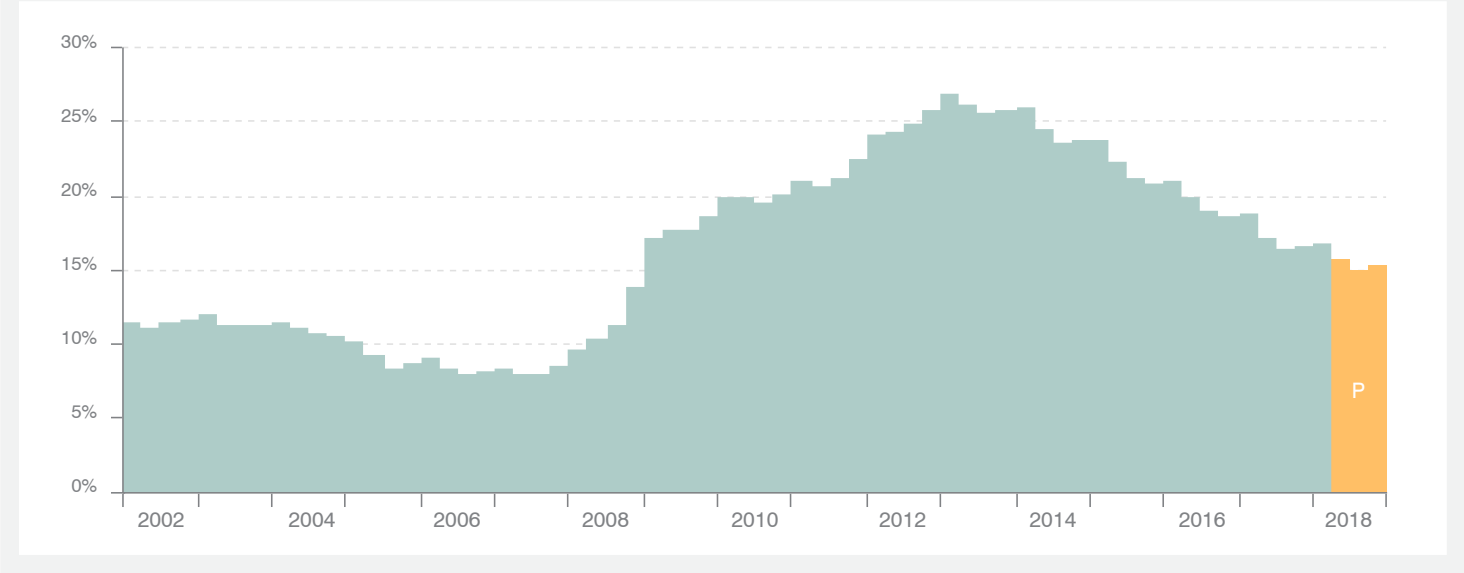
Fuente: CIS y elaboración propia
Nota: dato oficial a junio de 2018

La **confianza del consumidor** sobre la situación económica está en 43 puntos y mejora progresivamente. También se ha visto mejorada ligeramente la opinión sobre la situación política, que alcanza los 37 puntos (el índice más alto del último año y medio), a pesar de los riesgos e incertidumbres que existen sobre el escenario.

1. ENTORNO MACROECONÓMICO Y EMPRESARIAL

1.1 PRINCIPALES INDICADORES

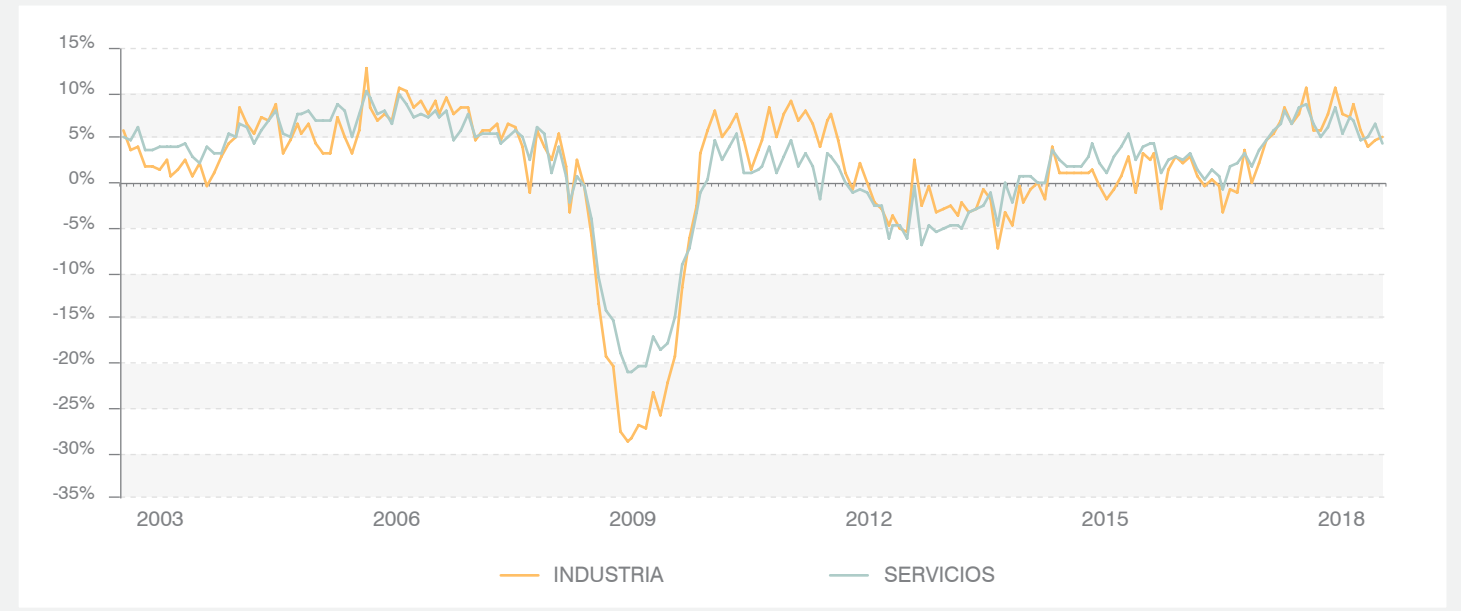
GRÁFICO 2. TASA DE DESEMPLEO.



Fuente: INE (EPA) y elaboración propia
Nota: dato oficial a primer trimestre de 2018. Para el resto del año, es una previsión (P)

La **tasa de desempleo** baja al 16,6% a cierre de 2017, y continuará descendiendo durante 2018, atendiendo a las estimaciones realizadas por CEPREDE (Centro de Predicción Económica) en un contexto en el que la economía crecerá por encima del 2,6%.

GRÁFICO 3. CIFRA DE NEGOCIO DE LAS EMPRESAS.



Fuente: INE (ICN, IASS, cifras desestacionalizadas en términos corrientes) y elaboración propia
Nota: dato oficial a abril de 2018

Las **cifras de negocio de las empresas** suben un 7,5% nominal de promedio en 2017 y muestran perspectivas razonables, acompañadas de mejoras en el margen de negocio y en las contrataciones.

1. ENTORNO MACROECONÓMICO Y EMPRESARIAL

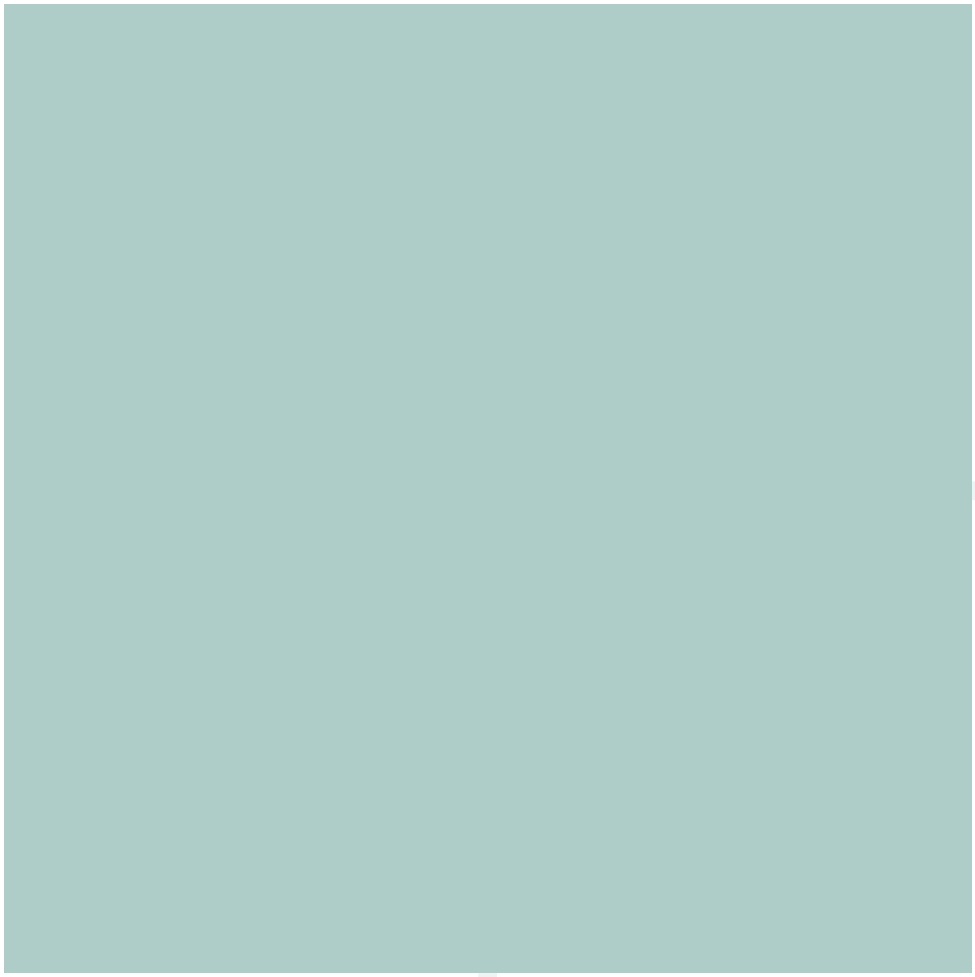
1.2 RESUMEN

TABLA 1. DATOS MACROECONÓMICOS Y EMPRESARIALES.

	2016	2017E	2018P
Crecimiento económico (del PIB, en índices de volumen y %)	102,3 / 3,3%	105,4 / 3,1%	108,2 / 2,6%
PIB nominal (Mill. €)	1.118.522	1.163.662	1.207.307
Creación de empleo (miles personas y %)	476 / 3,0%	483 / 2,8%	388 / 2,3%
Desempleados (miles de personas)	4.481	3.917	3.592
Tasa de desempleo	19,6%	17,2%	15,8%
Consumo hogares (índices de volumen y %)	98,4 / 3,0%	100,7 / 2,4%	103,3 / 2,3%
Consumo hogares (Mill. €)	644.719	671.738	699.713
Renta bruta disponible hogares (Mill. € y %)	706.302 / 2,4%	725.374 / 2,7%	751.880 / 3,7%
Ahorro familias (Mill. €)	59.947	52.059	50.590
Proporción ahorro / renta	8,5%	7,2%	6,7%
Tasa de morosidad	9,1%	7,9%	6,8%
Tasa de morosidad en hogares	5,5%	5,3%	4,7%
Tasa de morosidad en empresas	13,1%	10,8%	8,9%
Crédito a hogares (Mill. €)	671.349	682.903	704.842
Crédito a hogares en porcentaje del PIB	60,0%	58,7%	58,4%
Inversión (índices de volumen y %)	94,6 / 3,3%	99,4 / 5,0%	103,6 / 4,2%
Inversión (Mill. €)	223.645	239.176	255.489
Inversión en construcción (índices de volumen y %)	78,5 / 2,4%	82,1 / 4,6%	85,6 / 4,3%
Inversión en construcción (Mill. €)	111.711	120.789	130.549
Inversión en construcción residencial (índices de volumen y %)	80,3 / 4,4%	86,9 / 8,3%	93,5 / 7,6%
Inversión en construcción residencial (Mill. €)	52.001	59.019	66.809
Ingresos por turismo (Mill. € y %)	55.727 / 9,7%	61.836 / 11,0%	66.164 / 7,0%
Salario por asalariado (€ y %)	35.445 / -0,3%	35.496 / 0,1%	35.831 / 0,9%
Salario por ocupado (€ y %)	30.593 / -0,1%	30.728 / 0,4%	31.110 / 1,2%
Inflación (IPC %, media anual)	-0,2%	2,0%	1,6%
Tipo de interés euríbor 3 meses	-0,3%	-0,3%	-0,3%
Rendimiento deuda a 10 años	1,4%	1,6%	1,8%
Total de población	46.445.828	46.450.408	46.446.791
Total hogares	18.421.879	18.585.040	18.744.810
Tamaño medio por hogar	2,52	2,50	2,48
Parque Viviendas	25.126.015	25.107.950	25.129.020
Viviendas por hogar	1,36	1,35	1,34
Viviendas por 1.000 habitantes	541	541	541

Fuente: CIS, INE, MINECO, SEPE, Seguridad Social y previsiones CEPREDE para 2018 (a partir del modelo macroeconométrico Wharton-UAM)

2. OFERTA



2 . OFERTA

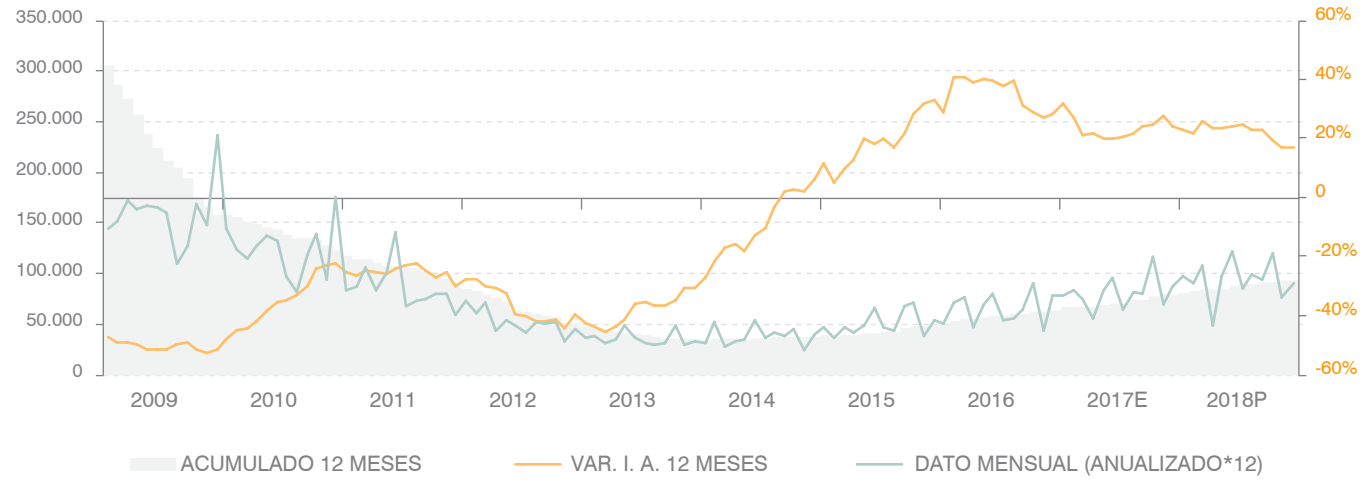
2.1 VIVIENDAS INICIADAS

Teniendo en cuenta los últimos datos publicados disponibles en marzo de 2017, así como el análisis del comportamiento del mercado, el año **2017 terminaría con 80.527 viviendas iniciadas**, **un 24,3%** más que en 2016. **En 2018 se espera que se inicien 93.895 viviendas**, lo que supondría un **incremento del 16,6% respecto a 2017**.

93.895
viviendas iniciadas en 2018
(+16,6%)

La dinámica de la inversión en construcción residencial, la reducción del desempleo y el razonable contexto macroeconómico están animando los proyectos de viviendas iniciadas al alza y configuran un ciclo expansivo.

GRÁFICO 4. VIVIENDAS INICIADAS (LIBRES Y PROTEGIDAS).



Fuente: MFOM y elaboración propia
Nota: E (estimación), P (previsión)

7.825
viviendas iniciadas
mensualmente en 2018

Para 2018, se prevén 7.825 viviendas iniciadas de media mensual, lo que equivale a un avance nacional promedio de 1.114 visados más respecto a los meses del año anterior.

En el ámbito de la promoción de vivienda habitual se percibe una mayor actividad en las poblaciones más grandes, especialmente en Madrid, Barcelona, Málaga, Valencia y Sevilla.

El mercado de vivienda vacacional sigue incrementando su actividad sin alterar las áreas tradicionalmente elegidas, es decir, la costa mediterránea (de norte a sur) y los dos archipiélagos.

El *stock* de vivienda continúa absorbiéndose en la mayoría de ubicaciones y la tendencia es descendente en el ámbito regional.

2 . OFERTA

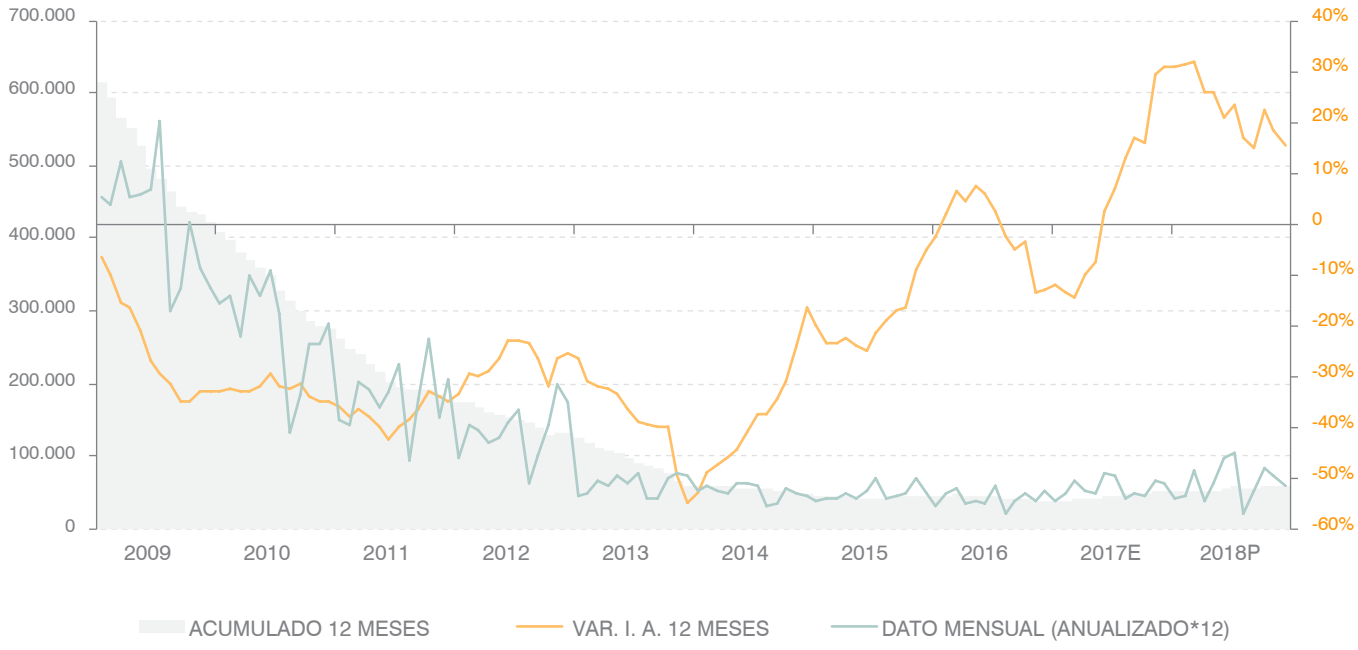
2.2 VIVIENDAS TERMINADAS

Con la información provisional oficial disponible, **en 2017 se terminaron 54.318 viviendas, un 31% más** que en el año anterior. Para **2018**, **el total anual será de 62.744 viviendas terminadas**, lo que supone un **avance del 15,5%** y el volumen récord de los últimos cinco años.

El destacable cambio de tendencia en el global de viviendas iniciadas producido en 2015 comienza a dejarse notar en 2017 (entre 18 y 24 meses de desarrollo). En 2018, las viviendas terminadas responden al ciclo expansivo y a la intensidad de los proyectos iniciados en 2016 y en los meses posteriores.

62.744
viviendas terminadas en 2018
(+15,5%)

GRÁFICO 5. VIVIENDA TERMINADAS (LIBRES Y PROTEGIDAS).



Fuente: MFOM y elaboración propia
Nota: E (estimación), P (previsión)

5.229
viviendas terminadas
mensualmente en 2018

Para 2018, se prevé que se terminen 5.229 viviendas de media mensual, lo que equivale a un incremento nacional promedio de 702 viviendas más respecto a los meses del año anterior.

2 . OFERTA

2.3 EVOLUCIÓN DE LA OFERTA

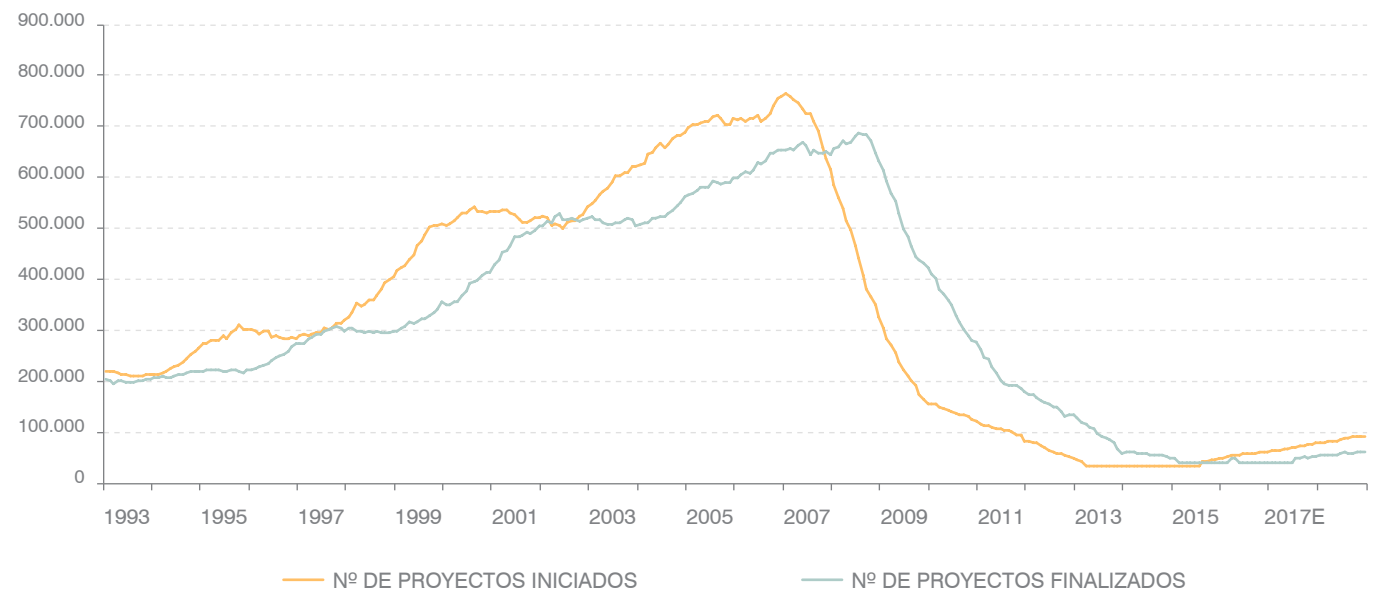
Según los datos oficiales provisionales del Ministerio de Fomento (MFOM) los visados de proyectos terminados (certificaciones de fin de obra) se incrementaron un 31% en 2017, completando los proyectos iniciados en 2015, con el ciclo de recuperación. Se puede observar cómo, en dicho año, los proyectos iniciados y terminados confluyen (cruce de su línea de evolución).

Por su parte, los visados de proyectos iniciados crecieron un 24,3% en 2017 como reacción a la demanda, sin perder de vista la evolución del mercado a la hora de desarrollar proyectos para evitar *stocks* elevados.

En cuanto a proyectos terminados, como se avanzaba en el capítulo anterior, después de la aceleración en la finalización y entrega de obra de 2017, los proyectos terminados en 2018 crecerán un 15,5%, gracias a las perspectivas de aumento de precios y de rentabilidad.

Para 2018, los visados de proyectos iniciados se incrementarán un 16,6%, terminando el año en unas 93.895 unidades, y se irán finalizando según las prioridades de las ubicaciones. Si se cumplen las previsiones, esta cifra marcará un récord con respecto a los últimos siete años.

GRÁFICO 6. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE OBRA NUEVA (PROYECTOS DE VIVIENDAS). DATOS EXPRESADOS EN VALORES ACUMULADOS A 12 MESES.



Fuente: MFOM y elaboración propia

TABLA 2. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE OBRA NUEVA (PROYECTOS DE VIVIENDAS).

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Nº de proyectos iniciados	64.766	80.527	24,3%	93.895	16,6%
Nº de proyectos terminados	41.469	54.318	31,0%	62.744	15,5%

Fuente: MFOM y elaboración propia
Nota: E (estimación o dato provisional de cierre), P (previsión)

2 . OFERTA

2.4 *STOCK* DE OBRA NUEVA

El año 2017 cierra con un *stock* de viviendas nuevas pendientes de venta de 473.841 unidades, lo que implica un descenso del 4,1% respecto al volumen de 2016.

Se espera que la absorción del *stock* continúe este 2018, con la previsión de que el año acabe con un descenso del 4%.

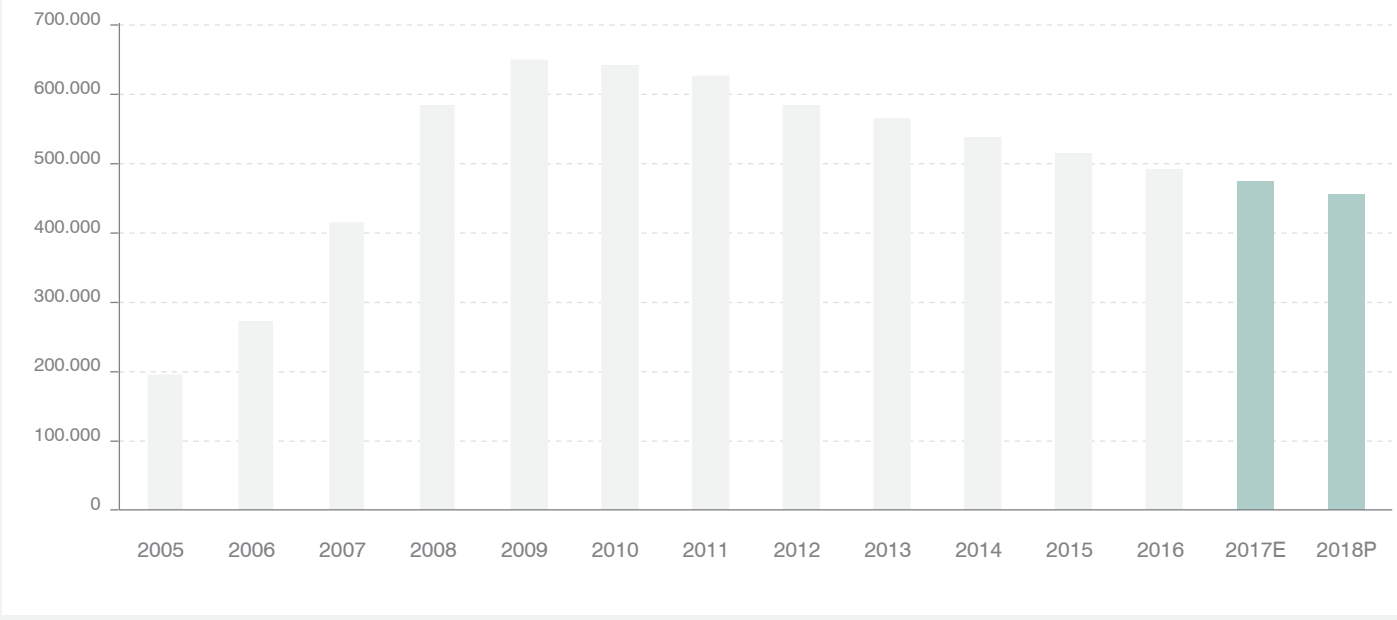
El *stock* de obra nueva por la vivienda embalsada desciende progresivamente.

Además, hay que tener en cuenta que una parte de las viviendas se transmiten desde la entidad financiera hacia el comprador final en segunda transmisión, por lo que deja de contabilizarse como *stock* de obra nueva, aunque se trata igualmente de vivienda a estrenar.

A pesar de que el volumen de *stock* continúa una tendencia descendente, existe aún una ratio de 97,7 viviendas nuevas por cada 10.000 habitantes. En este punto hay que tener en cuenta que el comportamiento del mercado es heterogéneo y que el 49% del *stock* se concentra en tres comunidades autónomas: la Comunidad Valenciana, Cataluña y Andalucía.

454.939
viviendas en *stock*
en 2018 (-4,0%)

GRÁFICO 7. EVOLUCIÓN DEL *STOCK* DE OBRA NUEVA.



Fuente: MFOM y elaboración propia
Nota: E (estimación), P (previsión). Algunas fuentes privadas reflejan un menor *stock* de obra nueva. El presente informe se basa en la formulación oficial y, sobre la base de las cifras del MFOM, se aplican estimaciones en los últimos años de la serie. Por lo tanto, desde 2013, la suma anual difiere de la oficial. La metodología para calcular el *stock* de obra nueva se ha visto modificada en este informe respecto a las ediciones publicadas anteriormente

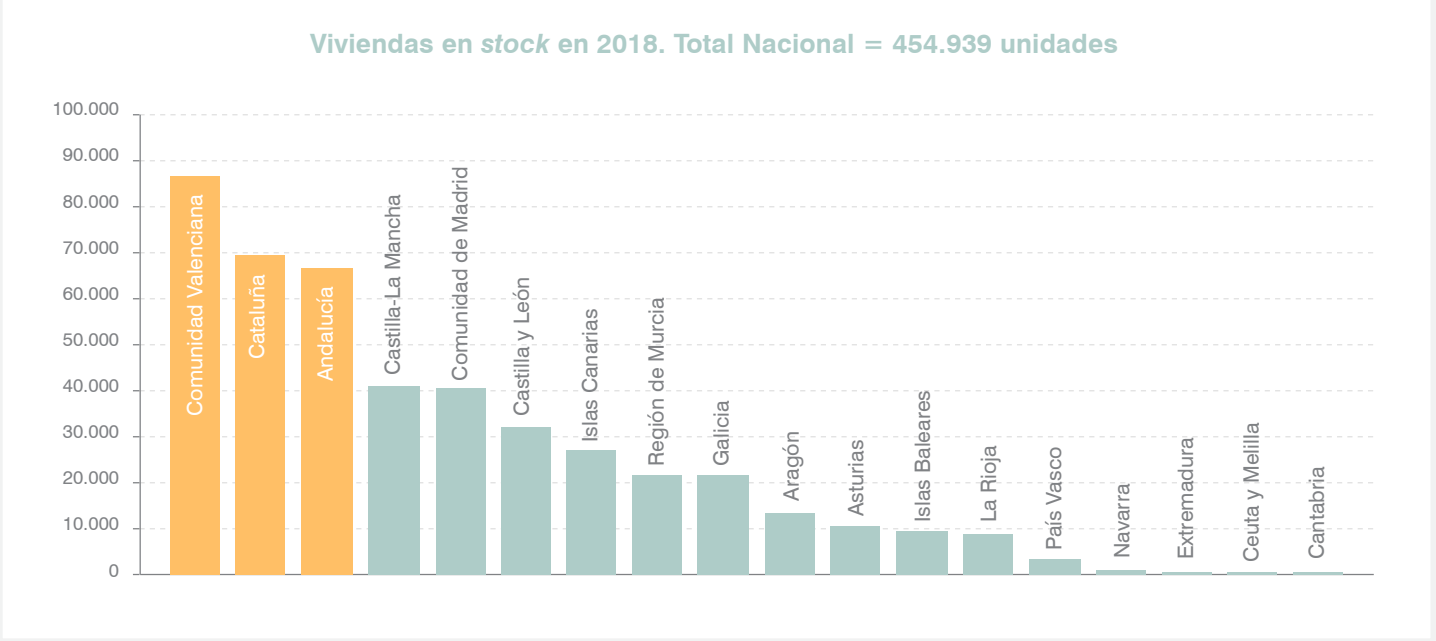
2 . OFERTA

2.4 *STOCK* DE OBRA NUEVA

Las cifras para Cantabria, Extremadura y Navarra reflejan un "0" en cuanto al stock en la información oficial pero, después de la investigación realizada, han sido ajustadas, si era necesario, para reflejar el stock estimado de viviendas (libres y protegidas). Es por ello que la suma anual de los últimos años (2013 – 2016) difiere del total oficial.

49% del *stock* se concentra en tres comunidades autónomas: **Andalucía**, **Cataluña** y **la Comunidad Valenciana**

GRÁFICO 8. *STOCK* DE OBRA NUEVA POR COMUNIDAD AUTÓNOMA.



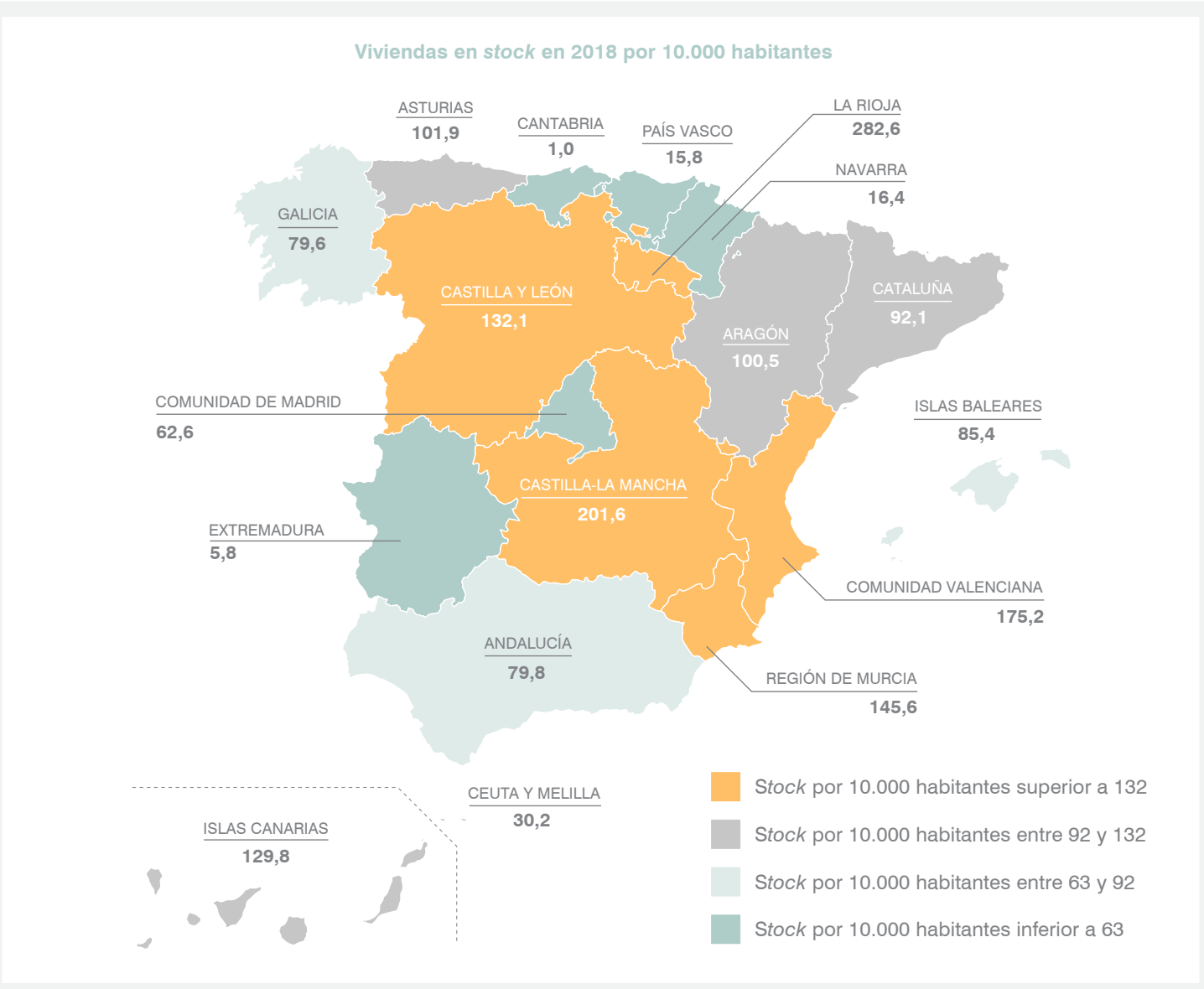
Fuente: MFOM, INE y elaboración propia
Nota: las cifras de *stock* de vivienda son estimaciones propias a partir de la formulación del MFOM. La metodología para calcular el *stock* de obra nueva se ha visto modificada en este informe respecto a las ediciones publicadas anteriormente

2 . OFERTA

2.4 *STOCK* DE OBRA NUEVA

97,7
viviendas en *stock* por cada
10.000 habitantes en España

MAPA 1. *STOCK* DE OBRA NUEVA.



Fuente: MFOM, INE y elaboración propia
Nota: las cifras de *stock* de vivienda se basan en estimaciones propias a partir de la formulación del MFOM
Los intervalos que presenta la leyenda corresponden a los cuartiles de la muestra

2 . OFERTA

2.5 RESUMEN OFERTA

VIVIENDAS INICIADAS

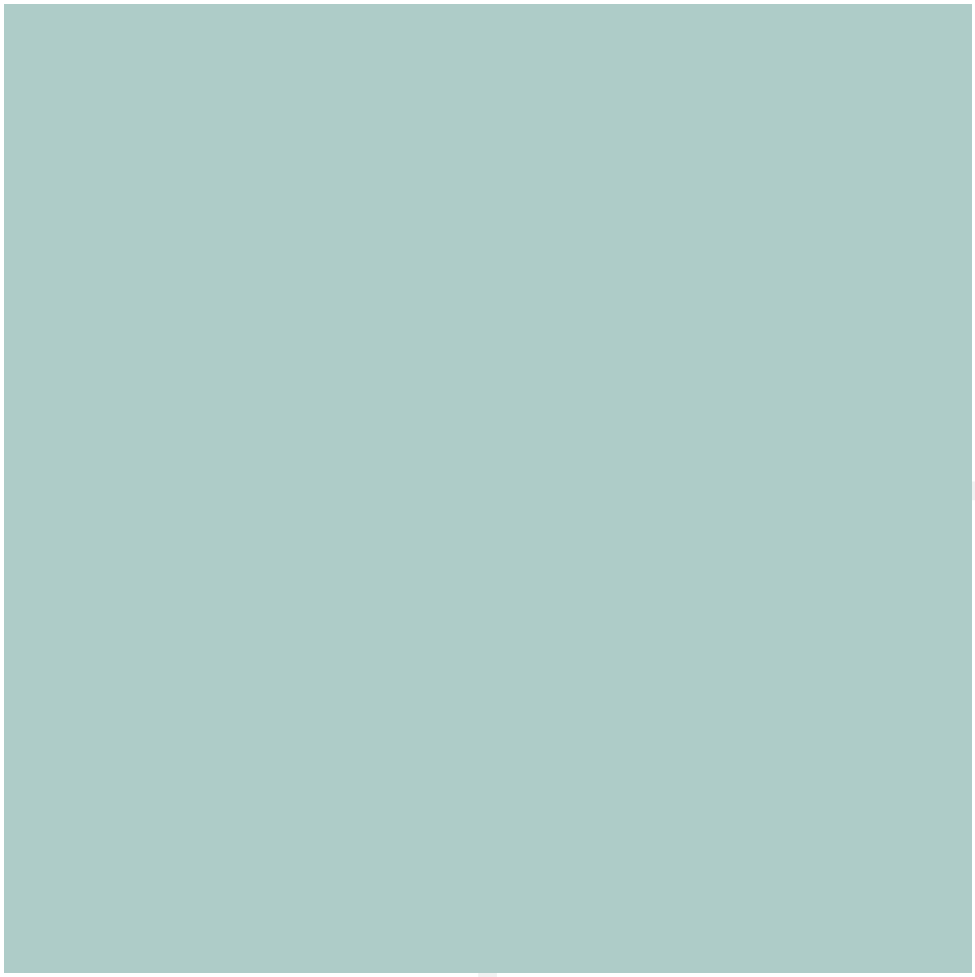
VIVIENDAS TERMINADAS

STOCK DE OBRA NUEVA

STOCK DE OBRA NUEVA POR 10.000 HABITANTES

Nota: E (estimación), P (previsión)

3. MERCADO



3. MERCADO

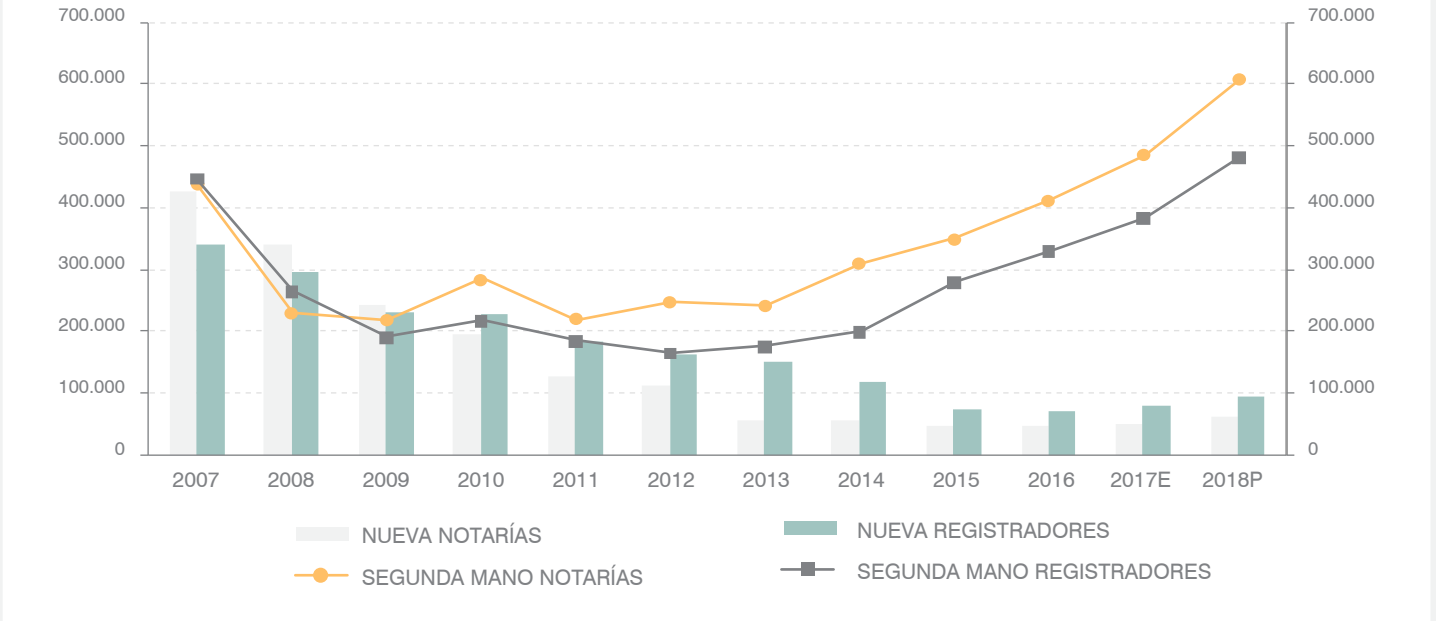
3.1 COMPRAVENTAS Y TRANSACCIONES: EVOLUCIÓN

Las compraventas siguen experimentando un crecimiento sostenido. En 2017 se habrían realizado un total de 538.789 transacciones de viviendas, según la serie trimestral del Consejo General del Notariado de septiembre de 2017 (+16,5%), y 464.223 compraventas según el balance preliminar del Colegio Oficial de Registradores (+15%).

Para 2018, las compraventas de viviendas se acercarán a las 670.000 unidades (Notarías) y a las 577.000 unidades (Registradores), un crecimiento en torno al 24% en ambos casos. Dicha dinámica responde a un escenario central, considerando los altos niveles alcanzados en años anteriores y el contexto macroeconómico que, aunque tiende a la moderación en general, se encuentra en una fase ascendente del ciclo inmobiliario.

2017 cerró con unas compraventas del **+16,5%** / **+15%**, según la fuente utilizada

GRÁFICO 9. EVOLUCIÓN DE LAS COMPRAVENTAS DE VIVIENDAS EN ESPAÑA.



Fuente: Consejo General del Notariado, Colegio Oficial de Registradores y elaboración propia
Nota: Nota: E (estimación), P (previsión). Las cifras de compraventas presentan diferencias por los distintos criterios de las fuentes / instituciones sobre el término de la consideración de vivienda "nueva" y el desfase temporal del registro de la compraventa de segunda mano.

Factores que contribuyen al impulso de la demanda:

• La creación de empleo a buen ritmo, una mayor confianza y expectativas de futuro, y los nuevos ingresos están generando una mayor demanda para la adquisición de vivienda.

• Las entidades financieras conceden préstamos hipotecarios moderadamente, dentro de la prudencia que les exige el proceso de saneamiento y reducción de la morosidad.

• La demanda por inversión en inmuebles se mantiene activa, con un mercado de alquileres muy dinámico que genera rentabilidades superiores a las de otras inversiones alternativas.

La serie de Notarías estima que en 2018 se realizarán cerca de **670.000 transacciones**

1.060 APIs opinan

3. MERCADO

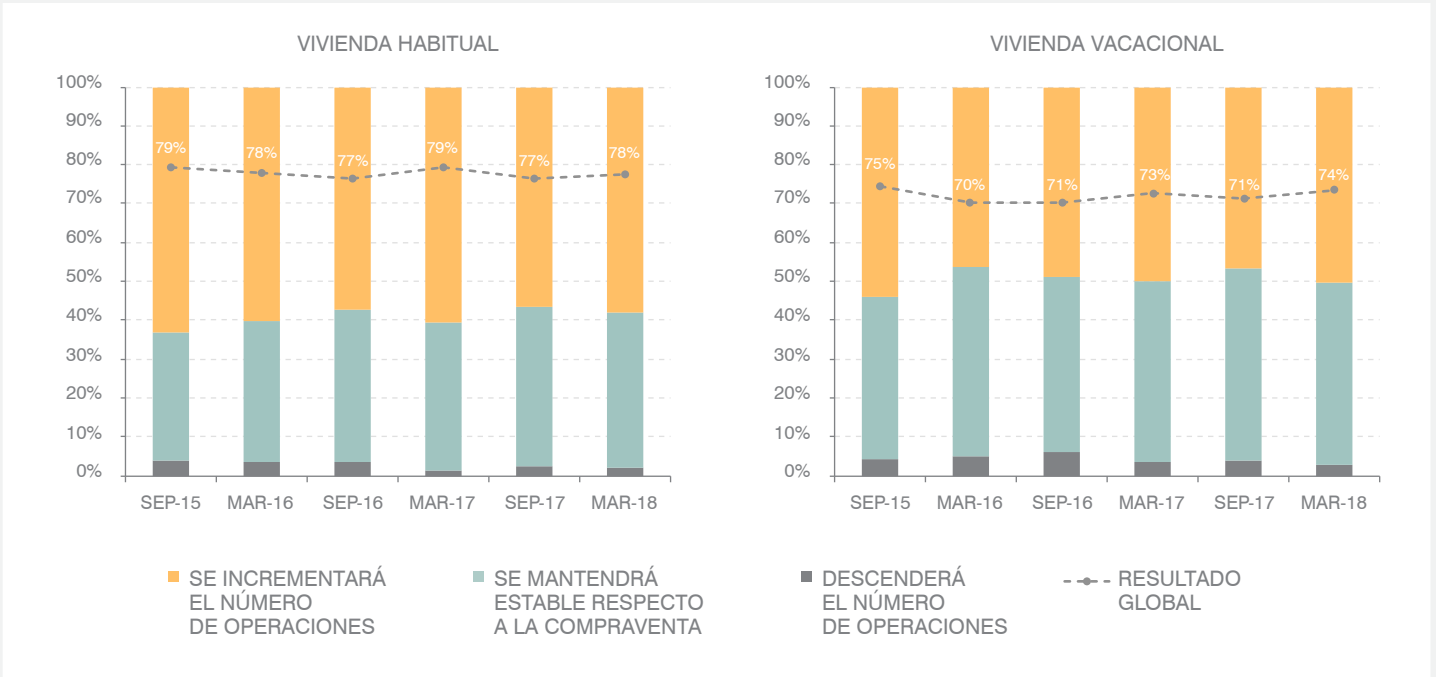
3.2 COMPRAVENTAS Y TRANSACCIONES: EXPECTATIVAS EN LAS OPERACIONES DE COMPRAVENTA

En general, la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat continúa siendo optimista respecto al segundo semestre de 2018. En cuanto a la vivienda habitual, el 58% de los APIs cree que seguirán creciendo las operaciones de venta para este tipo de inmuebles y el 40% considera que el mercado se mantendrá estable. Como consenso/nota global, el indicador Servihabitat-APIs que se muestra a continuación obtiene un 78%, similar a los meses de marzo de los últimos años.

Respecto a la vivienda vacacional, el 50,1% de los APIs considera que las operaciones seguirán creciendo en los próximos meses. Dicha valoración gana peso frente al posicionamiento de estabilidad. En resumen, entre la Red hay más optimismo este año que en 2017.

En 2018 aumentan las operaciones de compraventa de vivienda vacacional y se mantienen las de la habitual

GRÁFICO 10. EXPECTATIVAS DE EVOLUCIÓN DE LAS OPERACIONES DE COMPRAVENTA.



Fuente: Servihabitat y Red agentes colaboradores (APIs)
Nota: las barras del gráfico son los porcentajes originales de la encuesta de opiniones APIs y la línea es la integración de los tres tipos de respuestas (incrementará, se mantendrá estable, descenderá) para poder observar de manera directa el cambio del consenso/nota global respecto al periodo anterior, que se identifica con el indicador Servihabitat-APIs.

3. MERCADO

3.3 COMPRAVENTAS Y TRANSACCIONES: DIFERENCIACIÓN SEGÚN OBRA NUEVA O SEGUNDA MANO

Según la estadística del Ministerio de Fomento para el seguimiento diferenciado de las transacciones de viviendas (teniendo en cuenta que guarda una estrecha relación con la de Notarías), se puede confirmar que las operaciones de obra nueva supusieron el 8,8% del total de las efectuadas en 2017.

En los últimos meses se percibe un incremento en las transacciones correspondientes a la obra nueva, debido a la escrituración de las viviendas terminadas, pero el peso relativo sobre el conjunto de operaciones no afecta marcadamente a la cuota de reparto.

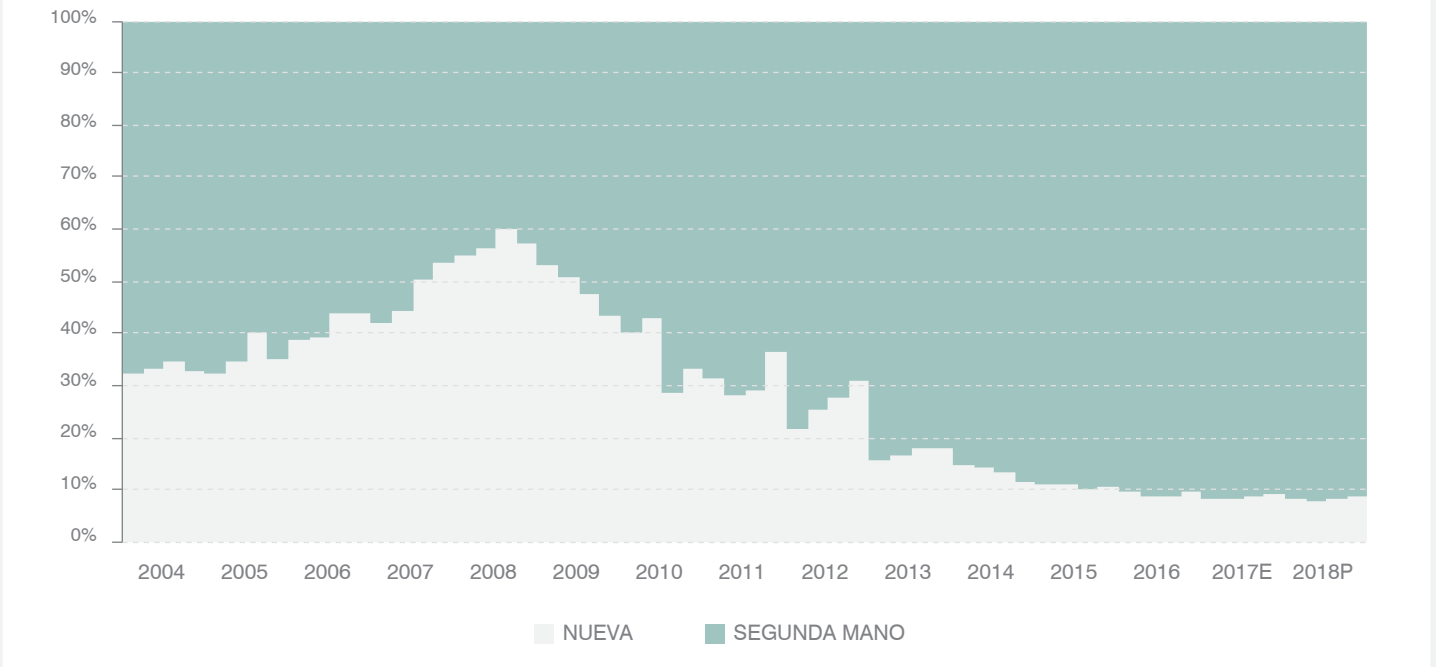
La tendencia de la estadística del Colegio de Registradores y del INE coincide con la anterior, pero las magnitudes reportadas generan una cuota de obra nueva del 17,4% sobre el total (media de 2017) y del 82,6% en el caso de la segunda mano.

En cuanto a la serie de MFOM y de Notarías, las previsiones para 2018 indican que puede repartirse en un 8,5% para la obra nueva y un 91,5% para la segunda mano.

Las operaciones de segunda transmisión de una vivienda sin estrenar al comprador final por parte de las entidades financieras están influyendo en el análisis de la distribución porcentual entre la compraventa de vivienda nueva y la de segunda mano.

> En 2017, la compraventa de vivienda nueva sobre el total de transacciones fue del **8,8%**

GRÁFICO 11. EVOLUCIÓN DE LAS COMPRAVENTAS DE VIVIENDAS EN ESPAÑA.



Fuente: MFOM, Consejo General del Notariado (CIEN) y elaboración propia
Nota: E (estimación), P (previsión)

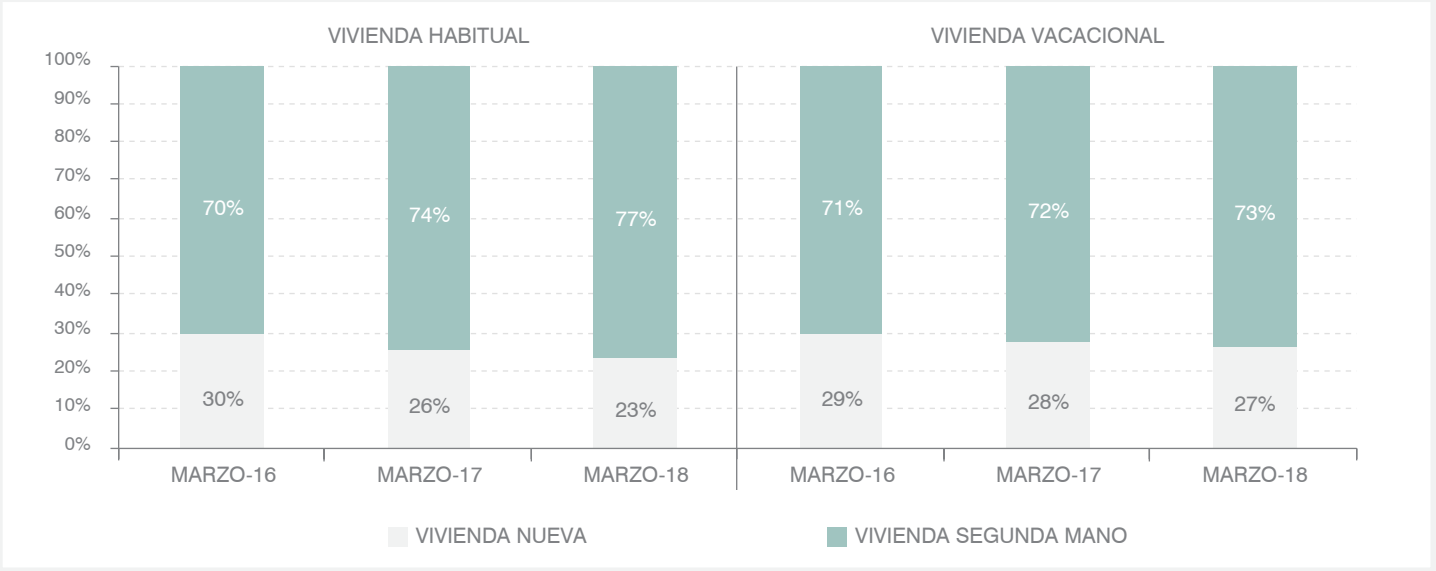
1.060 APIs opinan

3. MERCADO

3.4 COMPRAVENTAS Y TRANSACCIONES, SEGÚN TIPOLOGÍA DE VIVIENDA

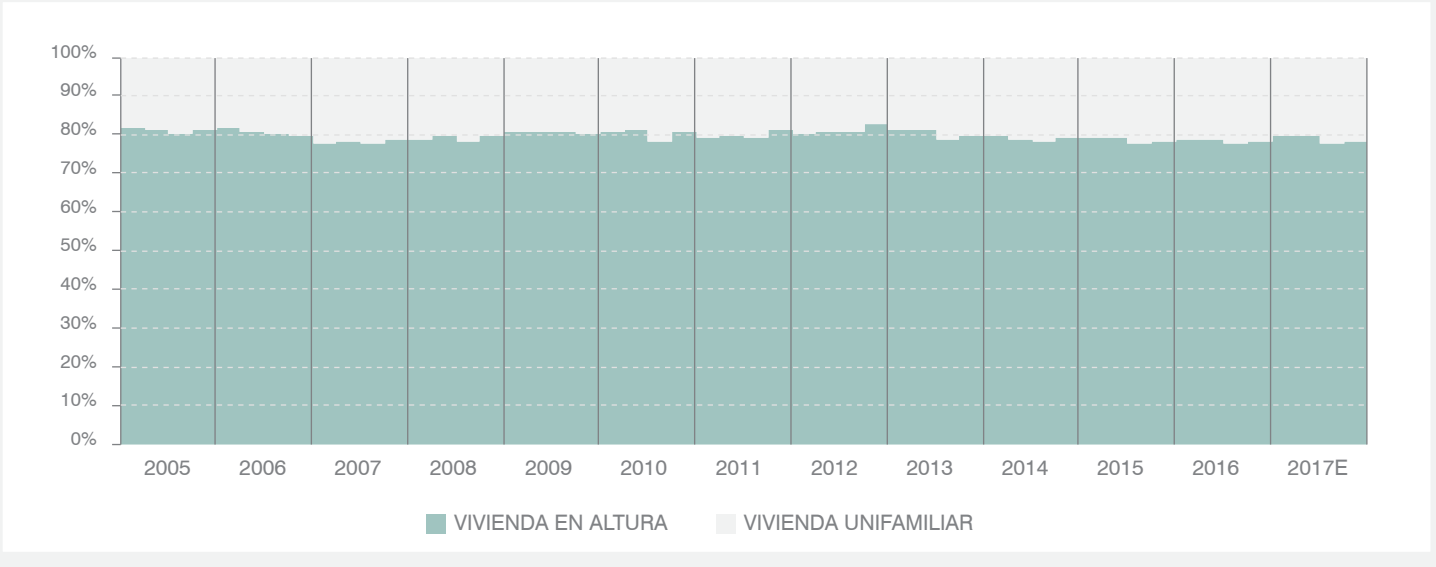
Por tipología, la vivienda en altura mantiene un peso relativo predominante (79%) respecto a otras opciones como, por ejemplo, la vivienda unifamiliar (21%), pese a que esta última ha subido tres puntos, elevando su presencia sobre la demanda total con relación a las cifras de 2012 (cuando representaba el 18,7%).

GRÁFICO 12. REPARTO DE LAS VENTAS EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

GRÁFICO 13. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDA LIBRE EN ESPAÑA SEGÚN TIPOLOGÍA.



Fuente: MFOM y elaboración propia
Nota: E (estimación)

1.060 APIs opinan

3. MERCADO

3.5 COMPRAVENTAS Y TRANSACCIONES: MOTIVACIONES DE COMPRA DE VIVIENDA

Teniendo en cuenta las motivaciones de compra, destacan los siguientes parámetros:

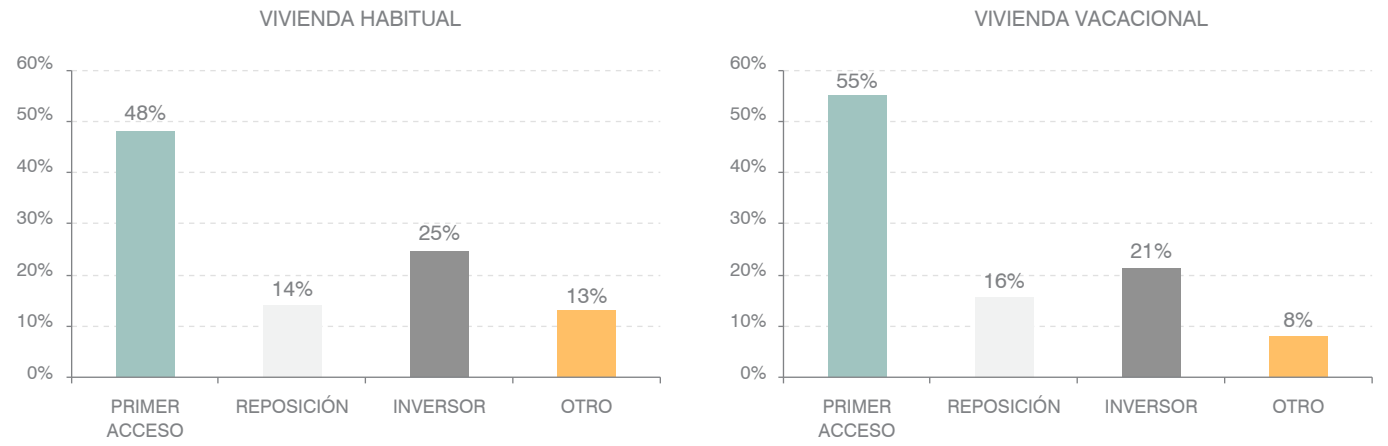
• El **primer acceso** continúa siendo la principal motivación de adquisición de una vivienda, según la encuesta semestral realizada a los APIs. En concreto, casi el 50% de las operaciones de vivienda habitual que realizan tiene este objetivo. En cuanto a la vivienda vacacional, el 55% de las adquisiciones corresponden a la primera adquisición.

• La **reposición** pasa de ser el segundo motivo de compra de vivienda habitual en 2017 al tercero este año, con un 14% de las ventas (frente a casi el 30% anterior).

• El rol **inversor** gana relevancia y pasa a ser el segundo motivo de compra de vivienda habitual, con un 25%, frente al 17% que representaba en el semestre anterior. En el caso de la vivienda vacacional, gana presencia, pasando del 19% al 21% actual.

El **25%** de las compras de vivienda habitual se destinan a la **inversión**, así como el **21%** de las de vivienda vacacional

GRÁFICO 14. MOTIVACIONES DE LA COMPRA DE VIVIENDA.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

3. MERCADO

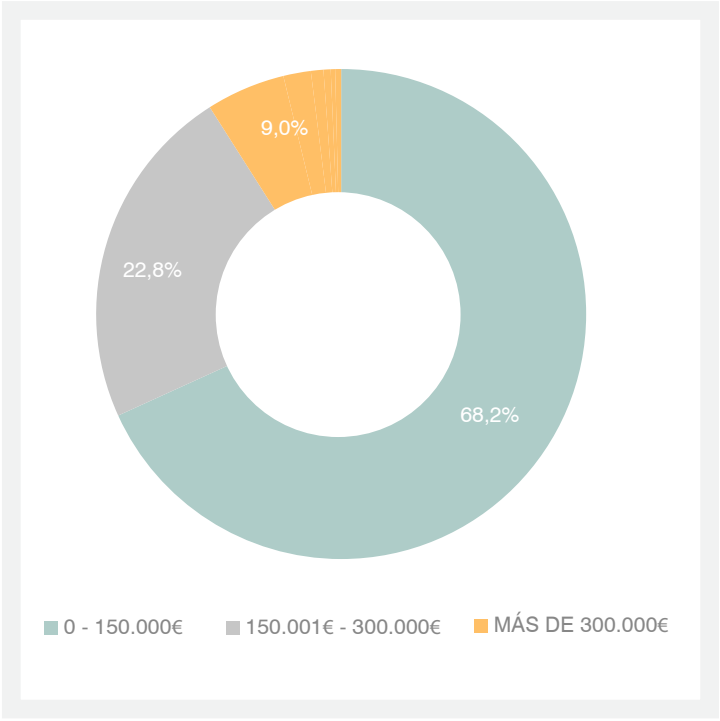
3.6 PRECIO Y TAMAÑO DE LA VIVIENDA EN 2017

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

Precio: el 68,2% de las viviendas tienen un precio inferior a los 150.000€ (dos puntos porcentuales menos que las valoraciones de septiembre y que las obtenidas hace un año). El 9% supera los 300.000€, porcentaje que crece desde el 8,3% estimado en septiembre y que suma un punto porcentual respecto al año anterior.

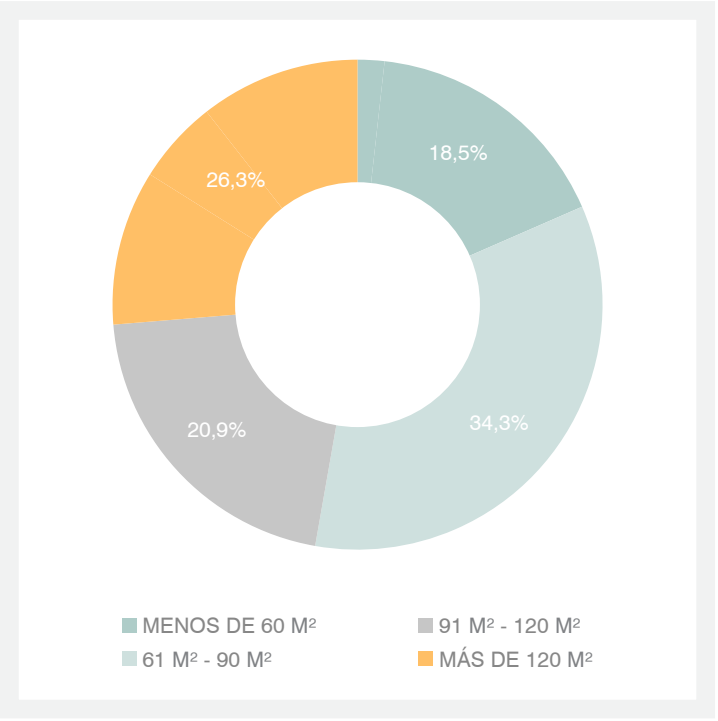
Tamaño: el 34,3% de las ventas se realizan sobre viviendas de entre 60 y 90 m², el 20,9% en viviendas de entre 90 y 120 m² y el 26,3% supera los 120 m², por lo que crece el peso de las viviendas más grandes sobre el total, en detrimento de las que tienen menos de 120 m².

GRÁFICO 15. PRECIO DE LAS VIVIENDAS VENDIDAS EN 2017.



Fuente: MFOM y elaboración propia

GRÁFICO 16. TAMAÑO DE LAS VIVIENDAS VENDIDAS EN 2017.



Fuente: MFOM y elaboración propia

Más del 68% de las viviendas tienen un precio **inferior a los 150.000€**

El **34,3%** de las ventas se realizan sobre viviendas de entre **60 y 90 m²**

1.060 APIs opinan

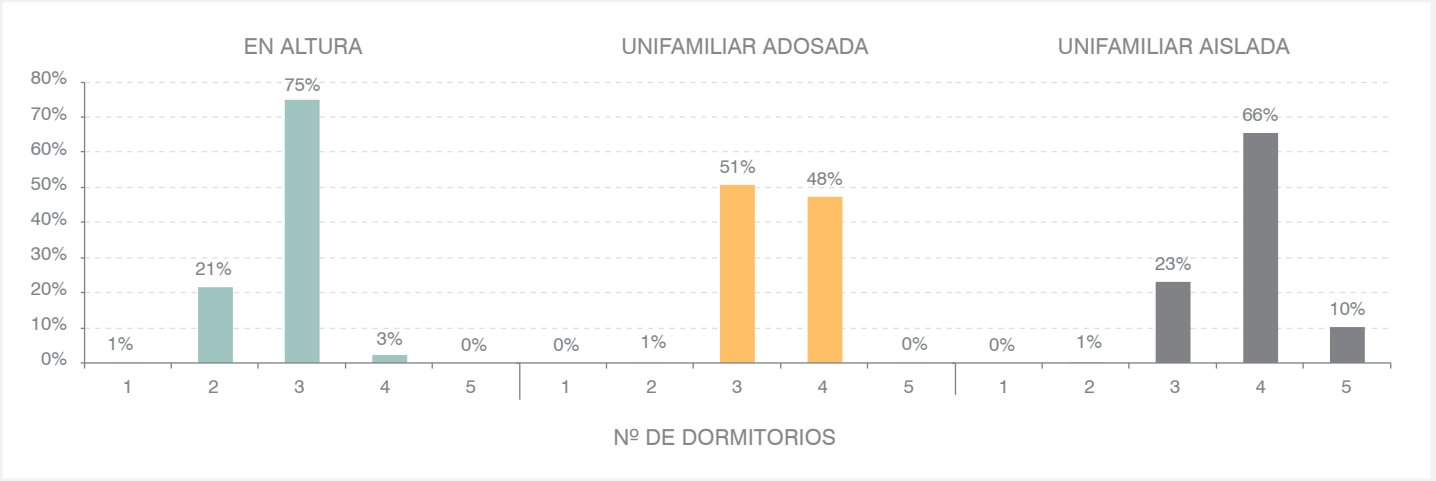
3. MERCADO

3.7 VIVIENDA MÁS DEMANDADA EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES

En el caso de la vivienda habitual, según la encuesta realizada a la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, para la vivienda en altura predomina la elección de tres dormitorios (75%), en el caso de la vivienda unifamiliar adosada se prefieren tres y cuatro dormitorios, mientras que en la unifamiliar aislada se opta por los cuatro dormitorios (66% de las solicitudes).

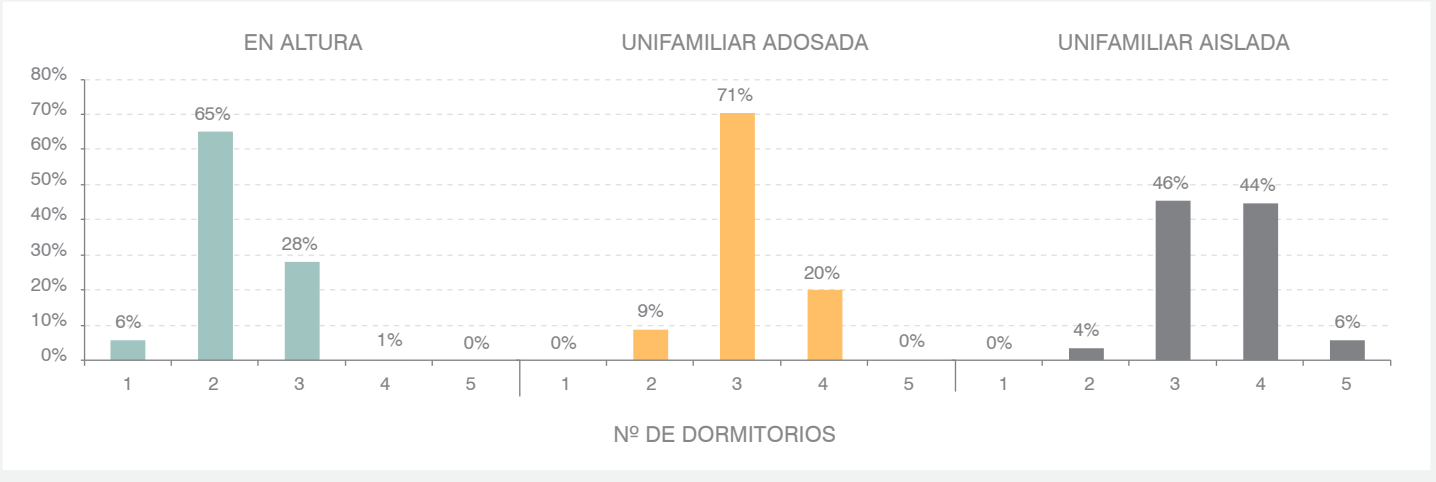
Ahora bien, la vivienda vacacional, en general, tiene menos dormitorios: predomina la de dos dormitorios (65%) en el caso de la vivienda en altura; la de tres dormitorios (71%) para las viviendas unifamiliares adosadas; y la de tres y cuatro dormitorios para las viviendas aisladas.

GRÁFICO 17. VIVIENDA HABITUAL MÁS DEMANDADA EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

GRÁFICO 18. VIVIENDA VACACIONAL MÁS DEMANDADA EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES.



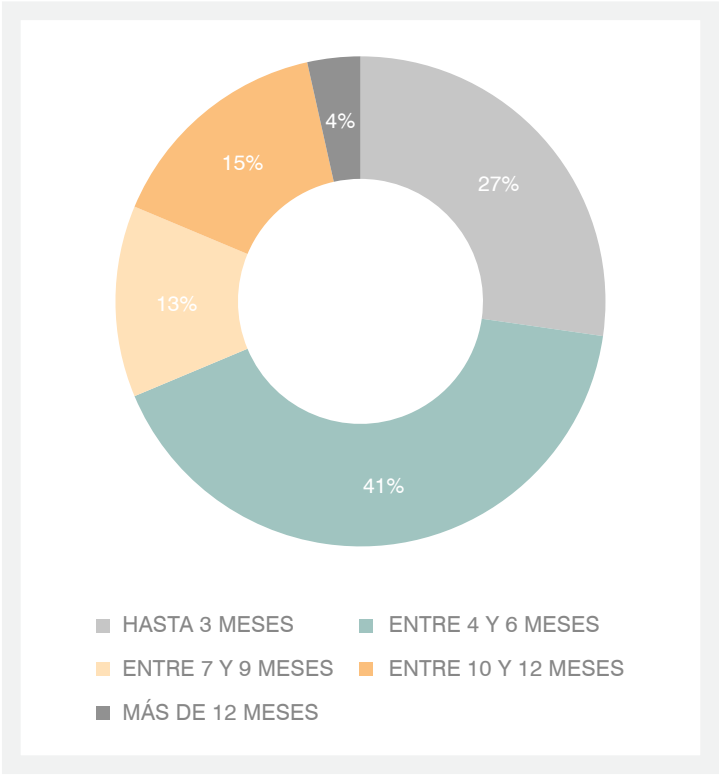
Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

1.060 APIs opinan

3. MERCADO

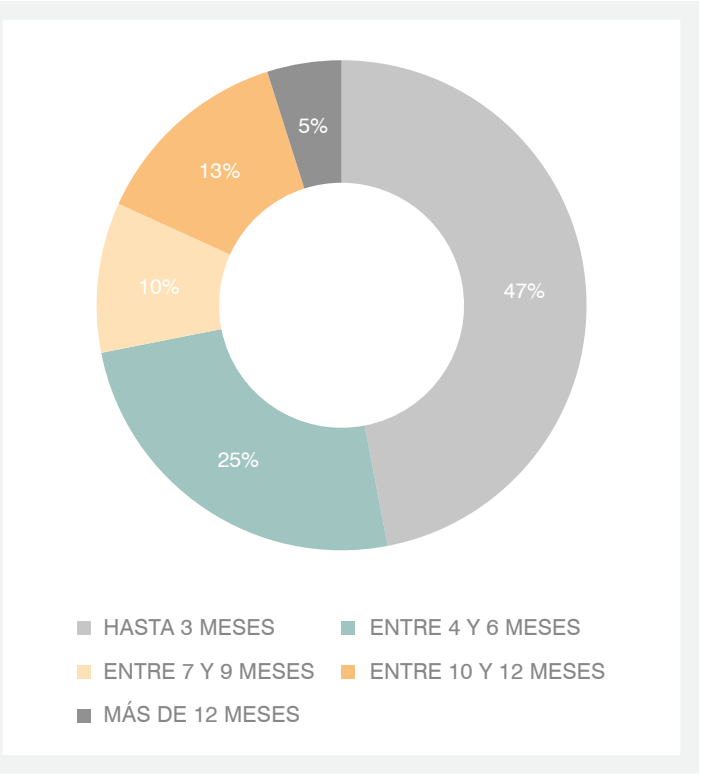
3.8 TIEMPO MEDIO DE VENTA DE LAS VIVIENDAS

GRÁFICO 19. TIEMPOS MEDIOS DE VENTA DE LA VIVIENDA HABITUAL.



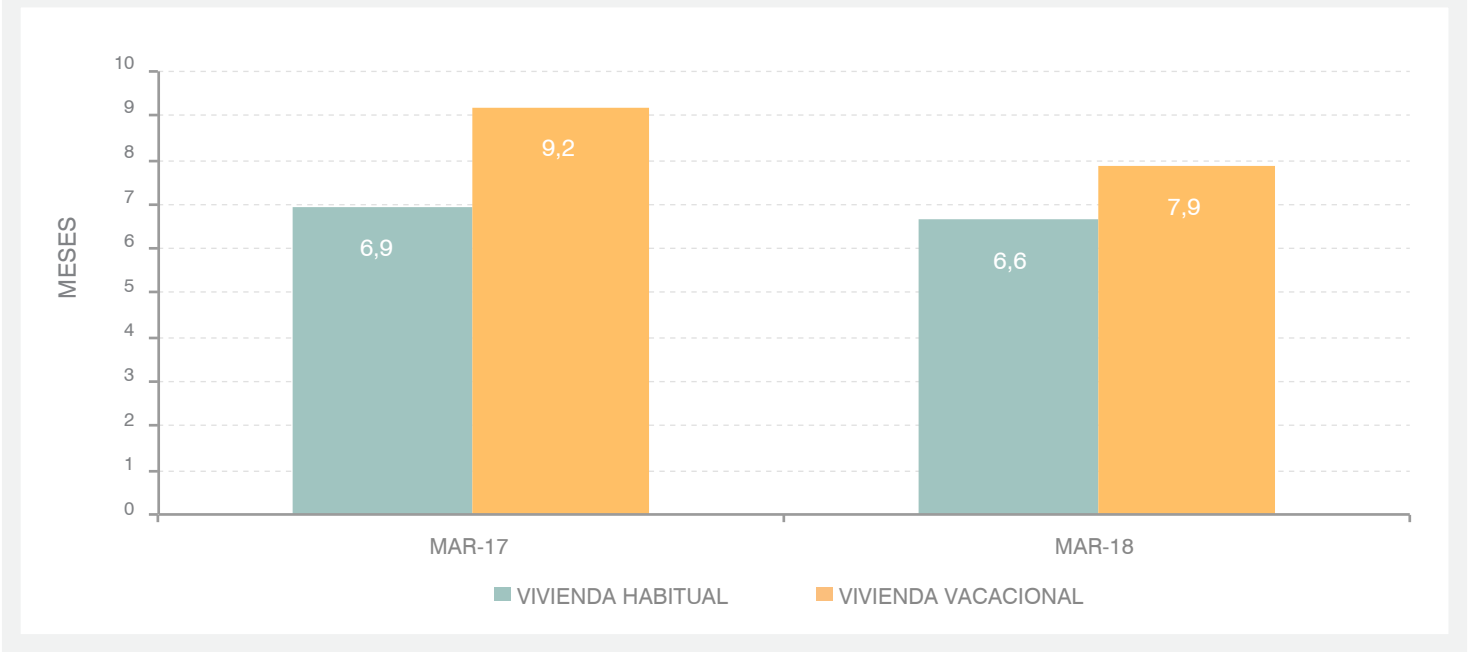
Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

GRÁFICO 20. TIEMPOS MEDIOS DE VENTA DE LA VIVIENDA VACACIONAL.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

GRÁFICO 21. EVOLUCIÓN DEL TIEMPO MEDIO DE VENTA DE LA VIVIENDA SEGÚN TIPOLOGÍA.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

1.060 APIs opinan

3. MERCADO

3.9 EDAD DEL COMPRADOR

El indicador de la edad refleja que la media para el primer acceso a la vivienda de compra en nuestro país, se encuentra en los 38 años.

La cifra de edad más avanzada se debe, por un lado, a la necesidad de disponer de condiciones económicas y laborales estables y, por otro, a una mayor propensión al alquiler por parte de los jóvenes.

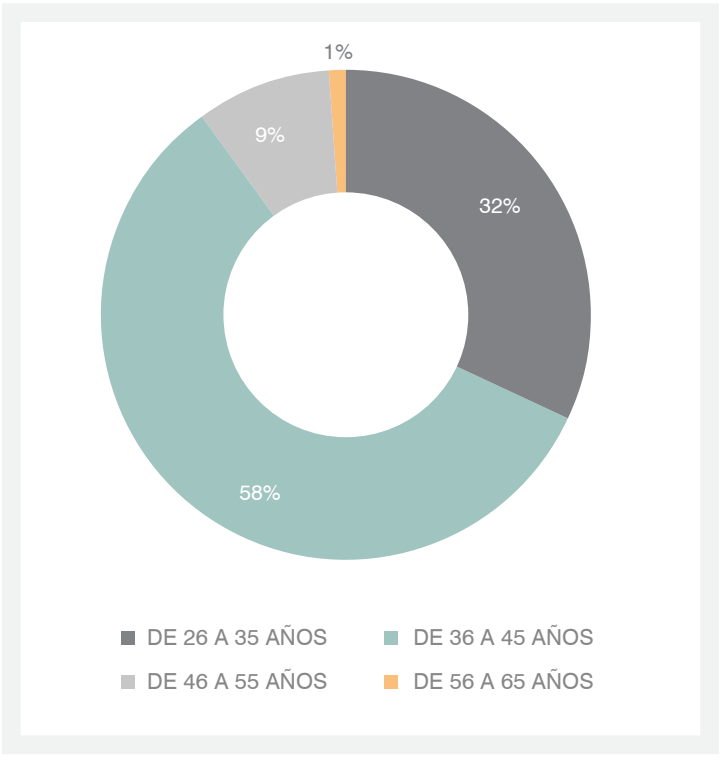
Teniendo en cuenta este dato, un 32% de los compradores de vivienda habitual tiene menos de 35 años (porcentaje que ha disminuido respecto al 34,5% de hace un año).

La mayoría de compradores de vivienda habitual tiene entre 36 y 45 años (correspondiente al 58% de los casos).

El acceso a la vivienda vacacional se concentra principalmente en la franja de edad entre los 36 y los 55 años (87%). Por lo tanto, la edad media para la compra de vivienda vacacional es de 46,5 años.

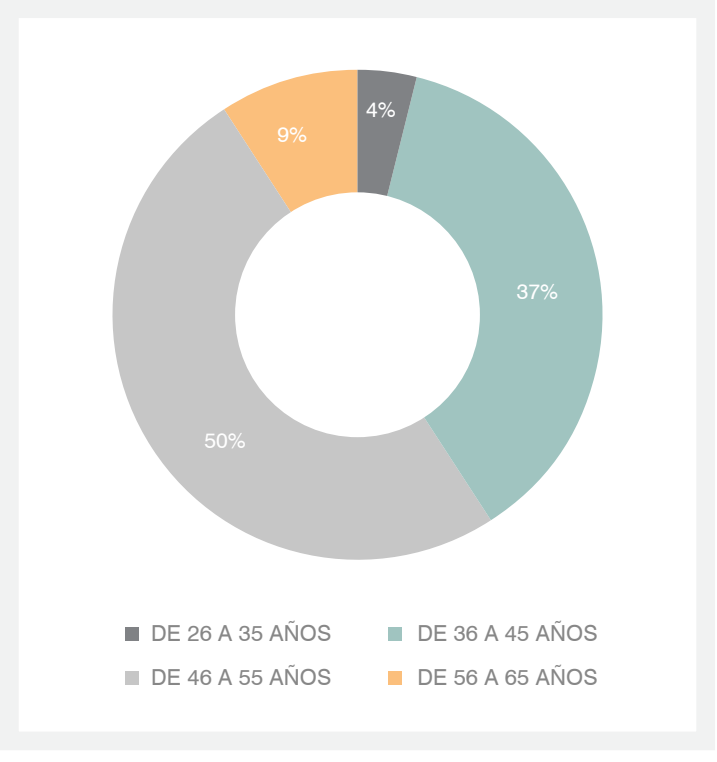
La edad media para la compra de **vivienda habitual** es de **38 años** en España, **46,5 años** en el caso de la **vivienda vacacional**

GRÁFICO 22. EDAD MEDIA DEL COMPRADOR DE VIVIENDA HABITUAL.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

GRÁFICO 23. EDAD MEDIA DEL COMPRADOR DE VIVIENDA VACACIONAL.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

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

El **50%** de los compradores de vivienda vacacional tiene **entre 46 y 55 años**

3. MERCADO

3.10 HIPOTECAS NUEVAS CONSTITUIDAS SOBRE VIVIENDAS

El número de hipotecas concedidas sobre viviendas continúa su tendencia ascendente y la tasa de variación anual se ha incrementado.

El año 2017 cerró con un acumulado de 310.096 operaciones, equivalente a un crecimiento del 9,7% anual. Dicha tasa de crecimiento (5 puntos porcentuales inferior a la de 2016, que era del 14,6%) previsiblemente se elevará hasta el 20% en 2018, teniendo en cuenta el escenario actual.

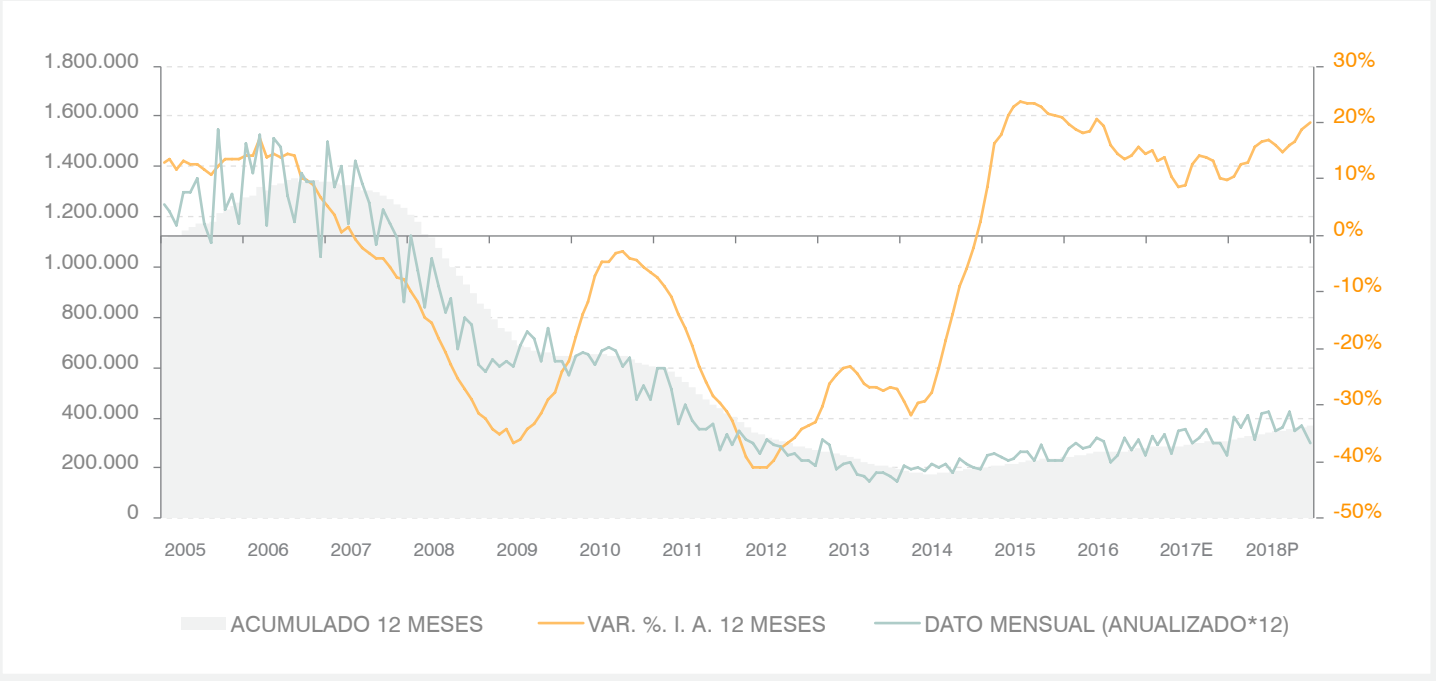
En paralelo, el importe hipotecario medio concedido sigue incrementándose año tras año, aunque sin alcanzar el récord de 2007 (con 148.773€ de importe medio). En 2017 se cifra en 116.667€. Dicha cantidad supone un 6,1% de incremento anual y consolida las subidas por cuarto año consecutivo. Para 2018, se estima un aumento del 7% (equivalente a 124.856€), de acuerdo con el incremento de precios de los inmuebles.

En septiembre de 2017 se registró el pico del año con 123.000€ de importe medio concedido para hipotecas de viviendas.

En 2019, los cambios introducidos por la nueva Ley Hipotecaria aportarán una mayor seguridad y transparencia al sistema financiero. Al mismo tiempo, aumentará la protección al consumidor. No obstante, se requiere un proceso de transición y adaptación que hay que considerar con cautela porque podrían derivarse efectos adicionales y podría generarse algo de lentitud precontractual, por un lado, para asegurarse de que el consumidor conoce, mediante escenarios económicos, el impacto que va a tener en su vida una hipoteca y, por otro, porque las entidades tienen que afinar el análisis de solvencia y actualizar la formación de los profesionales a cargo.

El Congreso y el Senado siguen trabajando en la tramitación del Proyecto de Ley de Crédito Inmobiliario que aprobó el pasado diciembre en Consejo de Ministros: una legislación que se prevé que entre en vigor en 2019, tras recibir la aprobación de las Cortes, y que tendrá implicaciones sobre los compradores y las entidades financieras.

GRÁFICO 24. HIPOTECAS NUEVAS CONSTITUIDAS SOBRE VIVIENDAS.



Fuente: INE y elaboración propia
Nota: E (estimación), P (previsión)

3. MERCADO

3.11 RESUMEN MERCADO

VIVIENDAS VENDIDAS (NOTARÍAS)

2016		2017E		2018P
462.647	+16,5%	538.789	+24,3%	669.739

HIPOTECAS PARA VIVIENDAS

2016		2017E		2018P
282.707	+9,7%	310.096	+20,1%	372.428

IMPORTE MEDIO HIPOTECAS

2016		2017E		2018P
109.911€	+6,1%	116.667€	+7,0%	124.856€

Más del 91% de las viviendas habituales vendidas en 2017 son de segunda mano

El 68% de las viviendas vendidas en 2017 tienen un precio inferior a los 150.000€

El tiempo medio de venta de la vivienda habitual es de 6,6 meses

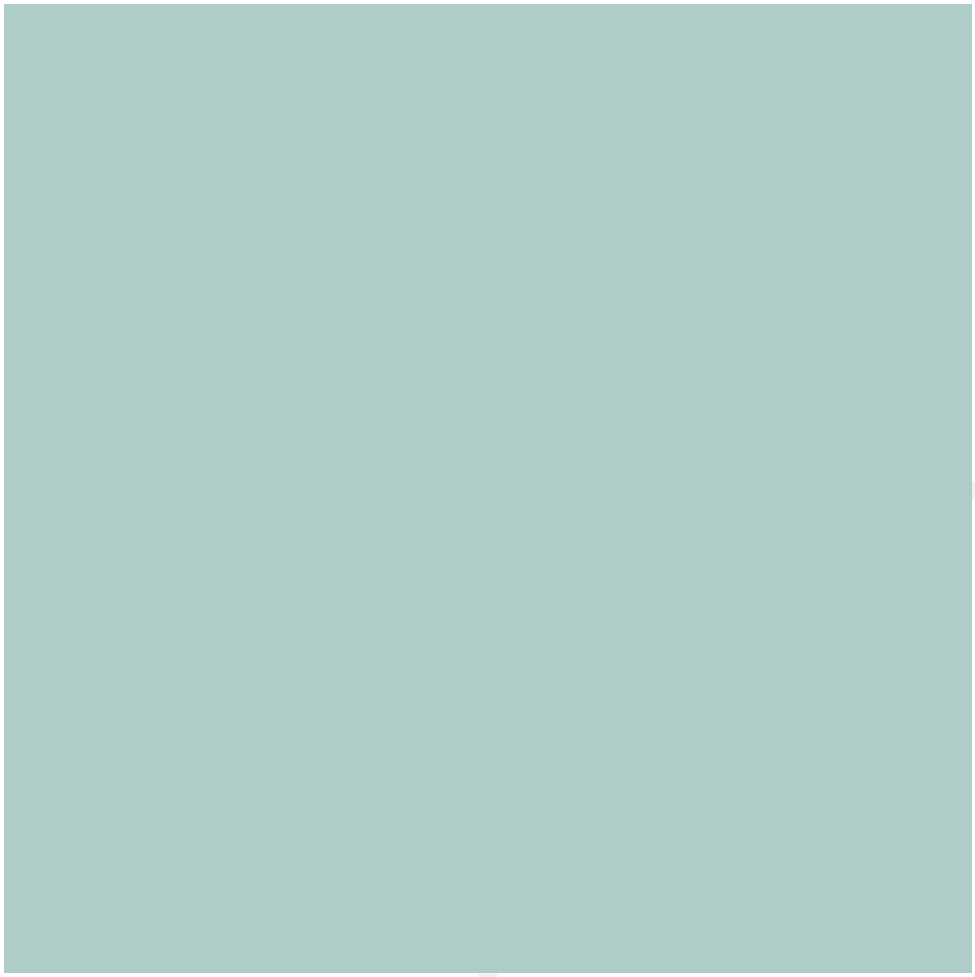
El 21% de las compras de vivienda vacacional se destinan a la inversión

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

El 26% de las viviendas vendidas supera los 120 m^2

Fuente: INE, Consejo General del Notariado, MFOM, APIs y elaboración propia
Nota: E (estimación), P (previsión)

4. PRECIOS



4. PRECIOS

4.1 EVOLUCIÓN DEL VALOR Y EL PRECIO DE LA VIVIENDA A NIVEL NACIONAL

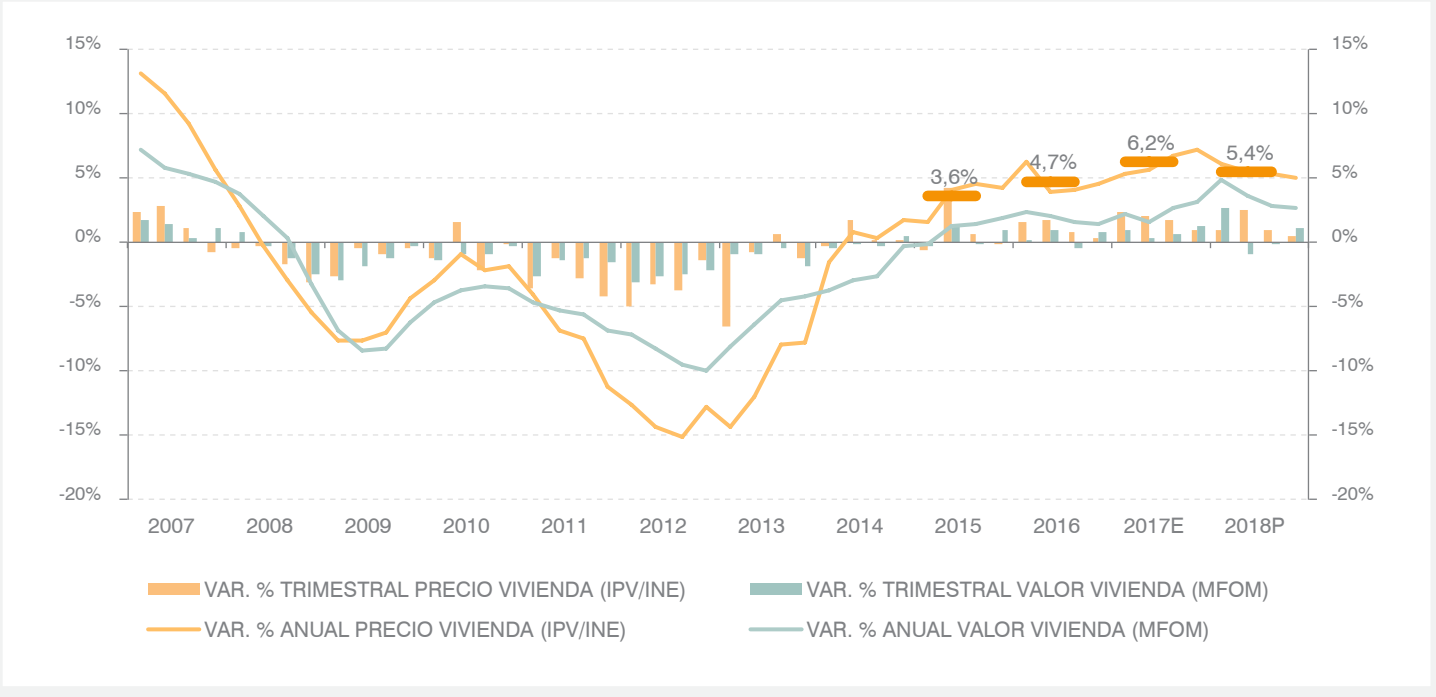
El precio presenta variaciones interanuales positivas en el cuarto trimestre de 2017, así como en el promedio del año respecto al periodo anterior, según los indicadores del Ministerio de Fomento (2,4%) y del INE (6,2%). [*]

Se prevé que dicha tendencia se mantenga alcista para el 2018, con un crecimiento del 5,4% según el INE y un avance del 3,5% para la serie MFOM, especialmente en las zonas de mayor dinamismo laboral y turístico.

Estas referencias son generales (no representan necesariamente casos individuales) ya que recopilan una muestra amplia y heterogénea de inmuebles (en cuanto a ubicación, antigüedad, superficie, vivienda nueva, de segunda mano, piso, vivienda unifamilar, etc.).

En 2018 los precios de las viviendas aumentarán en torno a un 5,4%, tomando como base el indicador del MFOM

GRÁFICO 25. EVOLUCIÓN DEL VALOR E IPV DE LA VIVIENDA.



Fuente: MFOM, INE, y elaboración propia
Nota: E (estimación), P (previsión)

[*] Nota metodológica: la evolución del precio procesado por el MFOM con el apoyo de la AEV (Asociación Española de Análisis de Valor) supone el 85% de las operaciones del mercado y aplica un ajuste por estratos (tipología y superficie) para mantener la muestra homogénea en cada trimestre. Se obtienen valores tasados expresados en €/m^2 de las viviendas libres terminadas, ya sean de mayor o menor antigüedad.
La evolución del precio de la vivienda realizada por el INE (IPV) tiene en cuenta viviendas libres (de nueva transmisión o de segunda mano) a partir de un índice que se origina de los registros de precios de escrituración (sin impuestos) que cubren el 95% de las adquisiciones de los hogares residentes o no residentes. El IPV ajusta cada trimestre, mediante un modelo econométrico, los cambios que se producen en la composición y en la calidad de las viviendas. La estimación (el modelo de regresión) se utiliza para el cálculo de los precios estimados del metro cuadrado.

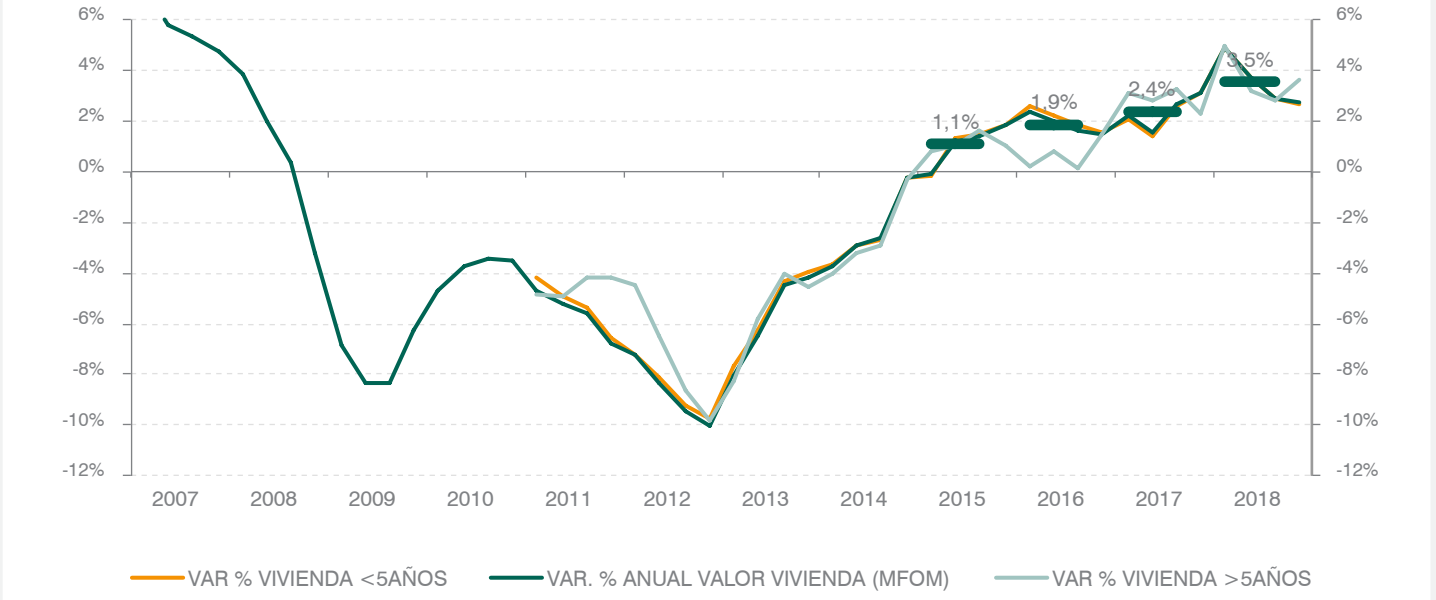
4. PRECIOS

4.2 EVOLUCIÓN DEL VALOR Y EL PRECIO DE LA VIVIENDA, SEGÚN TIPOLOGÍA

Tendencia del precio según los años de antigüedad de la vivienda

Según la serie del MFOM, para 2017, el rango de precios medios para los segmentos de menos o más de 5 años de antigüedad oscila entre el 2,8% y el 2,3%, con una media anual del 2,4%. Las estimaciones arrojan crecimientos del 3,5% para 2018, con un mayor ajuste entre ambos segmentos.

GRÁFICO 26. EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LAS VIVIENDAS.



Fuente: MFOM y elaboración propia

4. PRECIOS

4.2 EVOLUCIÓN DEL VALOR Y EL PRECIO DE LA VIVIENDA, SEGÚN TIPOLOGÍA

Tendencia del precio según si es nueva o de segunda mano

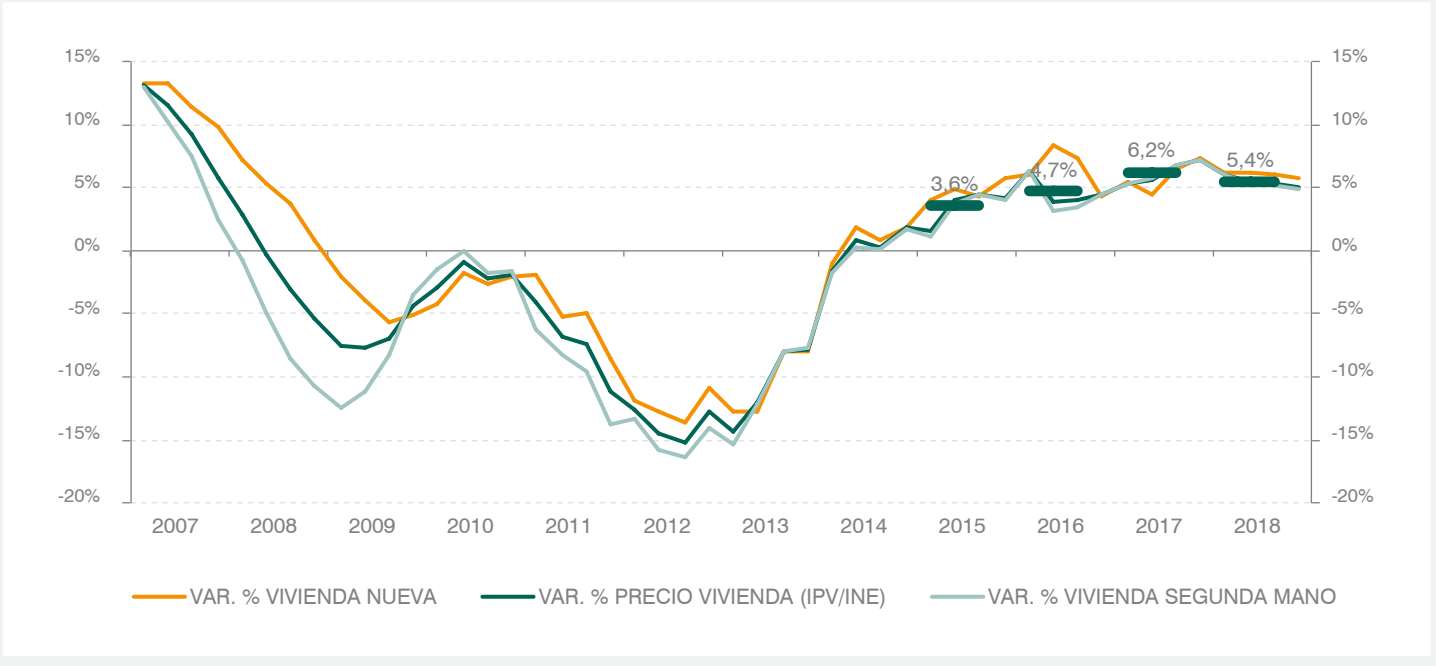
La serie del INE muestra precios al alza para las viviendas nuevas (menos de un año desde la finalización de la obra), tendencia que se mantiene en 2018, de acuerdo con las estimaciones efectuadas.

Durante el 2017, la fuerte demanda de vivienda urbana de segunda mano ha provocado una subida de los precios de dichos inmuebles por encima de los de la vivienda nueva, una situación poco habitual y temporal.

La reducción del *stock*, en mayor o en menor medida según las zonas, y la superior finalización de nuevas promociones de viviendas, con nueva demanda parcialmente recuperada, confirman que en 2018 se revertirá esta situación, retornando a diferenciales positivos de precios en el mercado de vivienda nueva.

Es cierto que los propietarios particulares de vivienda ponen en venta sus inmuebles teniendo en cuenta las informaciones del mercado, incluido el efecto tracción que ejerce el incremento de los alquileres. Sin embargo, las nuevas promociones salen, en sus primeras fases, con precios más moderados para garantizar su venta, así como la contención obligada del precio derivada del *stock* existente en algunas zonas, normalmente menos céntricas y peor comunicadas.

GRÁFICO 27. EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (IPV).



Fuente: INE, y elaboración propia

4. PRECIOS

4.3 RELACIÓN ENTRE LA EVOLUCIÓN DEL PRECIO Y LA OFERTA DE VIVIENDAS

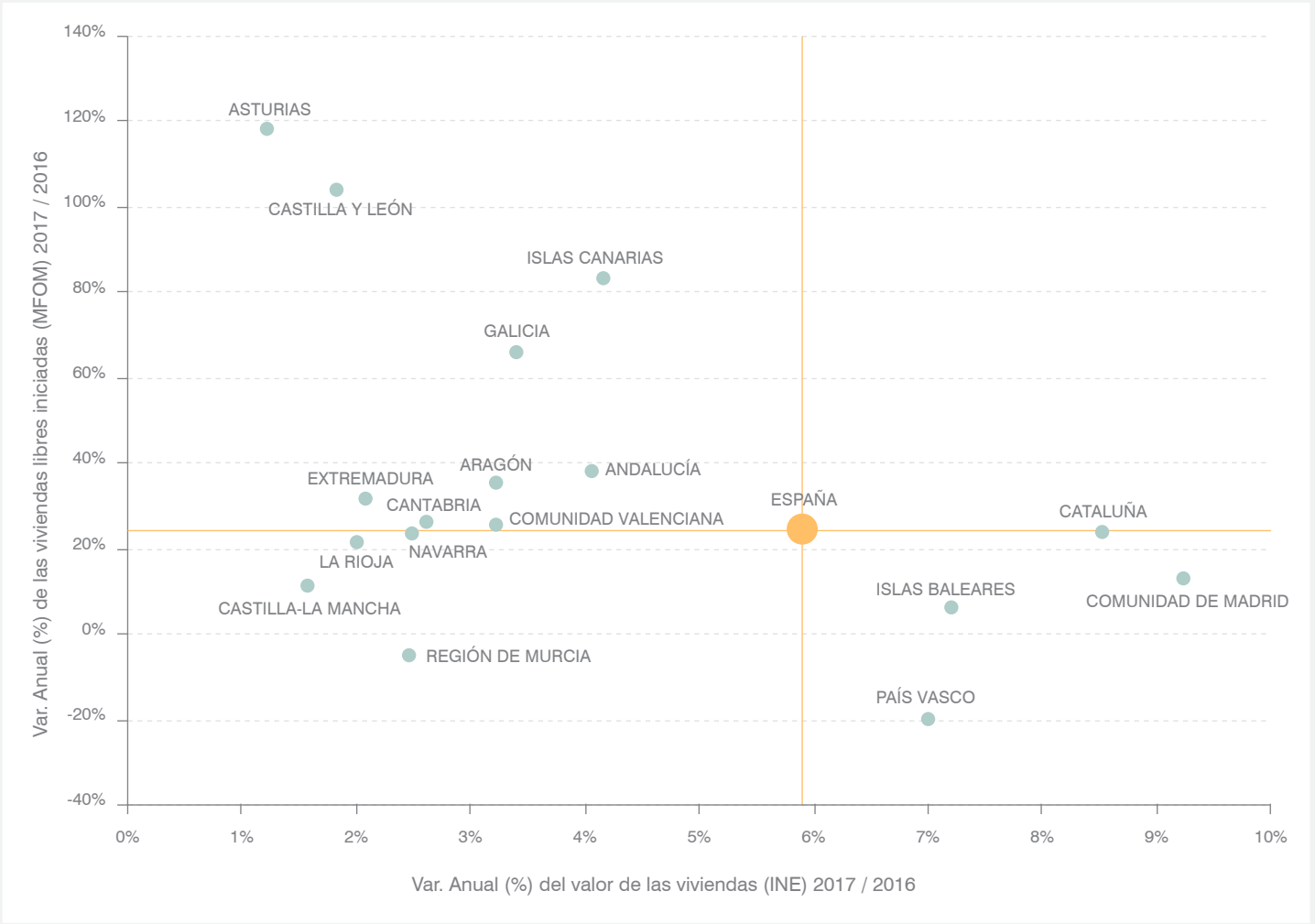
Al realizar un análisis entre el incremento de los precios de la vivienda nueva (eje horizontal) y el aumento de la producción-oferta de viviendas iniciadas (eje vertical), se desprende que, en 2017, las cifras fueron del 5,9% y del 24,3% para España, respectivamente.

Del análisis que pone en relación el indicador de los precios (con un crecimiento medio para toda España del 5,9% en 2017) y la evolución de la producción-oferta de viviendas iniciadas (24,3% media nacional) se desprende que las comunidades de Madrid, Cataluña, Islas Baleares y País Vasco presentan cierta tensión en los precios. Esto se debe a que el valor de la vivienda se sitúa con crecimientos por encima de la media nacional pero su producción y oferta de obra nueva no aumenta al mismo ritmo y crece por debajo de lo que lo hace en el conjunto del territorio.

Castilla-La Mancha, Navarra, La Rioja y Murcia son las regiones que presentan un menor dinamismo con los dos indicadores (precio y oferta) con crecimientos inferiores a la media nacional.

En 2017, en cuatro comunidades autónomas el precio de la vivienda avanzó por encima de la media: Madrid, Cataluña, las Islas Baleares y el País Vasco

GRÁFICO 28. RELACIÓN ENTRE LA EVOLUCIÓN DEL PRECIO Y LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS.



Fuente: INE, MFOM y elaboración propia
Nota: no hay datos disponibles para Ceuta y Melilla

4. PRECIOS

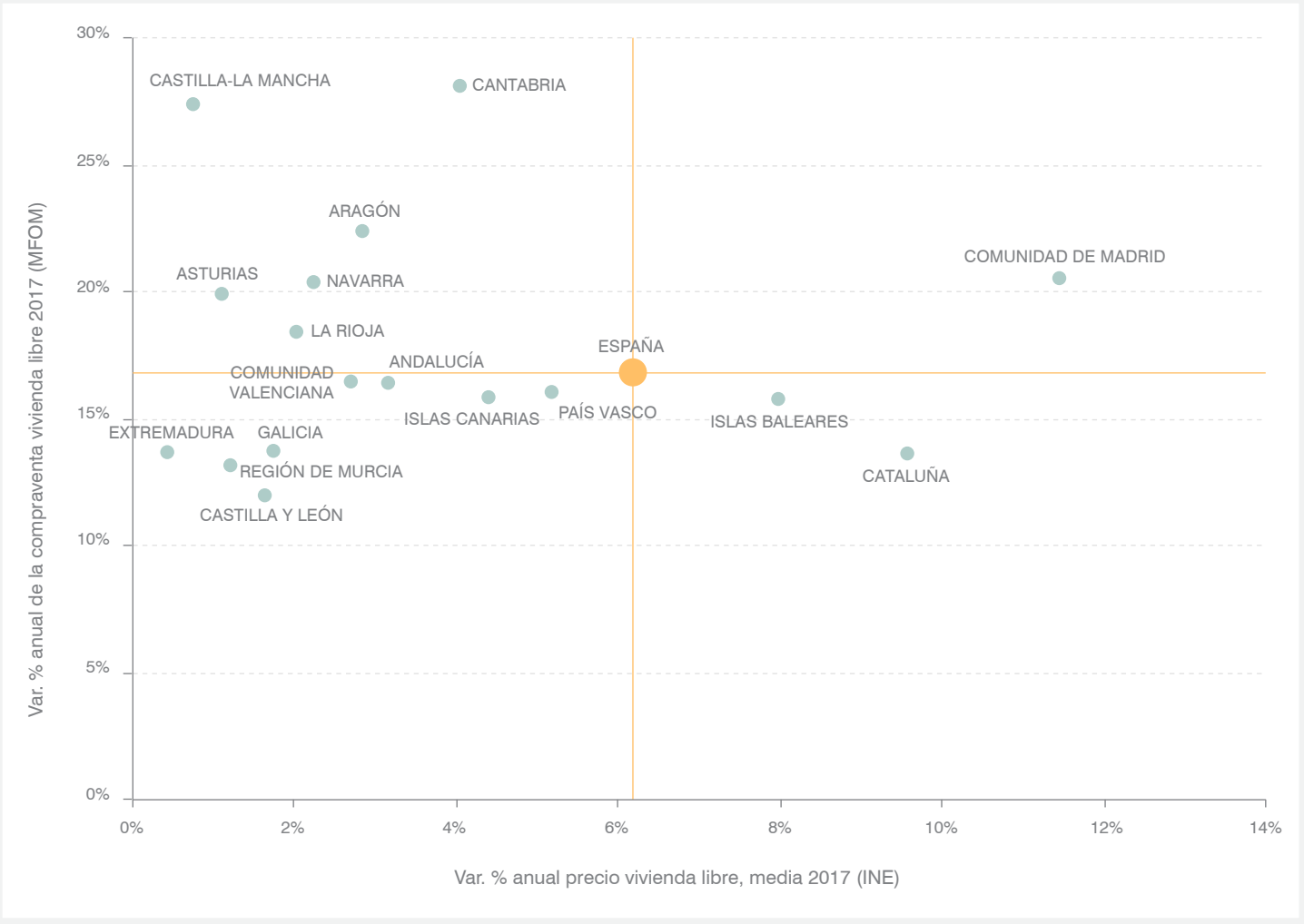
4.4 RELACIÓN ENTRE LA EVOLUCIÓN DEL PRECIO Y LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS

Al estudiar la combinación entre la evolución de los precios de vivienda libre -nueva y de segunda mano- (que presentó un incremento del 6,2% en 2017) y el comportamiento de las compraventas (con un crecimiento del 16,8%) se desprende que las regiones de Madrid, Cataluña y Baleares experimentan operaciones en unos márgenes cercanos a la media nacional, pero con unos precios, en cambio, algo superiores al resto de comunidades.

Por el contrario, Cantabria, Castilla-La Mancha, Aragón, Asturias, Navarra y La Rioja cuentan con un mercado de mayor dinamismo con más operaciones que la media nacional y una evolución del precio por debajo de la misma.

En seis comunidades autónomas hay un buen dinamismo: se compran viviendas por encima de la media española y los precios se encuentran por debajo de la misma

GRÁFICO 29. RELACIÓN ENTRE LA EVOLUCIÓN DEL PRECIO Y LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS.



Fuente: INE y elaboración propia
Nota: datos año 2017

1.060 APIs opinan

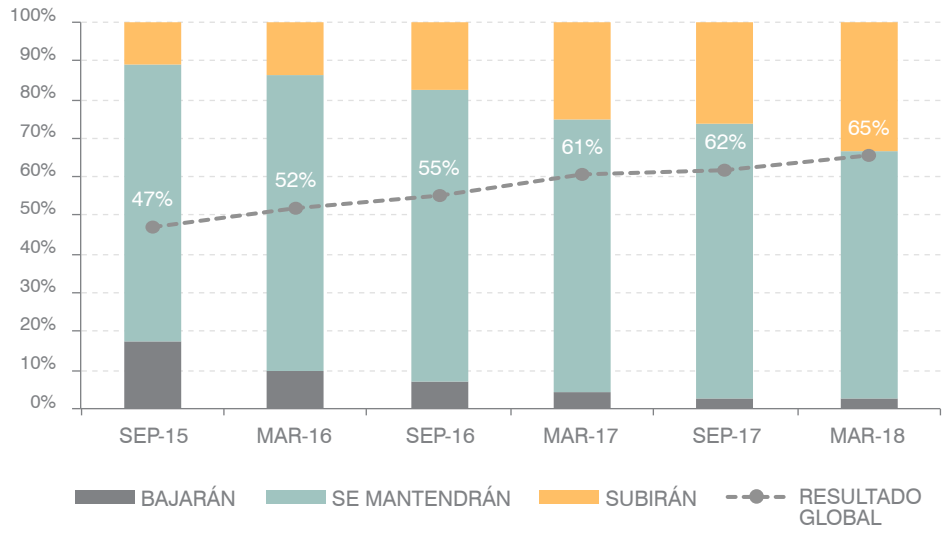
4. PRECIOS

4.5 PREVISIÓN DE LA EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA

Crece el volumen de opiniones entre la Red de agentes colaboradores (APIs) de que los precios se incrementarán en los próximos seis meses, más de uno de cada tres encuestados apuesta por esta opción. El resto sigue decantándose mayoritariamente por el mantenimiento en los precios.

Los APIs que detectan futuras bajadas de precios en su zona son minoritarios.

GRÁFICO 30. EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA HABITUAL EN LOS PRÓXIMOS SEIS MESES.

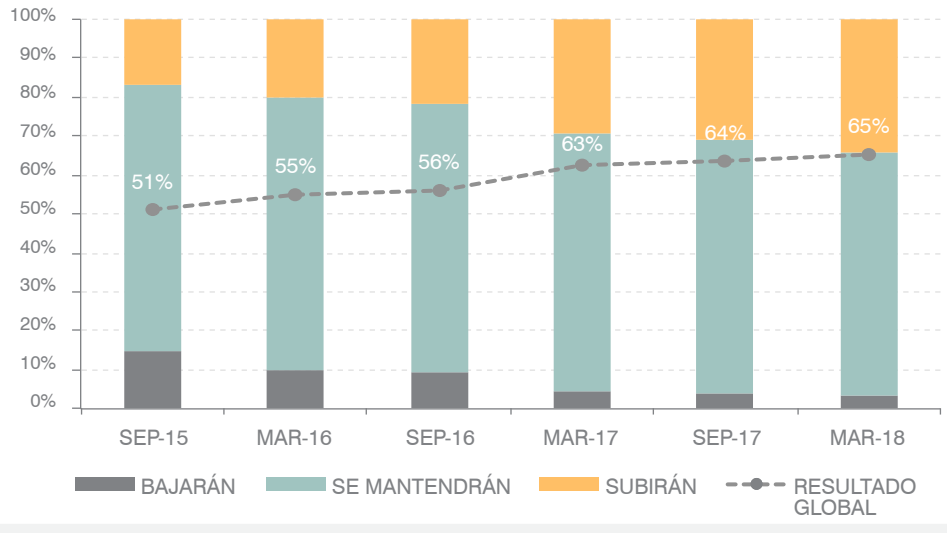


SUBIRÁN	**33,2%**
Más de un 5%	1,0%
Entre un 2% y un 5%	23,5%
Menos de un 2%	8,7%
SE MANTENDRÁN	**64,2%**
BAJARÁN	**2,6%**
Más de un 5%	1,1%
Entre un 2% y un 5%	1,4%
Menos de un 2%	0,1%

Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)
Nota: las barras del gráfico son los porcentajes originales de la encuesta de opiniones de los APIs y la línea corresponde a la integración de los tres tipos de respuestas (subirán, se mantendrán, bajarán) para poder observar de manera directa el cambio del consenso global respecto al periodo anterior.

Respecto a la evolución del precio de la vivienda vacacional, la tendencia para los próximos seis meses es muy similar a la de la vivienda habitual.

GRÁFICO 31. EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA VACACIONAL EN LOS PRÓXIMOS SEIS MESES.



SUBIRÁN	**34,0%**
Más de un 5%	6,0%
Entre un 2% y un 5%	21,0%
Menos de un 2%	7,0%
SE MANTENDRÁN	**62,6%**
BAJARÁN	**3,4%**
Más de un 5%	1,2%
Entre un 2% y un 5%	1,3%
Menos de un 2%	0,9%

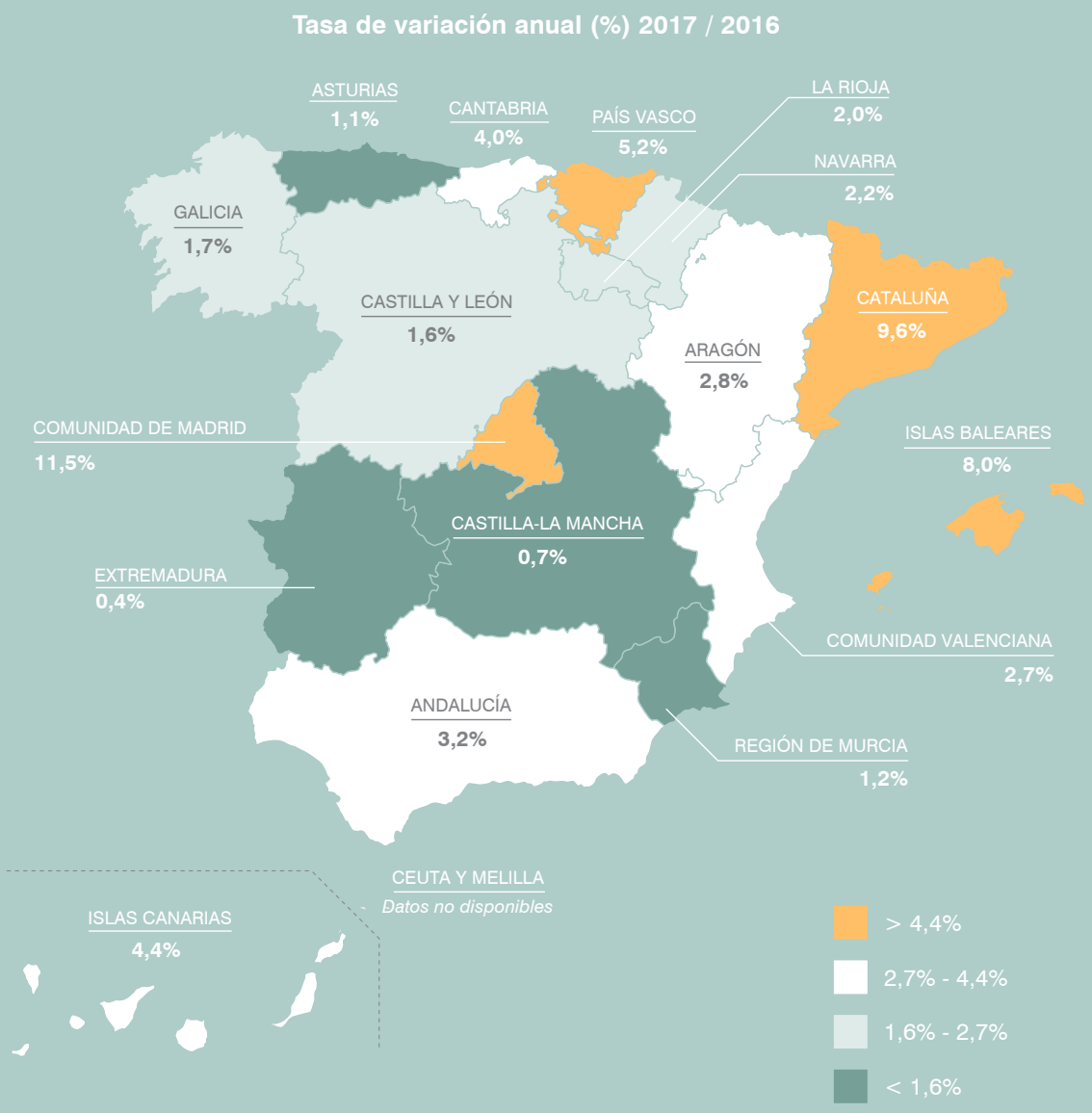
Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

4. PRECIOS

4.6 RESUMEN PRECIOS

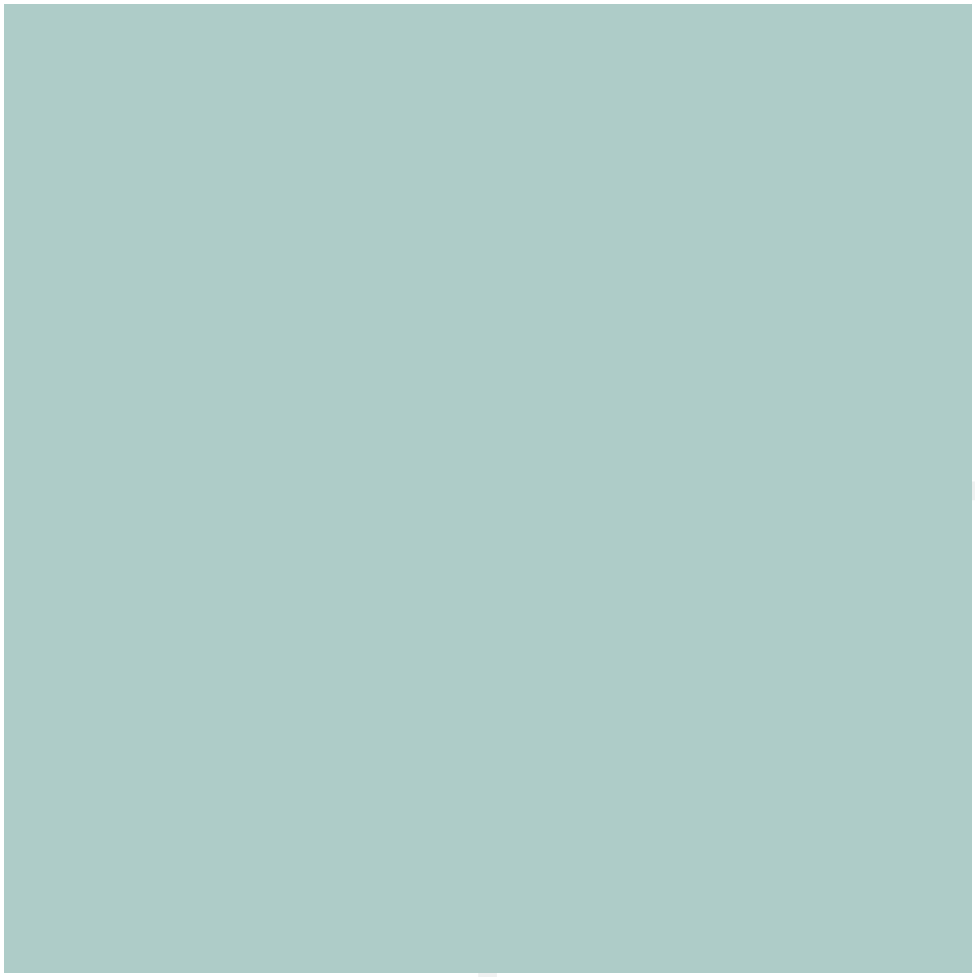
El precio de la vivienda creció un **6,2%** en **2017** y se prevé que aumente un **5,4%** en **2018**

MAPA 2. EVOLUCIÓN DEL PRECIO POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (IPV/ INE).



Fuente: IPV (INE) y elaboración propia
Nota: Los intervalos que presenta la leyenda corresponden a los cuartiles de la muestra

5. ACCESIBILIDAD Y ESFUERZO



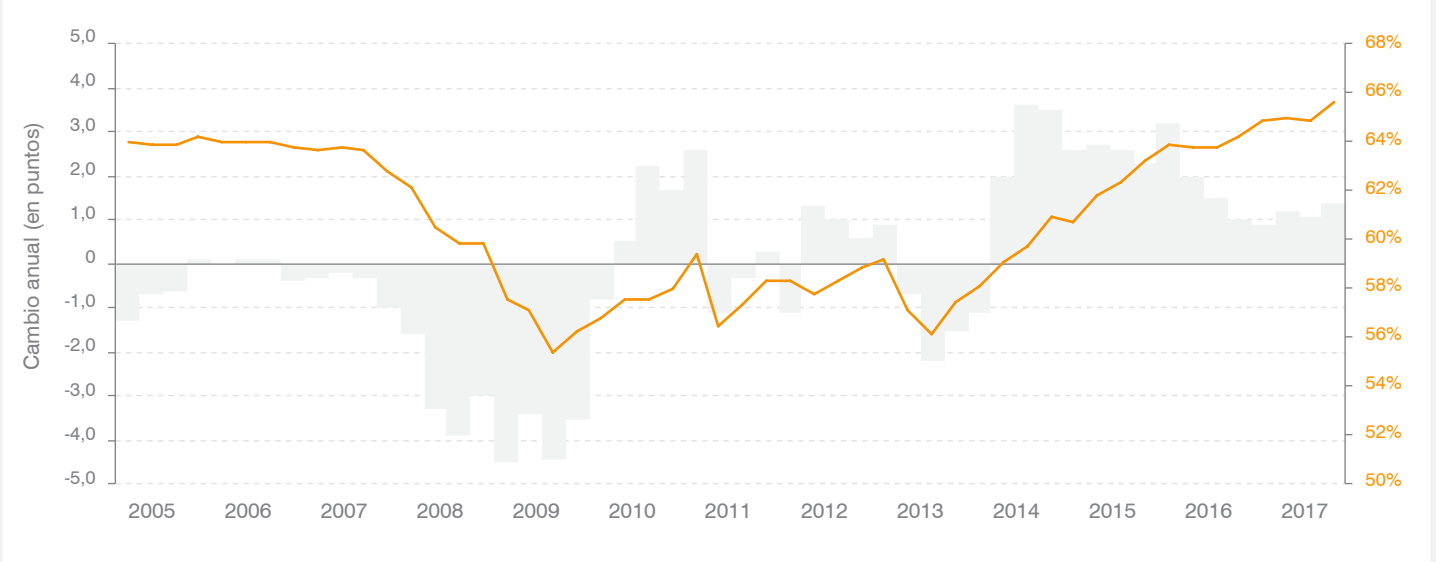
5. ACCESIBILIDAD Y ESFUERZO

5.1 EVOLUCIÓN DE LA RATIO DE PRÉSTAMO RESPECTO AL VALOR DEL ACTIVO

El año 2017 termina con una ratio del 65,6% del valor del préstamo respecto al valor del activo. A partir de 2014, se han ganado 5 puntos porcentuales de ratio, lo que supone un mayor financiamiento para las adquisiciones.

La ratio de financiamiento del importe prestado para la compra de vivienda sigue aumentando

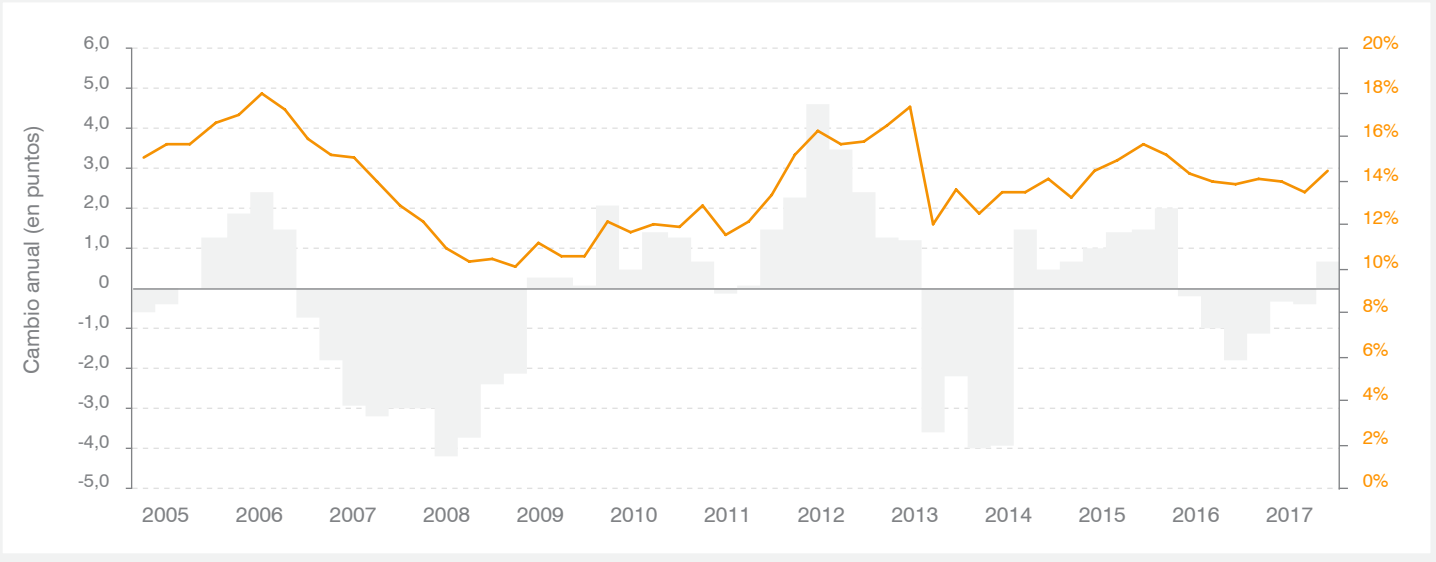
GRÁFICO 32. RELACIÓN ENTRE PRÉSTAMO Y VALOR DE TRANSACCIÓN.



Fuente: Banco de España y elaboración propia

El número de préstamos hipotecarios cuya deuda respecto al valor del activo supera el 80% se mantiene en el 14% de promedio en 2017 y en el 14,5% para el cuarto trimestre del año pasado, unos valores más moderados que los máximos alcanzados en 2006 y 2013, por encima del 16%.

GRÁFICO 33. PORCENTAJE DE PRÉSTAMOS CON DEUDA RESPECTO AL VALOR DEL ACTIVO POR ENCIMA DEL 80%.



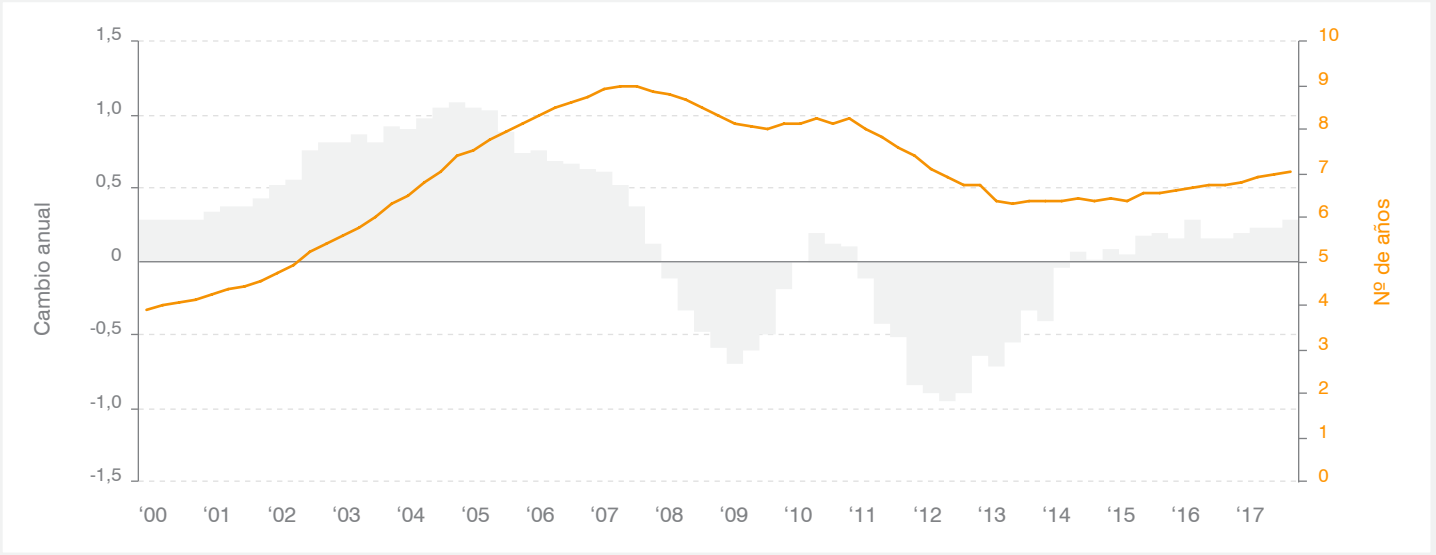
Fuente: Banco de España y elaboración propia

5. ACCESIBILIDAD Y ESFUERZO

5.2 EVOLUCIÓN DEL ESFUERZO MEDIO PARA LA COMPRA DE VIVIENDA

El esfuerzo medio que debe realizar un hogar en España para la adquisición de su vivienda, según el número de años de renta bruta que debería destinar al pago de la misma, sigue creciendo moderadamente, situándose en torno a los 7 años (tercer trimestre de 2017).

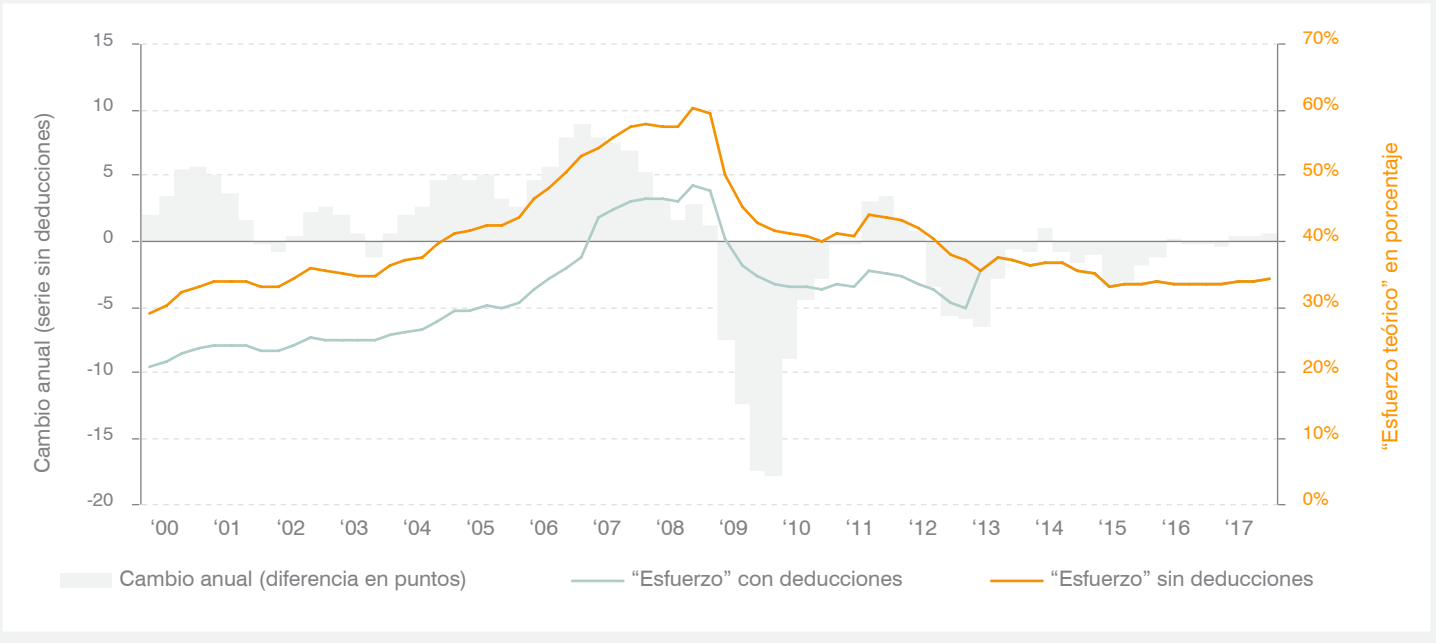
GRÁFICO 34. PRECIO DE LA VIVIENDA / RENTA BRUTA POR HOGAR.



Fuente: Banco de España y elaboración propia

El "esfuerzo teórico anual" sube levemente al cierre del tercer trimestre de 2017, +0,7 puntos porcentuales en un año, hasta situarse en el 34,3%, sin considerar deducciones.

GRÁFICO 35. "ESFUERZO TEÓRICO ANUAL" PARA EL PAGO DE UNA VIVIENDA.



Fuente: Banco de España y elaboración propia
Nota: el "esfuerzo teórico anual" es un cociente del coste del primer año de una hipoteca de cuota constante para financiar el 80% del precio de una vivienda media.

5. ACCESIBILIDAD Y ESFUERZO

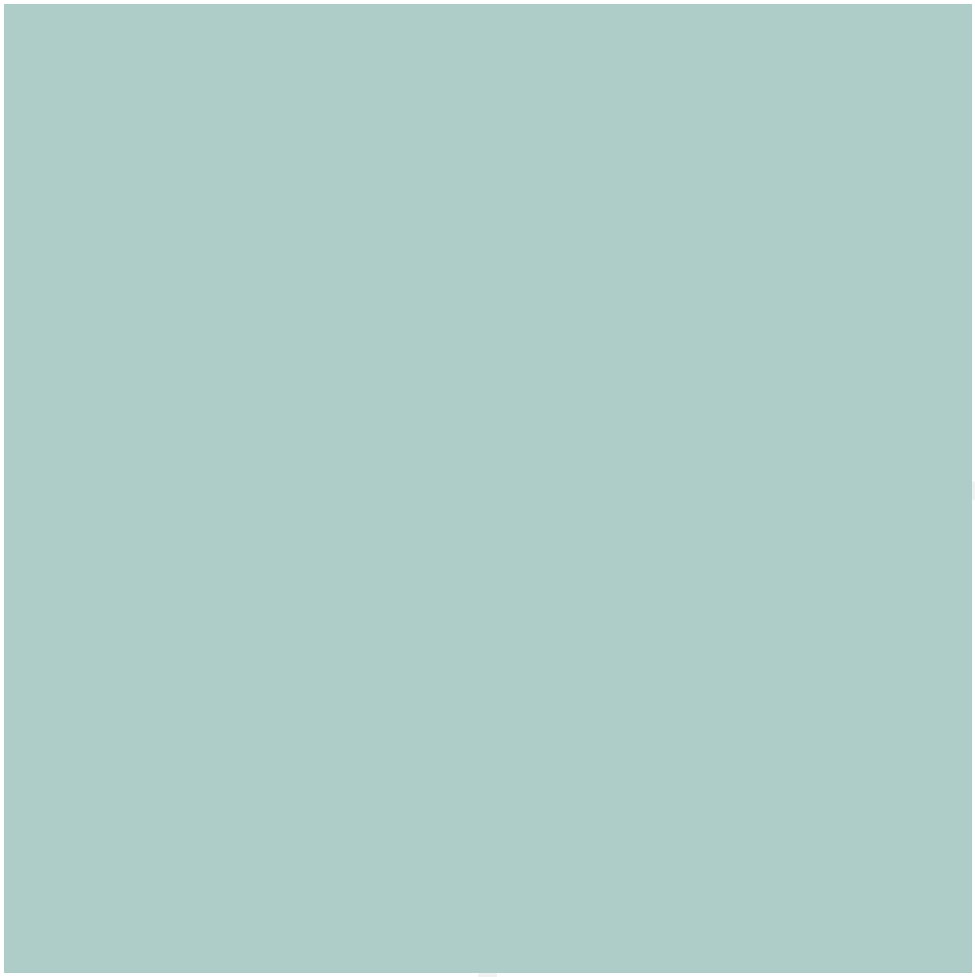
5.3 RESUMEN ACCESIBILIDAD Y ESFUERZO

La **relación media entre el préstamo y el valor de la vivienda** se ha incrementado hasta el **65,6%**

El importe del **14,5%** de los préstamos hipotecarios **supera el 80% del valor** de la vivienda

La evolución del esfuerzo anual que debe realizar un hogar en España para el pago de una vivienda se sitúa en el **34,3%**

6. EL MERCADO DE ALQUILER



6. EL MERCADO DE ALQUILER

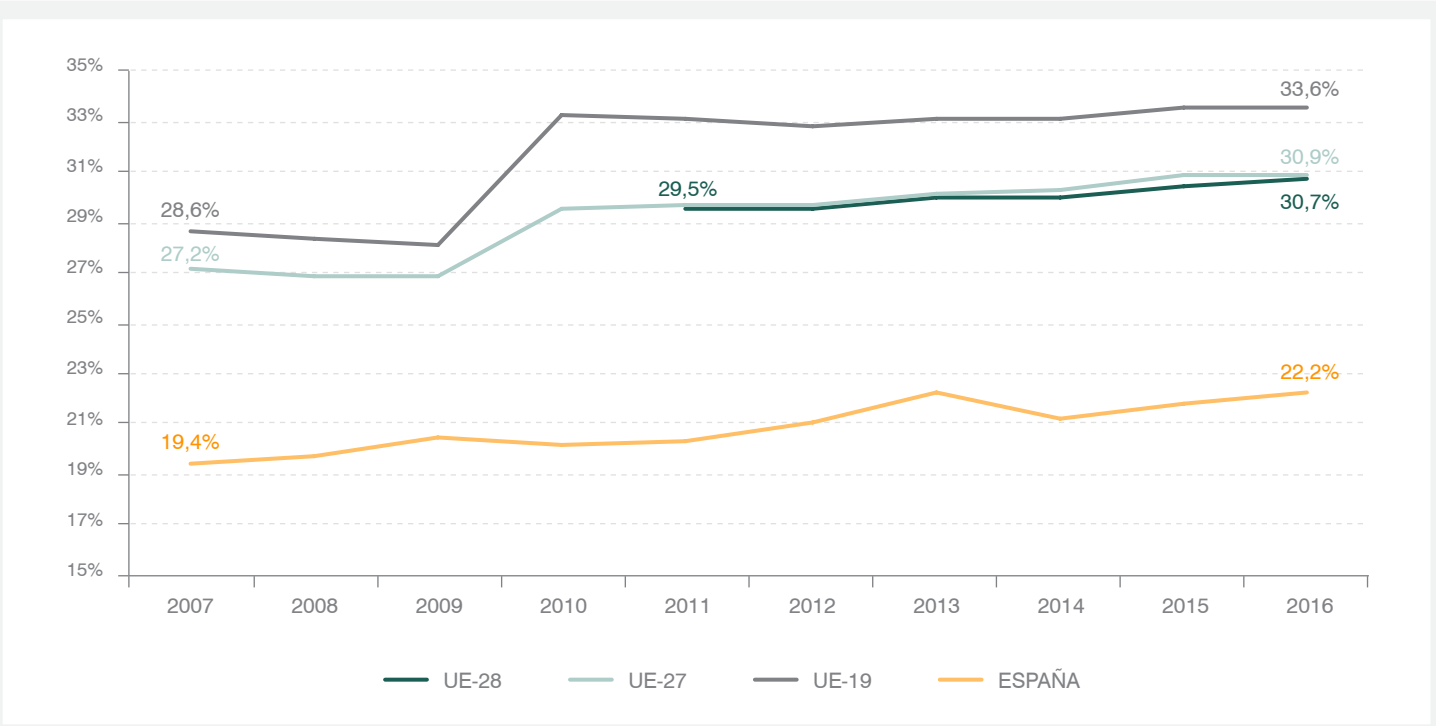
6.1 ALQUILER RESIDENCIAL DENTRO DEL CONTEXTO EUROPEO

El alquiler residencial continúa avanzando progresivamente en España. En 15 años, los comprendidos entre 2001 y 2016, el porcentaje de vivienda en propiedad ha descendido del 82,8% al 77,8% y, al contrario, el porcentaje de vivienda en alquiler ha subido 5 puntos porcentuales, del 17,8% a casi el 23%. Según los datos disponibles de Eurostat, el 22,2% de la población española reside en régimen de alquiler, mientras que este dato alcanza el 23% en el caso del INE.

A lo largo de los últimos diez años, el alquiler ha ido ganando terreno a la propiedad en casi todos los países de la Unión Europea.

No obstante, la diferencia entre la población que vive en régimen de alquiler en nuestro país (22,2%) y la de la media de la UE-28 (30,7%) es todavía muy grande.

GRÁFICO 36. EVOLUCIÓN RECIENTE DEL ALQUILER RESIDENCIAL.



Fuente: Eurostat

Si el alquiler en España se situase en los niveles de la media de la UE-28, supondría que:

• Más de 4 millones de personas pasarían a residir en régimen de alquiler, pasando de los 10,3 millones actuales a los 14,4 millones.

• El número de hogares que residen en régimen de alquiler se incrementaría en 1,6 millones, hasta alcanzar los 5,7 millones (teniendo en cuenta que el tamaño medio de un hogar español en 2016 era de 2,5 personas).

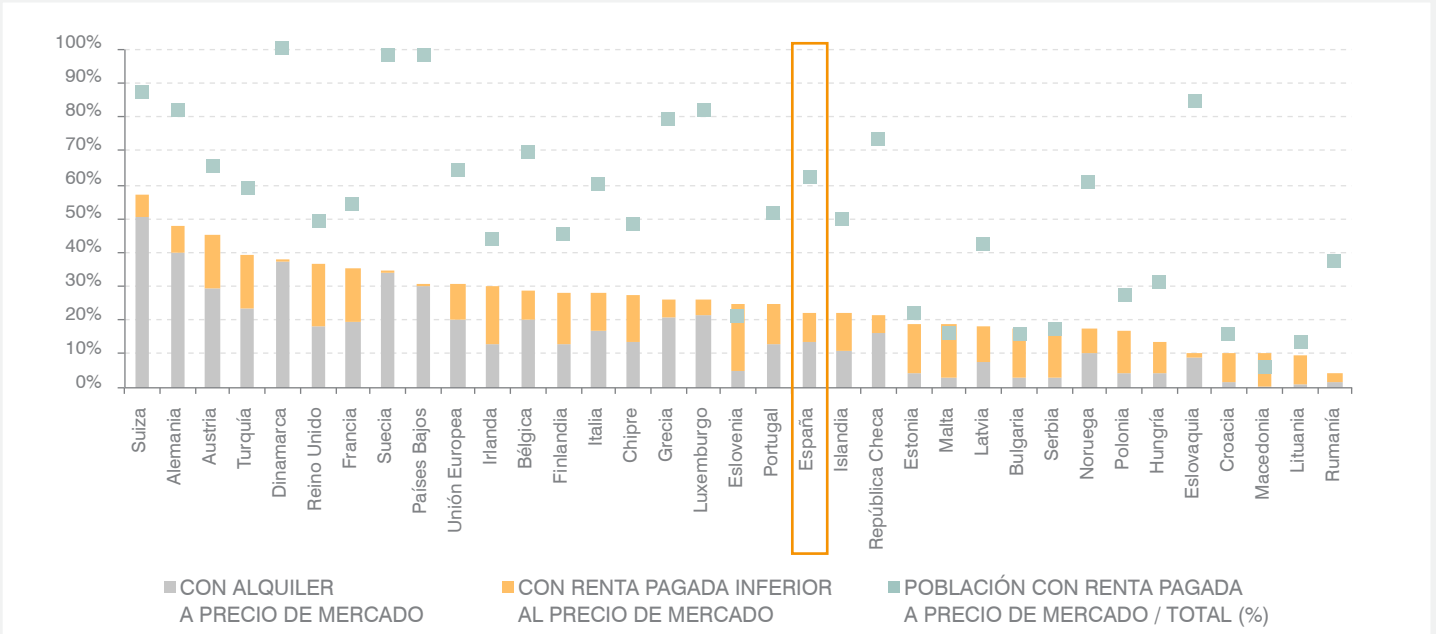
• El número de viviendas principales habitadas en régimen de alquiler se incrementaría en 1,6 millones (dado que, en 2016, cerca de 4,1 millones de viviendas principales en nuestro país se habitaban en régimen de alquiler, según la Encuesta Continua de Hogares del INE).

6. EL MERCADO DE ALQUILER

6.1 ALQUILER RESIDENCIAL DENTRO DEL CONTEXTO EUROPEO

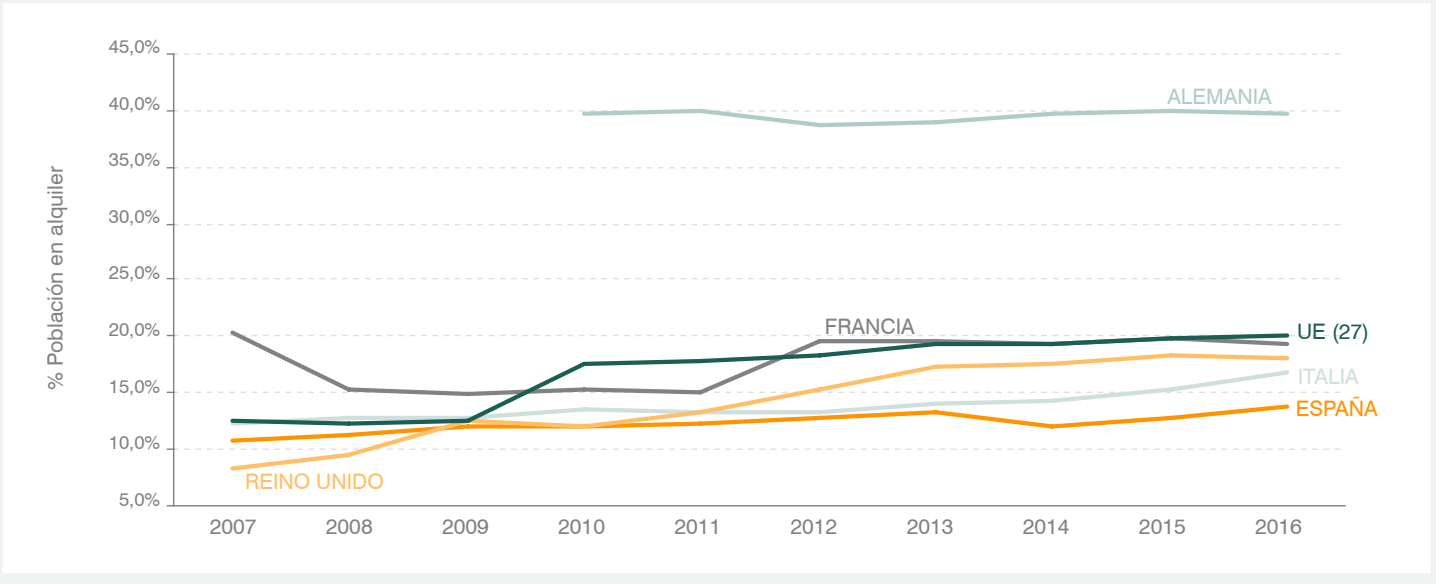
Por otro lado, la población que paga una renta a precio de mercado en España ha pasado del 12,7% del total en 2015 al 13,8% en 2016, experimentando el mayor incremento de los principales países de la UE, tal como muestra la estadística de Eurostat. Esta cifra equivale al 62% de los alquileres, cerca de la media europea (64%).

GRÁFICO 37. RÉGIMEN DE TENENCIA DE VIVIENDA EN EUROPA
Y REPARTO DEL MERCADO DE ALQUILER RESPECTO A LA RENTA PAGADA.



Fuente: Eurostat (datos de 2016 - últimos disponibles)

GRÁFICO 38. EVOLUCIÓN DEL PORCENTAJE DE POBLACIÓN
QUE RESIDE EN RÉGIMEN DE ALQUILER A PRECIO DE MERCADO EN ALGUNOS PAÍSES DE LA UE.



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

6. EL MERCADO DE ALQUILER

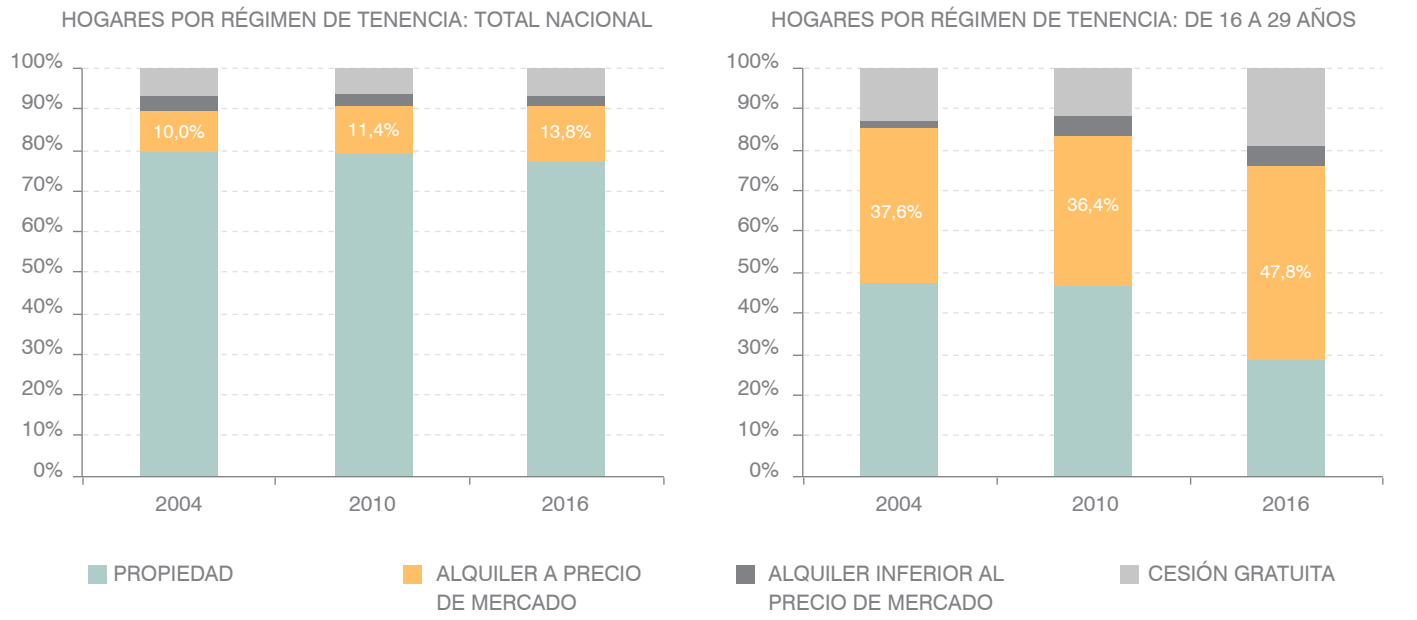
6.1 ALQUILER RESIDENCIAL DENTRO DEL CONTEXTO EUROPEO

El cambio de mentalidad entre la población más joven, la movilidad geográfica laboral y la mayor dificultad para emanciparse y acceder a una vivienda en propiedad son tres de los factores que están propiciando el auge del alquiler en España.

Observando la evolución de la Encuesta de Condiciones de Vida, es destacable el hecho de que los hogares con edades comprendida entre los 16 y 29 años residentes en propiedad han pasado del 47,7% del total en 2004 al 28,4% en 2016. Por su parte, los que residen en régimen de alquiler han aumentado del 39,3% en 2004 al 52,8% en 2016 y los que habitan en viviendas cedidas o gratuitas han avanzado 5,7 puntos porcentuales, hasta el 18,7%, durante el mismo periodo.

Del segmento de 16 a 29 años, el total de los residentes en propiedad ha descendido casi un 20% entre el 2004 y 2016

GRÁFICO 39. EVOLUCIÓN RECIENTE DEL ALQUILER EN ESPAÑA.



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

6. EL MERCADO DE ALQUILER

6.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS EN ALQUILER EN ESPAÑA

En los últimos años, las viviendas alquiladas han aumentado tanto en el caso de las plurifamiliares como en el de las unifamiliares.

El 27% de las viviendas principales plurifamiliares en España se encuentran en régimen de alquiler.

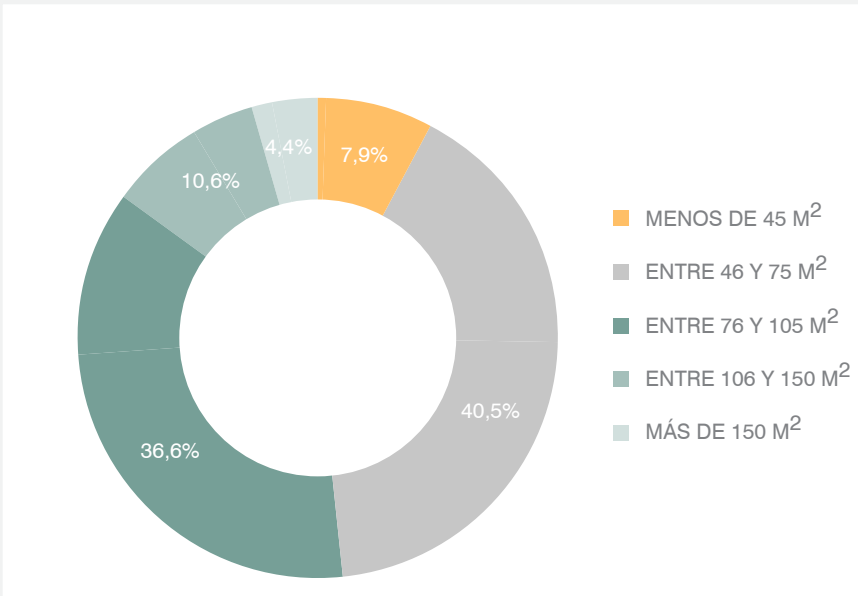
En el caso de las unifamiliares, el alquiler supone el 13,4%.

TABLA 3. VIVIENDAS PRINCIPALES ALQUILADAS EN ESPAÑA POR TIPOLOGÍA DEL EDIFICIO.

	2013	2014	2015	2016
Plurifamiliar en propiedad	74,4%	74,0%	73,3%	73,0%
Plurifamiliar en alquiler	25,6%	26,0%	26,7%	27,0%
Unifamiliar en propiedad	88,5%	87,8%	86,6%	86,6%
Unifamiliar en alquiler	11,5%	12,2%	13,4%	13,4%

Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares (ECH)

GRÁFICO 40. VIVIENDAS PRINCIPALES ALQUILADAS SEGÚN SU SUPERFICIE ÚTIL.



Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares (ECH)

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

- El 48,5% de las viviendas en alquiler tienen entre 61 y 90 m²u.
- El porcentaje se eleva al 66,1% si se amplía el rango a 46 - 90 m²u.
- Las viviendas alquiladas disponen de una superficie inferior a aquellas que se han adquirido en propiedad:
  - El 74% de las viviendas en alquiler tienen menos de 90m²u. Este porcentaje es del 54,4% para las viviendas en propiedad.
  - Solo el 8,5% tiene más de 120 m²u, porcentaje que se eleva al 21,1% para las viviendas en propiedad.

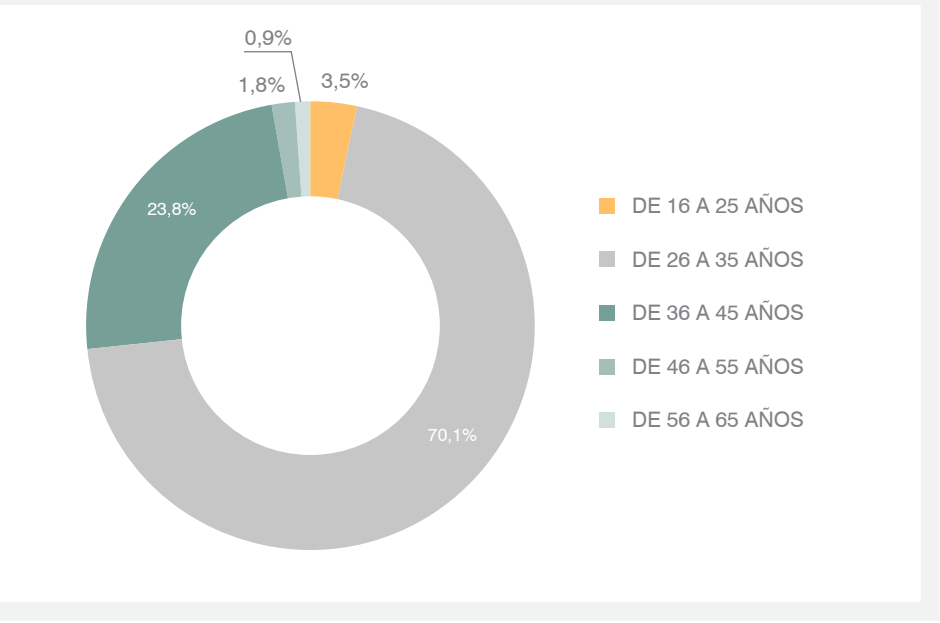
1.060 APIs opinan

6. EL MERCADO DE ALQUILER

6.3 TIPOLOGÍA DE LOS HOGARES QUE RESIDEN DE ALQUILER EN ESPAÑA

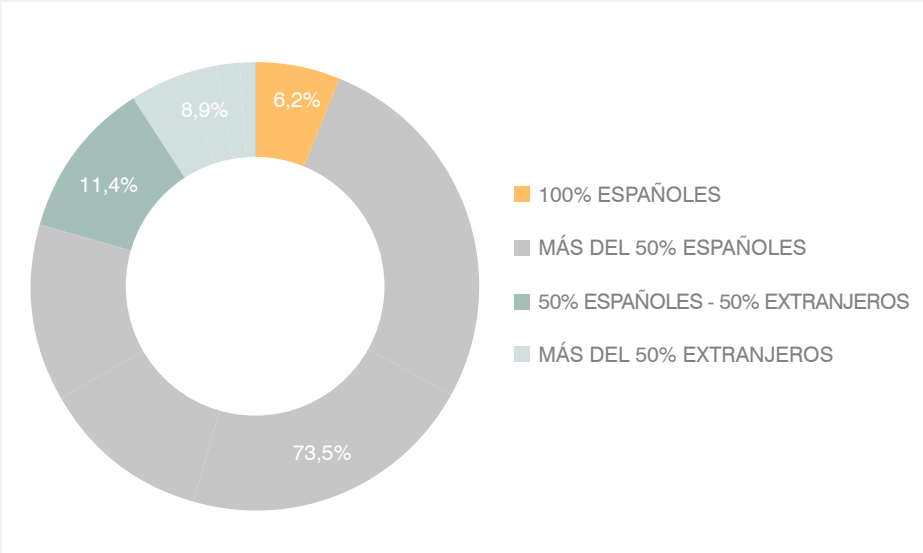
Según la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, el 73,6% de los demandantes de vivienda en alquiler en España tiene menos de 35 años, siete décimas más que hace seis meses.

GRÁFICO 41. EDAD DE LOS DEMANDANTES DE VIVIENDA DE ALQUILER.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

GRÁFICO 42. REPARTO DE LAS VIVIENDAS ALQUILADAS ENTRE ESPAÑOLES Y EXTRANJEROS ENTRE LOS APIs ENTREVISTADOS.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

Solo el 6,2% de los APIs realiza sus operaciones de alquiler exclusivamente con clientes españoles. Casi el 75% de la Red tiene como clientes mayoritarios o exclusivos a los españoles. Para cerca del 9% de los entrevistados, más de la mitad de sus clientes son extranjeros.

6. EL MERCADO DE ALQUILER

6.3 TIPOLOGÍA DE LOS HOGARES QUE RESIDEN DE ALQUILER EN ESPAÑA

El alquiler es la opción mayoritaria en los hogares que cuentan con algún **miembro extranjero** (mixto y exclusivamente extranjeros).

TABLA 4. NÚMERO DE HOGARES SEGÚN NACIONALIDAD DEL HOGAR Y EL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA (2016).

	PROPIA	ALQUILADA	CEDIDA GRATIS O BAJO PRECIO
Hogar exclusivamente español	83,0%	11,8%	5,2%
Hogar mixto (con españoles y extranjeros)	45,5%	49,2%	5,3%
Hogar exclusivamente extranjero con todos sus miembros de la misma nacionalidad	28,0%	66,9%	5,1%
Hogar exclusivamente extranjero con miembros de distina nacionalidad	28,2%	71,8%	-

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

TABLA 5. NÚMERO DE HOGARES SEGÚN EL TIPO DE HOGAR Y EL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA (2016).

	PROPIA	ALQUILADA	CEDIDA GRATIS O BAJO PRECIO
Hogar unipersonal	73,3%	18,3%	8,4%
Hogar monoparental	76,3%	18,3%	5,4%
Pareja sin hijos que convivan en el hogar	81,2%	15,4%	3,4%
Pareja con hijos que convivan en el hogar	81,6%	14,5%	3,9%

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

La propensión a residir en régimen de alquiler es mayor en los hogares unipersonales o monoparentales que en el resto.

La tendencia a alquilar disminuye en el caso de las parejas, pues más del 80% de las mismas (con y sin hijos) residen en una vivienda en propiedad.

Estos porcentajes se han mantenido estables durante los últimos tres años, con ligeras variaciones.

6. EL MERCADO DE ALQUILER

6.4 LA OFERTA DE VIVIENDA DE ALQUILER

El volumen de viviendas en alquiler en oferta en España en marzo de 2018 era de unas 90.000 viviendas, lo que supone un descenso del 8,1% con respecto a los seis meses anteriores, y del 15,7% respecto a la oferta disponible en marzo de 2017. El número de viviendas en venta también ha descendido, hasta llegar a algo más de 858.000 unidades, lo que supone un 3,8% menos respecto a septiembre de 2017 y una bajada del 2,9% desde marzo de 2017.

El descenso en el volumen de oferta se debe a una disminución de los tiempos medios que se tarda en alquilar las viviendas, así como al mantenimiento de los contratos por parte de los arrendatarios, que no cambian con tanta facilidad de residencia para evitar incrementos en sus pagos mensuales. No obstante, en Cataluña, la Comunidad de Madrid o las Islas Baleares, la mayor presencia de inversores, atraídos por el dinamismo del mercado, ha motivado el aumento de la oferta.

TABLA 6. ESTIMACIÓN DEL VOLUMEN DE VIVIENDA EN OFERTA DE ALQUILER.

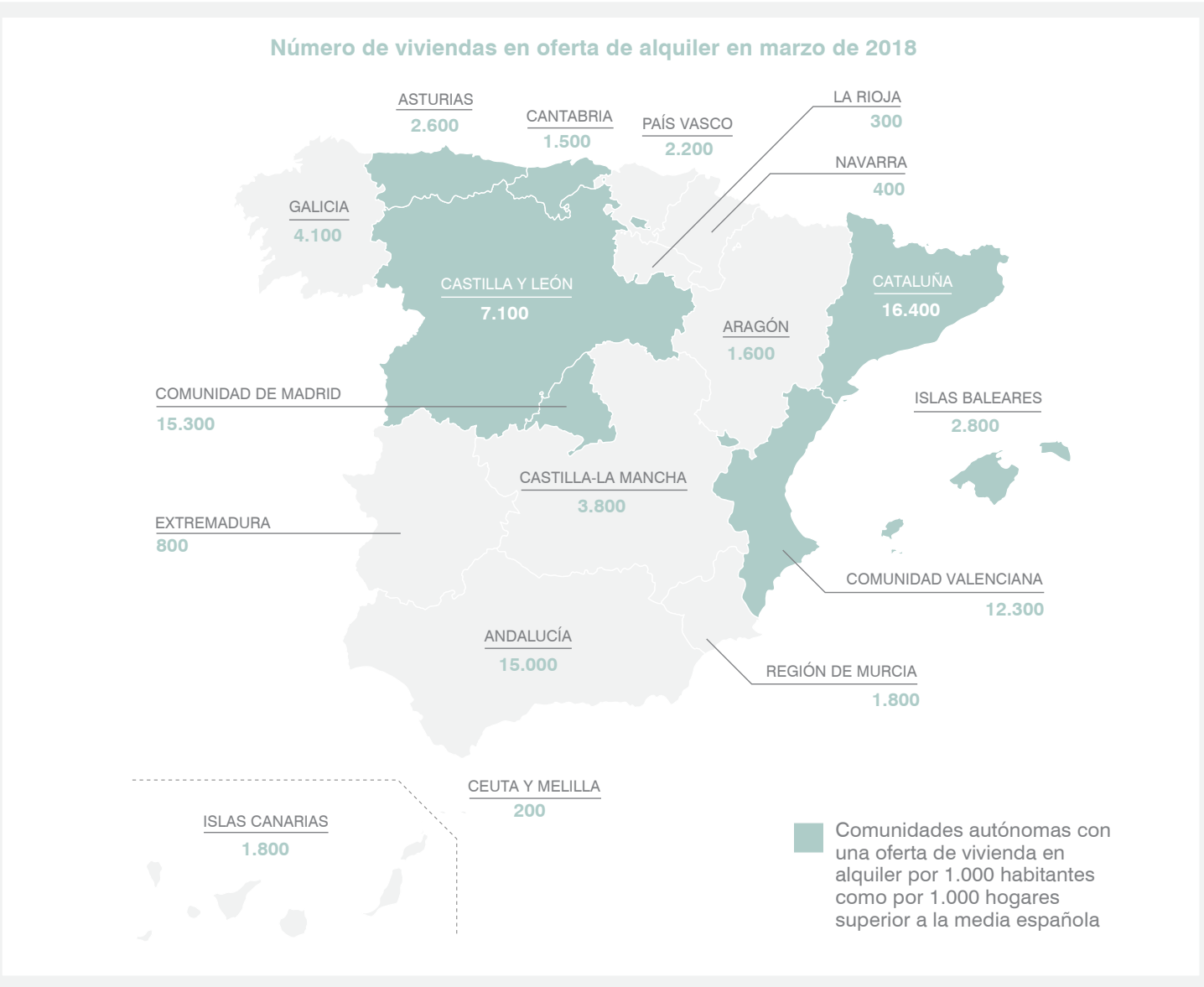
	NÚMERO DE VIVIENDAS EN OFERTA DE ALQUILER			
	sep-16	mar-17	sep-17	mar-18
Total Nacional	117.800	106.700	97.900	**90.000**
Andalucía	26.400	20.000	18.800	**15.000**
Aragón	2.100	1.800	1.600	**1.600**
Asturias	2.700	2.500	2.400	**2.600**
Islas Baleares	1.500	1.500	2.300	**2.800**
Islas Canarias	2.100	1.900	2.000	**1.800**
Cantabria	2.200	1.800	1.800	**1.500**
Castilla y León	10.700	9.200	8.400	**7.100**
Castilla-La Mancha	6.000	4.900	4.700	**3.800**
Cataluña	12.800	14.200	13.500	**16.400**
Comunidad Valenciana	22.700	21.200	17.600	**12.300**
Extremadura	1.300	1.300	1.500	**800**
Galicia	7.300	6.400	5.500	**4.100**
Comunidad de Madrid	13.700	14.200	12.700	**15.300**
Región de Murcia	2.900	2.200	2.000	**1.800**
Navarra	800	800	500	**400**
País Vasco	2.000	2.300	2.100	**2.200**
La Rioja	400	300	300	**300**
Ceuta	100	100	100	**100**
Melilla	100	100	100	**100**

Fuente: Servihabitat

6. EL MERCADO DE ALQUILER

6.4 LA OFERTA DE VIVIENDA DE ALQUILER

MAPA 3. OFERTA DE VIVIENDA DE ALQUILER EN ESPAÑA.



Fuente: Servihabitat

El volumen de oferta de vivienda en alquiler apenas supone el 0,35% del parque estimado en 2016 (0,38% en septiembre de 2017).

Representa 1,9 viviendas en oferta por cada 1.000 habitantes (2,5 viviendas en septiembre de 2017) y 4,9 por cada 1.000 hogares (5,3 en septiembre de 2017).

Respecto al parque de viviendas destinadas al alquiler, destacan por un volumen porcentual más abundante las provincias de Salamanca y Ciudad Real.

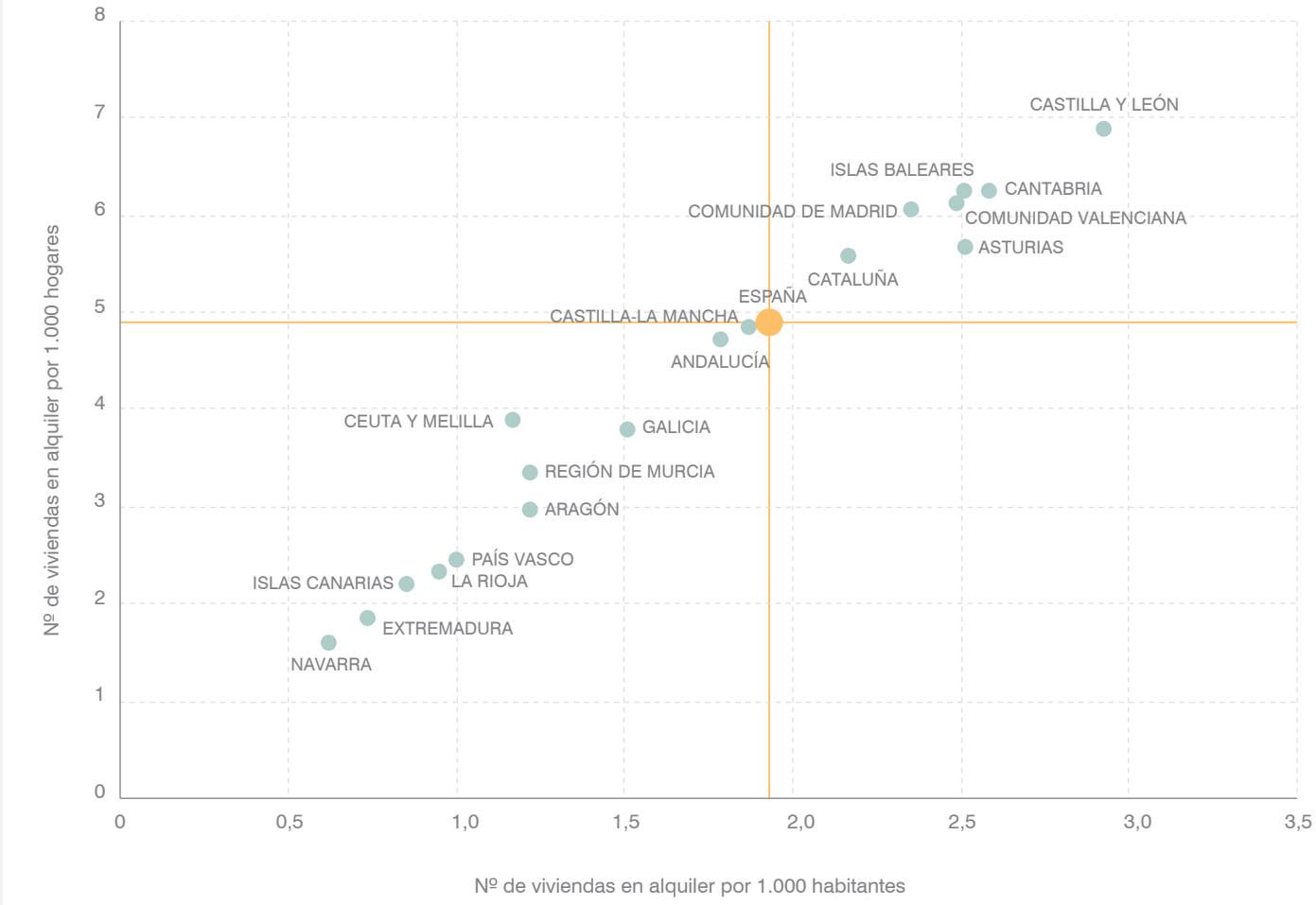
Teniendo en cuenta la población, la oferta continúa siendo superior al resto en las provincias de Salamanca, Alicante, Ciudad Real, Segovia, Burgos y Cantabria. Lo mismo sucede si se tiene en cuenta el número de hogares, aunque habría que añadir también las provincias de Barcelona y Baleares.

6. EL MERCADO DE ALQUILER

6.4 LA OFERTA DE VIVIENDA DE ALQUILER

Las comunidades de Madrid, Cataluña, las Islas Baleares, Asturias, la Comunidad Valenciana, Castilla y León y Cantabria disponen de una oferta de viviendas en alquiler por habitante y por hogar por encima de la media española.

GRÁFICO 43. OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER POR HABITANTE Y POR HOGAR.



Fuente: Servihabitat

6. EL MERCADO DE ALQUILER

6.5 PRECIO DEL ALQUILER

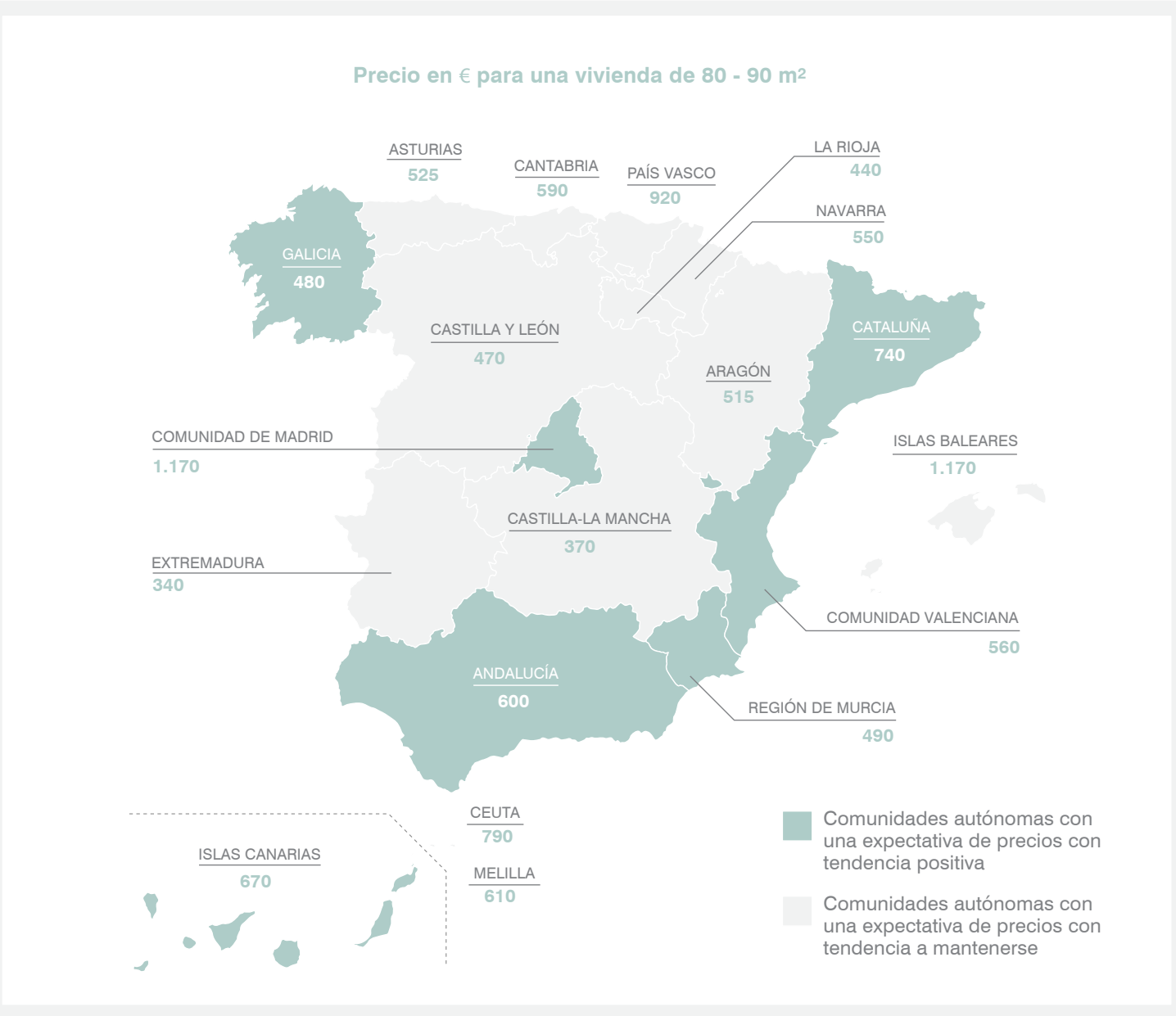
La tendencia al incremento continuado de los precios medios del alquiler se ha visto moderada en los últimos seis meses. Hay algunas localizaciones donde los precios medios se han mantenido o incluso han descendido levemente.

Si nos centramos en las viviendas inferiores a 80 m², las comunidades siguen en una tendencia alcista en los precios son: Andalucía, Aragón, las Islas Canarias, Castilla-La Mancha, Extremadura, la Comunidad de Madrid y Ceuta. Para las viviendas de 80 a 90 m², la subida de los precios del alquiler se ha mantenido en todas las regiones salvo en Castilla-La Mancha, Navarra, el País Vasco, La Rioja y Melilla.

Se prevé que el incremento medio del precio durante el primer semestre del año sea del 1,5% – 2%. En la mayoría de las provincias, se mantendrán los precios actuales.

El precio medio del alquiler en España para una vivienda de 80 - 90 m² es de 680 €

MAPA 4. PRECIO MEDIO DEL ALQUILER DE VIVIENDA Y TENDENCIA ESPERADA EN EL PRÓXIMO SEMESTRE.



Fuente: Servihabitat

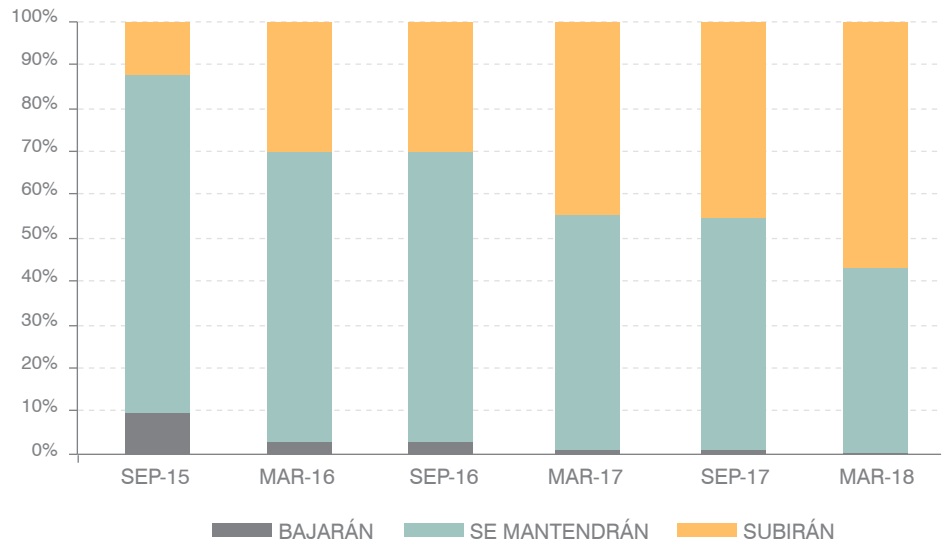
1.060 APIs opinan

6. EL MERCADO DE ALQUILER

6.5 PRECIO DEL ALQUILER

Casi el 60% de los APIs opina que el precio del alquiler subirá en los próximos meses, mientras que un poco más del 40% piensa que se mantendrá estable.

GRÁFICO 44. EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER EN LOS PRÓXIMOS 6 MESES.



SUBIRÁN	**56,8%**
Más de un 5%	20,4%
Entre un 2% y un 5%	29,8%
Menos de un 2%	6,6%
SE MANTENDRÁN	**42,8%**
BAJARÁN	**0,4%**
Más de un 5%	0,1%
Entre un 2% y un 5%	0,2%
Menos de un 2%	0,0%
Ns/Nc	0,1%

Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

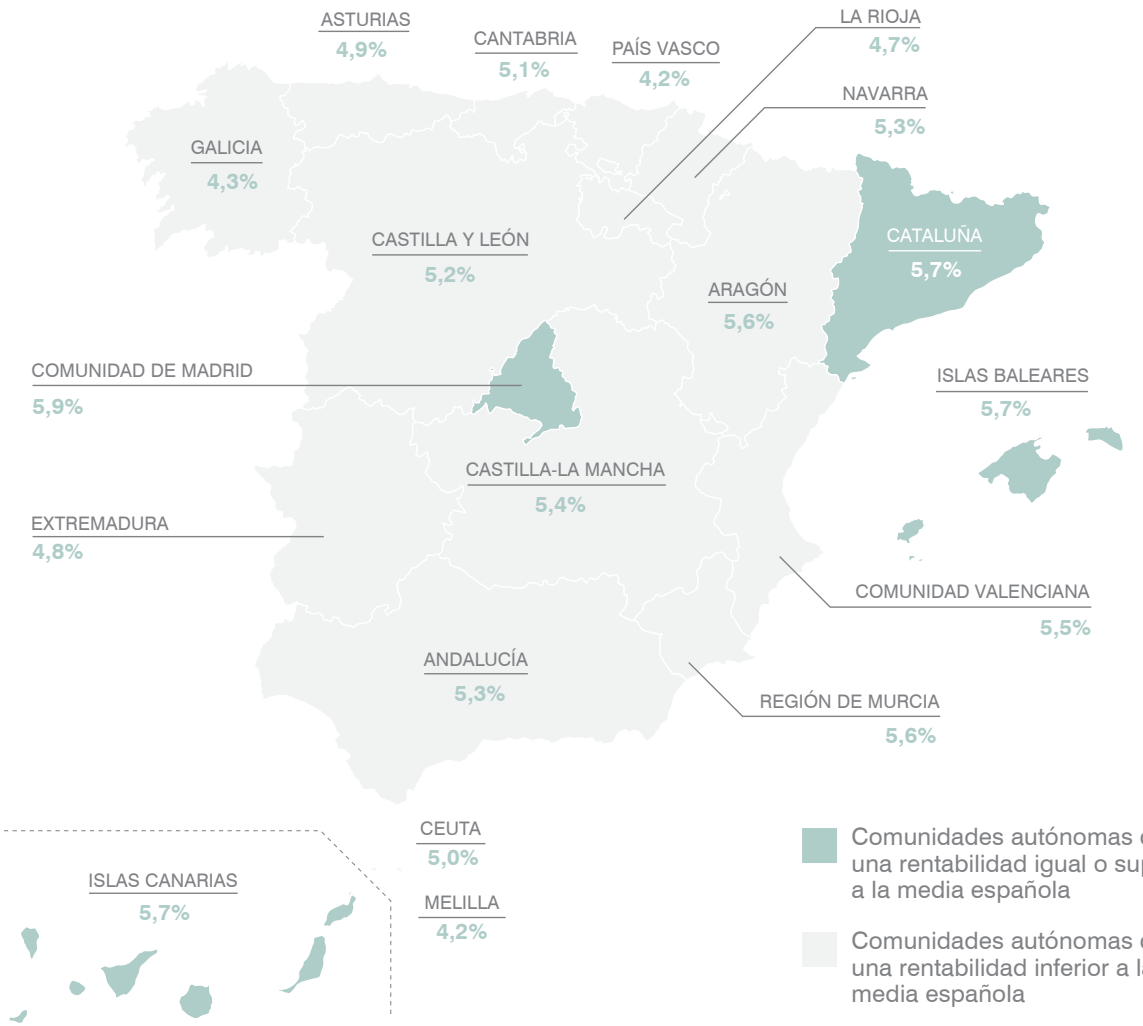
6. EL MERCADO DE ALQUILER

6.6 RENTABILIDAD

La rentabilidad bruta media para una vivienda en alquiler en España se ha incrementado en el último semestre desde el 5,5% hasta alcanzar el 5,7% (cálculos realizados sobre precios medios actuales de oferta en venta y en alquiler de viviendas en España). Cádiz, Huelva, Zaragoza, Las Palmas, Barcelona, Valencia y Madrid son las provincias con rentabilidades por encima de la media del país. En Granada, Sevilla, las Islas Baleares, Santa Cruz de Tenerife, Zamora, Cuenca, Barcelona, Lleida, Tarragona, Alicante y en la ciudad autónoma de Melilla se han experimentado descensos, aunque muy reducidos.

La rentabilidad bruta media en España para una vivienda en alquiler es del 5,7%

MAPA 5. RENTABILIDAD MEDIA DEL ALQUILER DE VIVIENDA EN ESPAÑA.



Fuente: Servihabitat

6. EL MERCADO DE ALQUILER

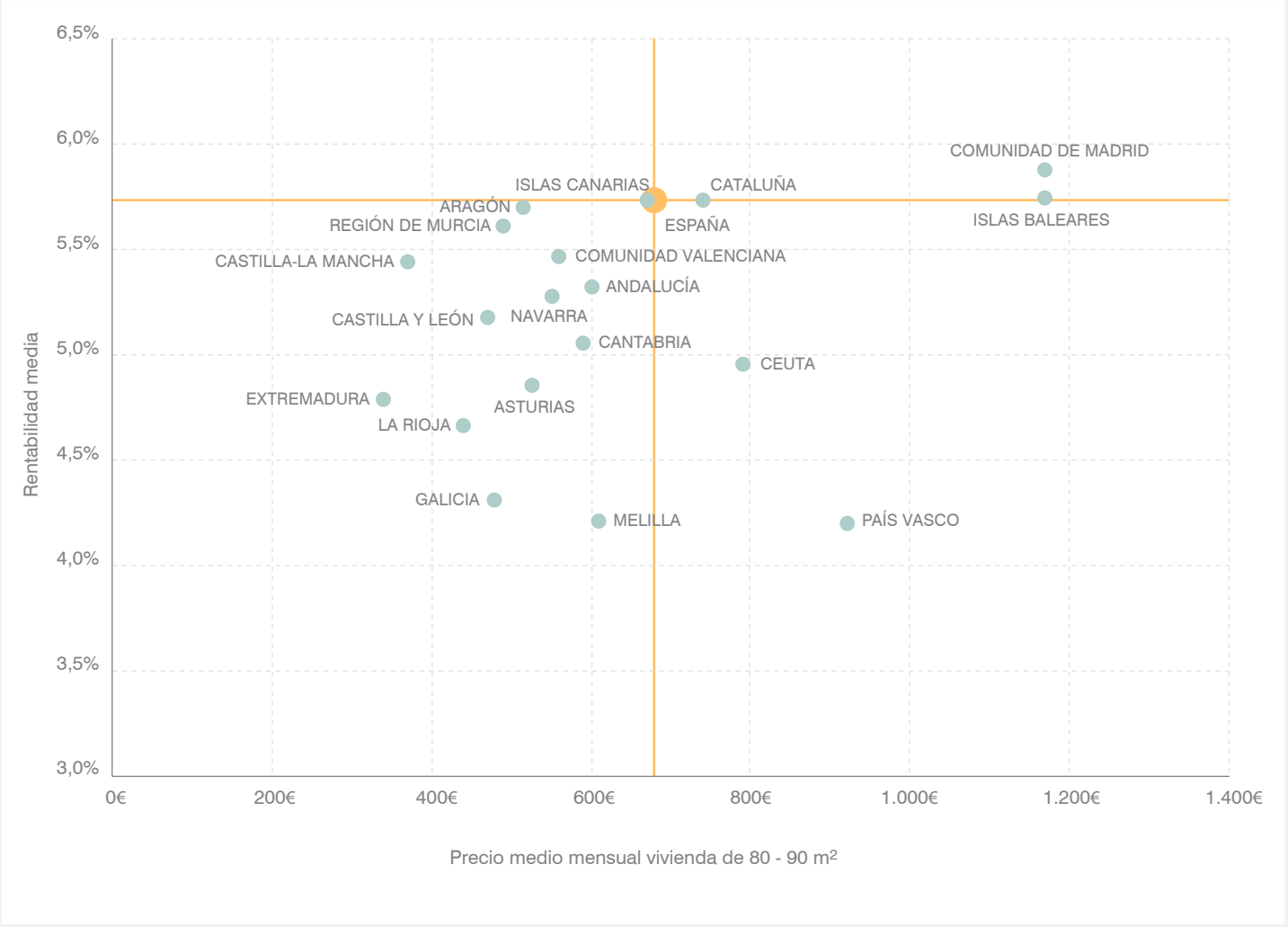
6.6 RENTABILIDAD

La Comunidad de Madrid, las Islas Baleares, las Islas Canarias y Cataluña son las que disponen de una rentabilidad igual o superior a la media española.

El País Vasco y la ciudad autónoma de Ceuta presentan precios medios superiores a la media pero rentabilidades inferiores.

Castilla-La Mancha, la Comunidad Valenciana, la Región de Murcia y Aragón disponen de precios más asequibles pero con rentabilidades brutas destacadas (entre el 5,4% y el 5,6%).

GRÁFICO 45. PRECIO MEDIO DE ALQUILER Y RENTABILIDAD POR CC.AA.



Fuente: Servihabitat

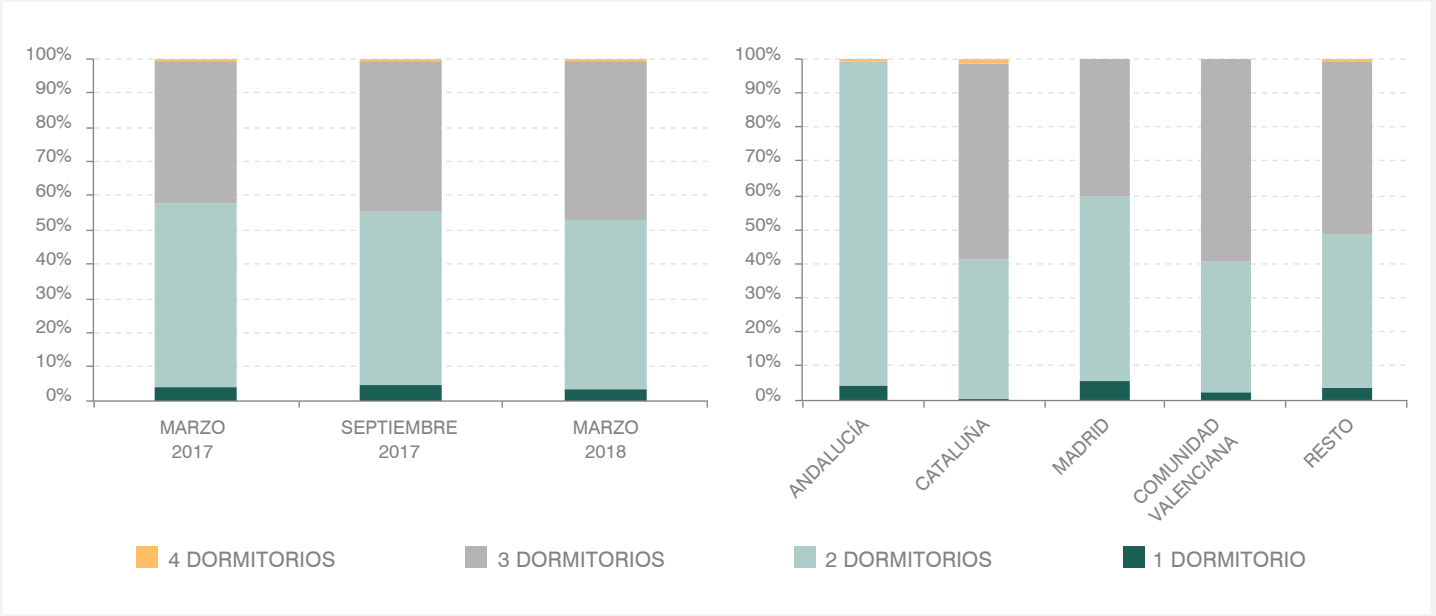
1.060 APIs opinan

6. EL MERCADO DE ALQUILER

6.7 LA DEMANDA

Según la opinión de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, la **vivienda en altura** más demandada continúa siendo la de 2 dormitorios, aunque los que se decantan por viviendas de 3 dormitorios siguen experimentando ligeros avances. Esta última tipología de vivienda es la más demandada en Cataluña y en la Comunidad Valenciana.

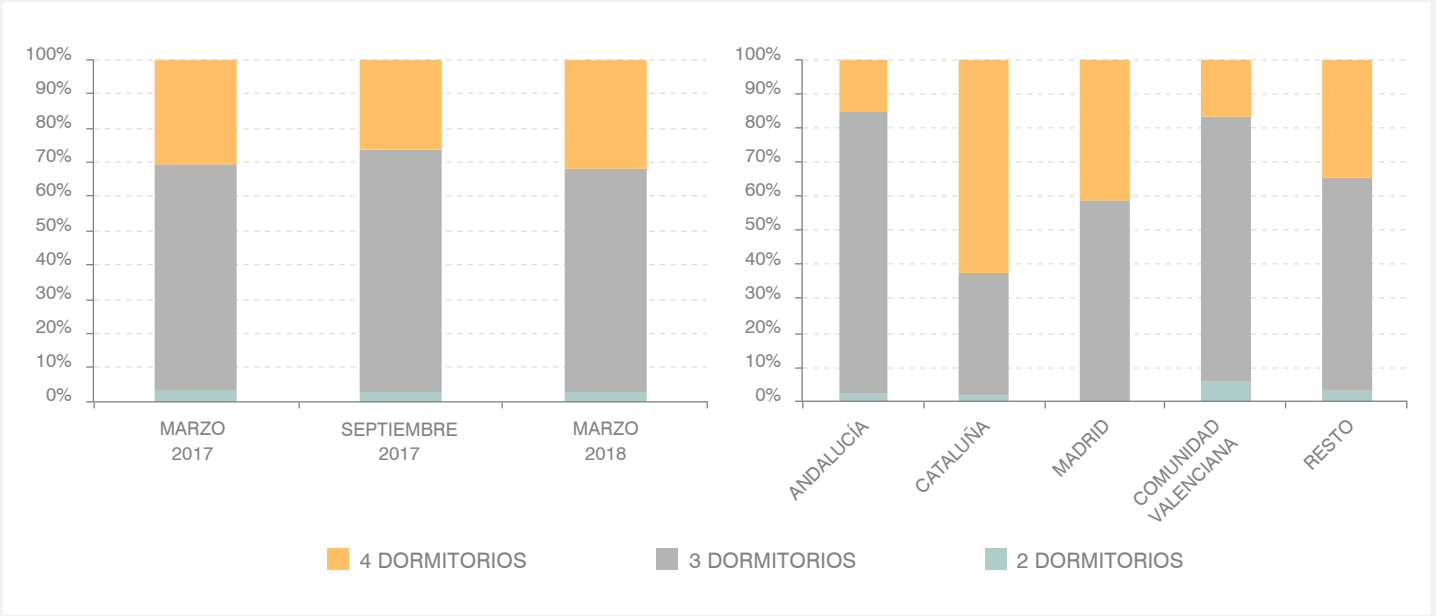
GRÁFICO 46. VIVIENDA EN ALTURA MÁS DEMANDADA.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

En el caso de la **vivienda unifamiliar adosada**, el 65% de los APIs piensa que debe tener 3 dormitorios, salvo en Cataluña, donde el 62,5% de las opiniones se decantan por una vivienda de 4 dormitorios.

GRÁFICO 47. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA MÁS DEMANDADA.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

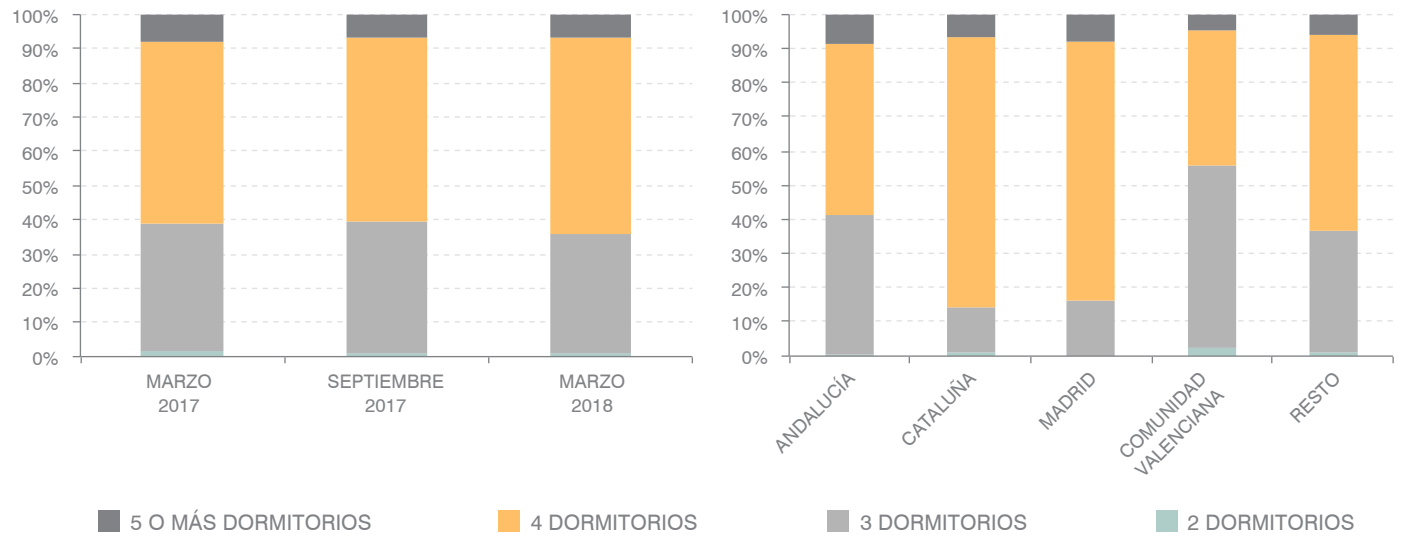
1.060 APIs opinan

6. EL MERCADO DE ALQUILER

6.7 LA DEMANDA

La **vivienda unifamiliar aislada** debe disponer de cuatro dormitorios, especialmente en Cataluña y en la Comunidad de Madrid. La excepción la marcan los agentes que operan en la Comunidad Valenciana, que opinan que la vivienda de 3 dormitorios es la más demandada en el 53,4% de los casos.

GRÁFICO 48. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA MÁS DEMANDADA.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

El **número de meses** que se tarda en alquilar una vivienda (tiempo medio) en España sigue descendiendo, aunque el comportamiento es diferente según las zonas.

En Andalucía, Madrid y la Comunidad Valenciana ha aumentado la rotación, mientras que en Cataluña y el resto de las comunidades autónomas el tiempo medio de alquiler ha experimentado un ligero incremento.

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

TABLA 7. NÚMERO DE MESES MEDIO QUE SE TARDA EN ALQUILAR UNA VIVIENDA.

	mar-17	sep-17	mar-18
España	2,13	1,71	**1,67**
Andalucía	2,41	1,8	**1,74**
Cataluña	1,68	1,47	**1,51**
Comunidad de Madrid	1,73	1,5	**1,43**
Comunidad Valenciana	2	1,8	**1,67**
Resto	2,23	1,73	**1,74**

Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

1.060 APIs opinan

6. EL MERCADO DE ALQUILER

6.8 PUNTOS CLAVE DEL MERCADO DE ALQUILER

El mercado de alquiler residencial continúa presentando síntomas de mejora, aunque los importantes avances experimentados por los principales indicadores en semestres anteriores están comenzando a moderarse. En el análisis del sector destacan los siguientes parámetros:

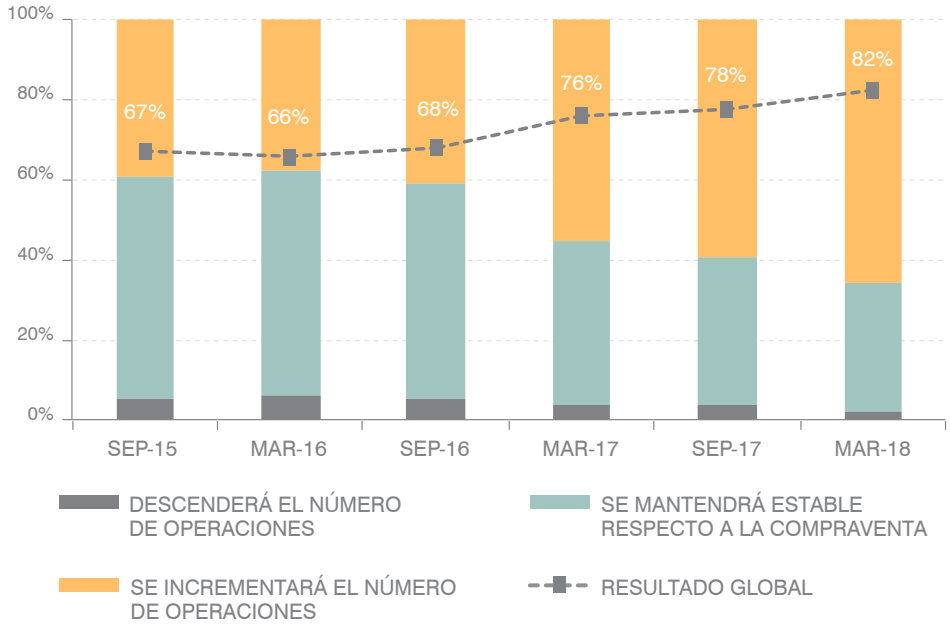
- El volumen de oferta disponible experimenta ligeros descensos a nivel general, reflejando el dinamismo existente en el mercado. El hecho de que los inquilinos estén alargando el plazo de sus contratos hasta el final, como consecuencia del incremento de precios, está contribuyendo a una menor rotación de las viviendas y a la menor oferta puntual en el mercado, principalmente en localizaciones con menos demanda. No obstante, en las comunidades con mayor tamaño de mercado y más dinamismo, se aprecia un aumento de la oferta como consecuencia del mayor interés de los inversores por estas zonas.

- Los avances porcentuales de los precios del alquiler en la mayor parte de las provincias tienden a la moderación y se prevé que los avances de precios, a nivel general, se sitúen en torno al 1,5% - 2%. A lo largo de 2018 es previsible que los precios se moderen para tender a una situación de mayor estabilidad en 2019.

- La rentabilidad del alquiler residencial mantiene su tendencia al alza, aunque con un crecimiento general moderado. A pesar de este aumento, en las Islas Baleares y en Cataluña la rentabilidad ha descendido. Esta tendencia a la moderación, debido al incremento de la demanda, se está detectando tanto en grandes operaciones como en otras más pequeñas.

GRÁFICO 49. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE ALQUILER RESPECTO A LA COMPRAVENTA.

Las expectativas de los APIs respecto al precio y al volumen de operaciones de alquiler para el próximo semestre son las siguientes:



El índice presenta incrementos sustanciales: de 6 puntos en el caso del precio y de casi 4 respecto al aumento del volumen de operaciones de alquiler.

Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

1.060 APIs opinan

6. EL MERCADO DE ALQUILER

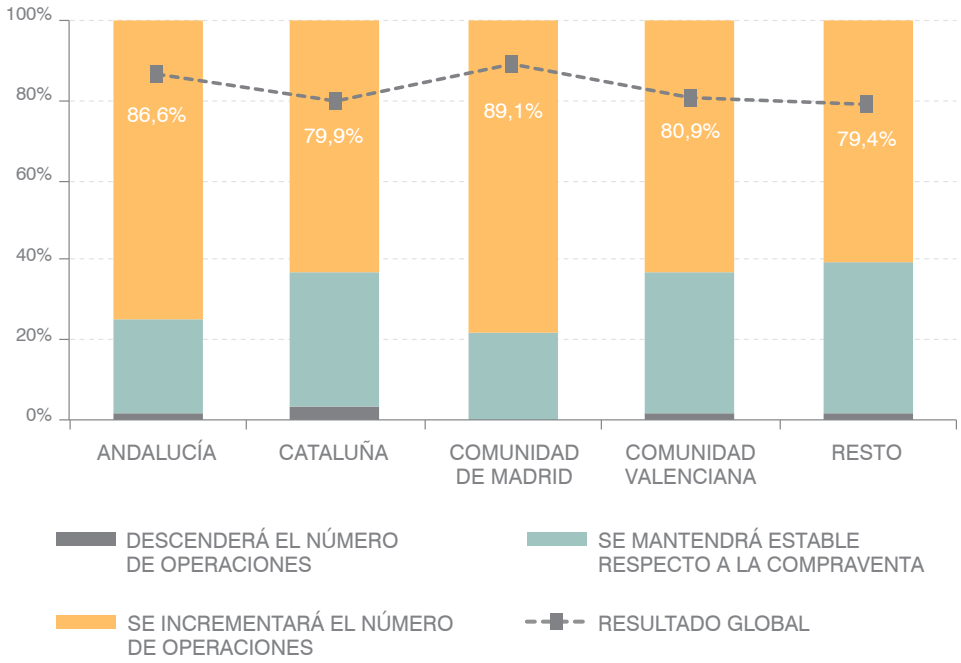
6.8 PUNTOS CLAVE DEL MERCADO DE ALQUILER

• La diferencia entre las ciudades con mercados más dinámicos, que presentan una demanda muy elevada, y el resto continúa acrecentándose. Esto sucede, en líneas generales, en poblaciones con más de 300.000 habitantes, en las que existe una falta de oferta y se está reduciendo la rentabilidad exigida por los inversores. En estas ubicaciones es donde más se están acortando los tiempos medios para alquilar una vivienda.

• La influencia del alquiler turístico se encuentra muy localizada en determinadas zonas, especialmente en Barcelona, Málaga y Sevilla. La oferta y la demanda creciente de este tipo de alquileres ha cobrado tal relevancia que algunas comunidades autónomas han desarrollado una regulación específica para los mismos que, sin duda, influirá también en el mercado de alquiler en general.

• El incremento en los precios del alquiler ha ido afectando gradualmente al presupuesto de las familias que viven en este régimen, ocasionando mayores costes y aumentando la tasa de esfuerzo mensual. Para minorar esta situación, existen propuestas municipales centradas en incrementar el parque residencial público en alquiler. Se trata de una opción viable para muchos hogares, que supone un esfuerzo inferior al que requiere la adquisición de una vivienda, en un momento en el que el alquiler sigue impulsado por una cultura más adaptativa de los hogares jóvenes, la movilidad geográfica y el turismo.

GRÁFICO 50. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE ALQUILER RESPECTO A LA COMPRAVENTA EN LAS CC.AA. SELECCIONADAS.



En la Comunidad de Madrid y en Andalucía el optimismo es elevado, con más del 70% de los APIs que opina que el volumen de operaciones se incrementará en los próximos seis meses. En el resto de comunidades, el aumento de las opiniones positivas es más moderado.

Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)
Nota: las barras del gráfico son los porcentajes originales de la encuesta de opiniones de los APIs y la línea es la integración de los tres tipos de respuestas (se incrementará, se mantendrá estable, descenderá) para poder observar de manera directa el cambio del consenso/nota global respecto al periodo anterior, que se identifica con el indicador Servihabitat-APIs.

• Cada vez resulta más necesaria una mayor profesionalización del mercado, tal como ocurre en otros países europeos o en Estados Unidos, incrementándose el número y la importancia de grandes compañías que gestionen elevados volúmenes de viviendas en alquiler (socimis de carácter residencial). De este modo, también se abriría una nueva vía para los inversores más pequeños, que podrían destinar su capital a las socimis sin necesidad de gestionar los alquileres de manera directa, evitando aspectos como las reformas y protegiéndose ante situaciones de posibles impagos u ocupaciones ilegales.

6. EL MERCADO DE ALQUILER

6.9 RESUMEN MERCADO DE ALQUILER

El 22,2% de la población española reside en régimen de alquiler

El 73,6% de los arrendatarios tiene menos de 35 años

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

La oferta media del alquiler en España es de 1,9 viviendas por cada 1.000 habitantes y de 4,9 por cada 1.000 hogares

El precio medio del alquiler en España para una vivienda de 80-90 m^2 es de 680€

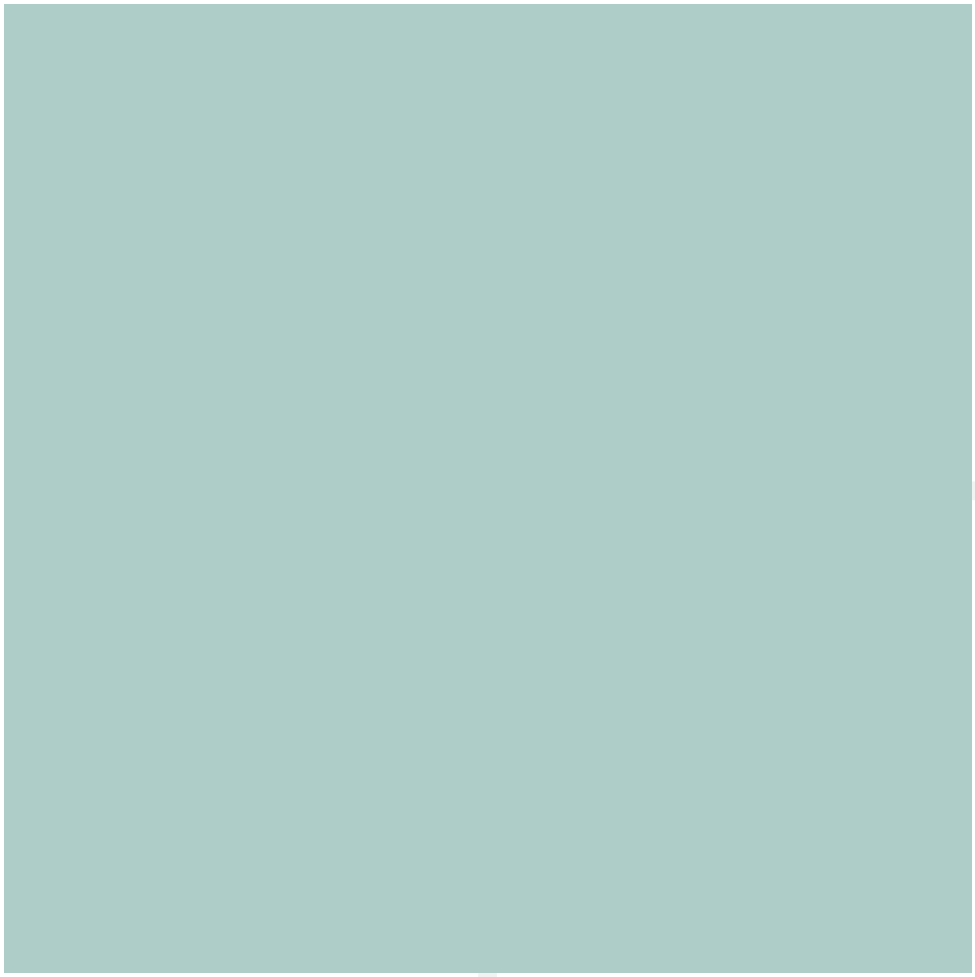
La rentabilidad bruta media en España para una vivienda en alquiler es del 5,7%

Casi el 60% de los APIs opina que el precio de los alquileres subirá en los próximos meses

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

Para cerca del 9% de los APIs, más de la mitad de sus clientes son extranjeros

7. EL COMPRADOR EXTRANJERO



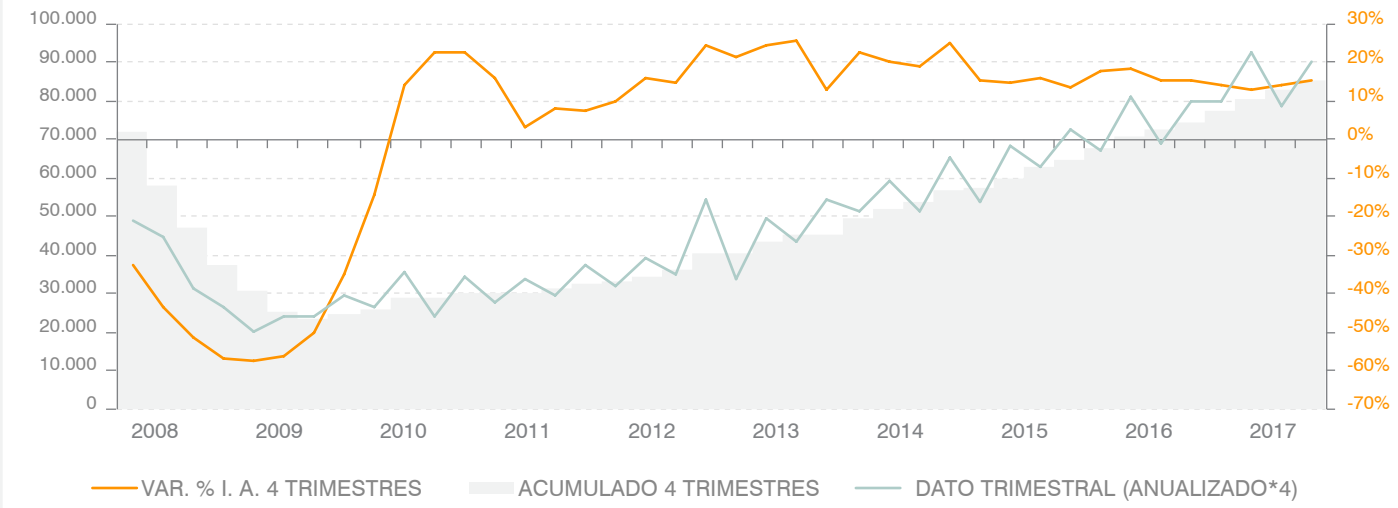
7. EL COMPRADOR EXTRANJERO

7.1 EVOLUCIÓN DE LAS COMPRAS DE VIVIENDAS POR PARTE DE EXTRANJEROS

Según los datos publicados por el Ministerio de Fomento, a lo largo del 2017 se ha incrementado el volumen total de viviendas vendidas en España cuyo comprador es extranjero, elevándose hasta la cifra de 89.205 inmuebles, equivalente a un +13,8% respecto mismo periodo de año anterior. El dinamismo mantiene ritmos similares a los de 2016 y 2015.

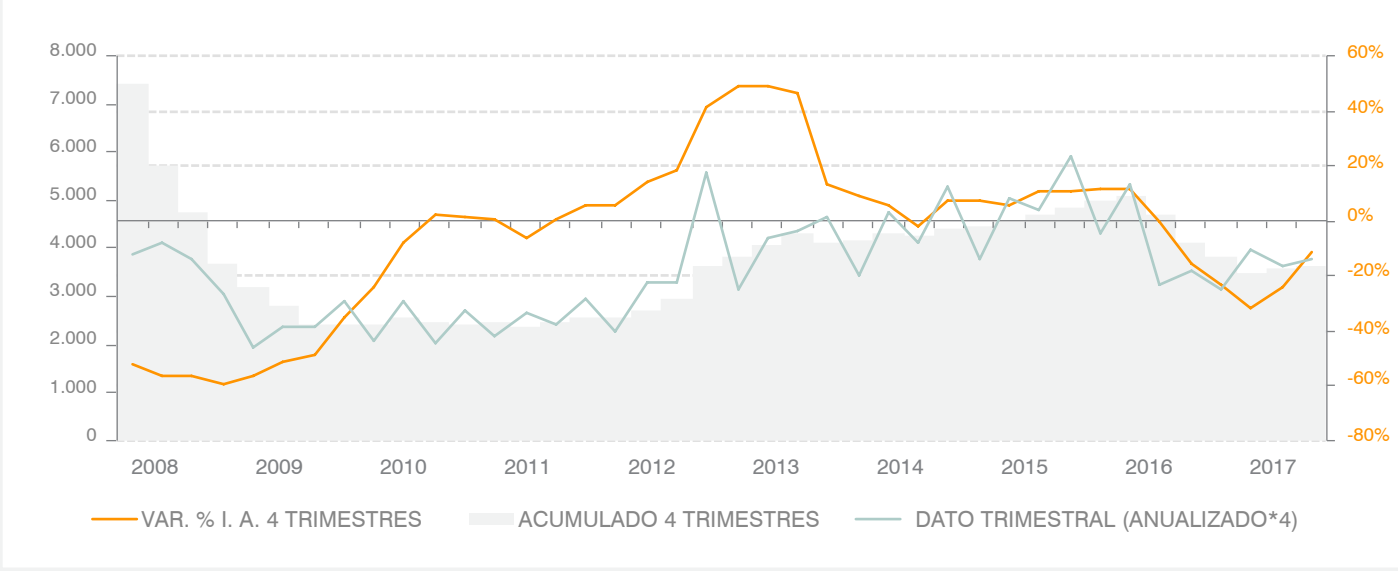
El comportamiento entre los extranjeros residentes y los no residentes es muy diferente. Para los primeros, la evolución es estable y se sitúa en el 15,2% y, para los segundos, la tendencia está mejorando, aunque todavía experimenta ritmos negativos del -11,6%.

GRÁFICO 51. EVOLUCIÓN DE LAS COMPRAS DE VIVIENDA POR PARTE DE LOS EXTRANJEROS RESIDENTES (DINÁMICA Y TENDENCIA).



Fuente: MFOM y elaboración propia

GRÁFICO 52. EVOLUCIÓN DE LAS COMPRAS DE VIVIENDA POR PARTE DE LOS EXTRANJEROS NO RESIDENTES (DINÁMICA Y TENDENCIA).



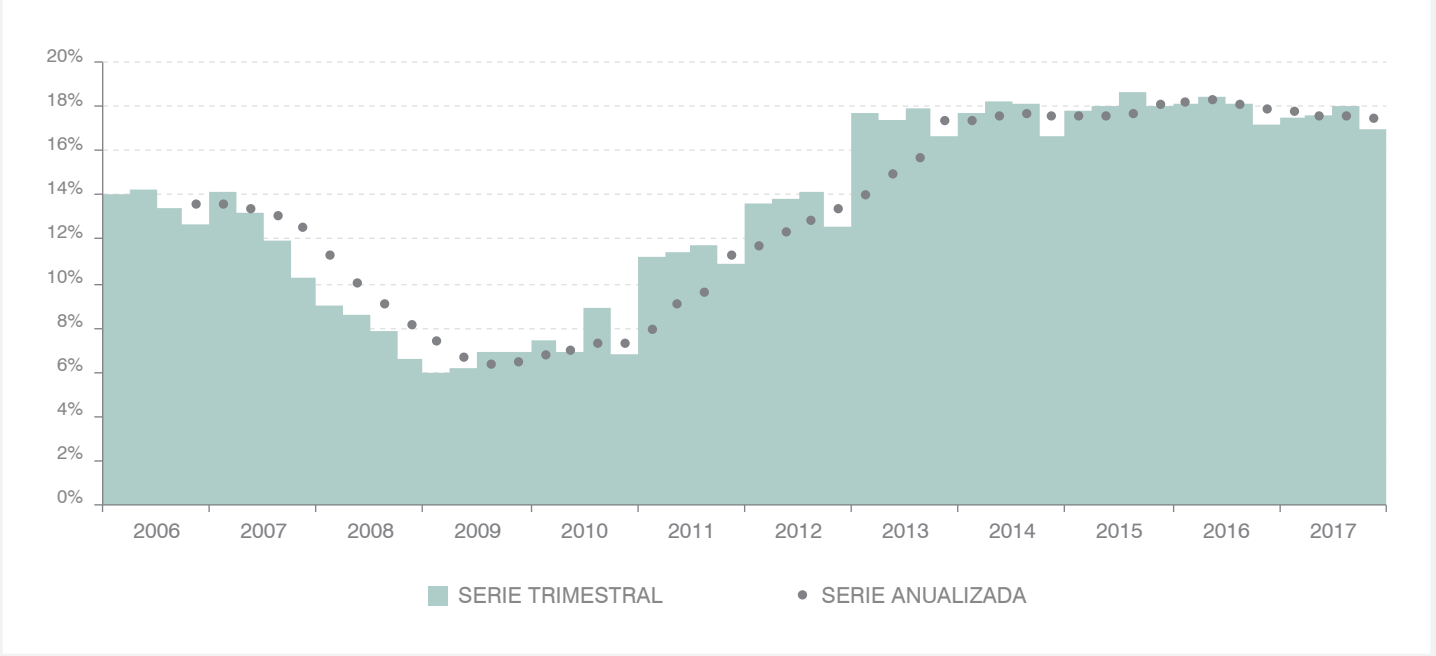
Fuente: MFOM y elaboración propia

7. EL COMPRADOR EXTRANJERO

7.2 COMPRAVENTAS POR PARTE DE EXTRANJEROS RESPECTO AL TOTAL

El volumen de operaciones por parte de extranjeros supone el 17,5% del total de compras realizadas en 2017 (en 2016 era del 18%).

GRÁFICO 53. EVOLUCIÓN DE LAS COMPRAS DE VIVIENDA
POR PARTE DE LOS EXTRANJEROS RESIDENTES Y NO RESIDENTES (CUOTA EN PORCENTAJE / TOTAL).



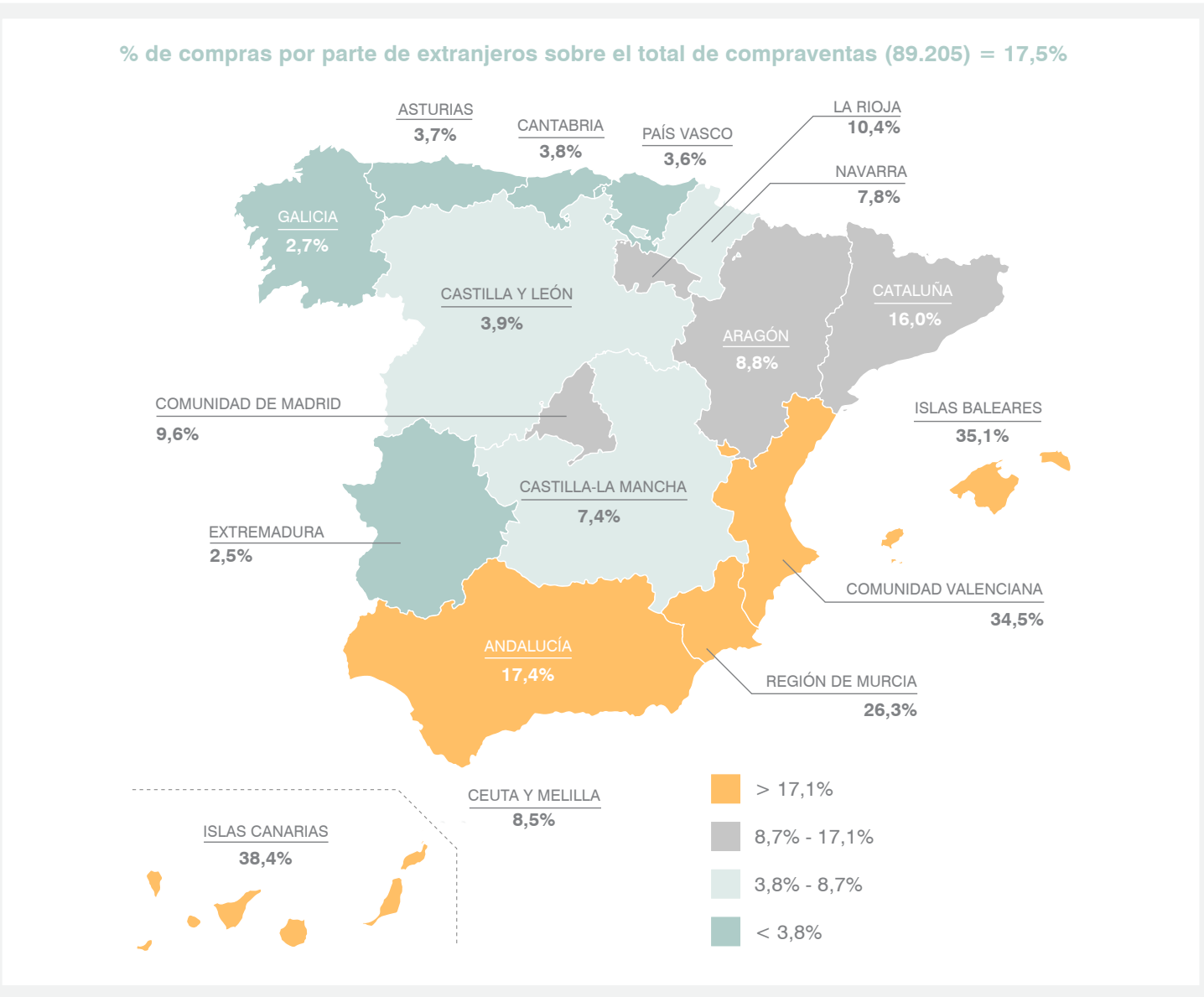
Fuente: MFOM y elaboración propia

7. EL COMPRADOR EXTRANJERO

7.2 COMPRAVENTAS POR PARTE DE EXTRANJEROS RESPECTO AL TOTAL

Las compras realizadas por extranjeros se localizan, principalmente, en siete comunidades autónomas (Cataluña, la Comunidad de Madrid, las Islas Baleares, las Islas Canarias, Andalucía, Murcia y la Comunidad Valenciana). En concreto el 93% de las transacciones efectuadas por extranjeros se producen en las principales capitales y en la costa mediterránea.

MAPA 6. COMPRAS POR PARTE DE EXTRANJEROS EN 2017 (ACUMULADO 4 TRIMESTRES).



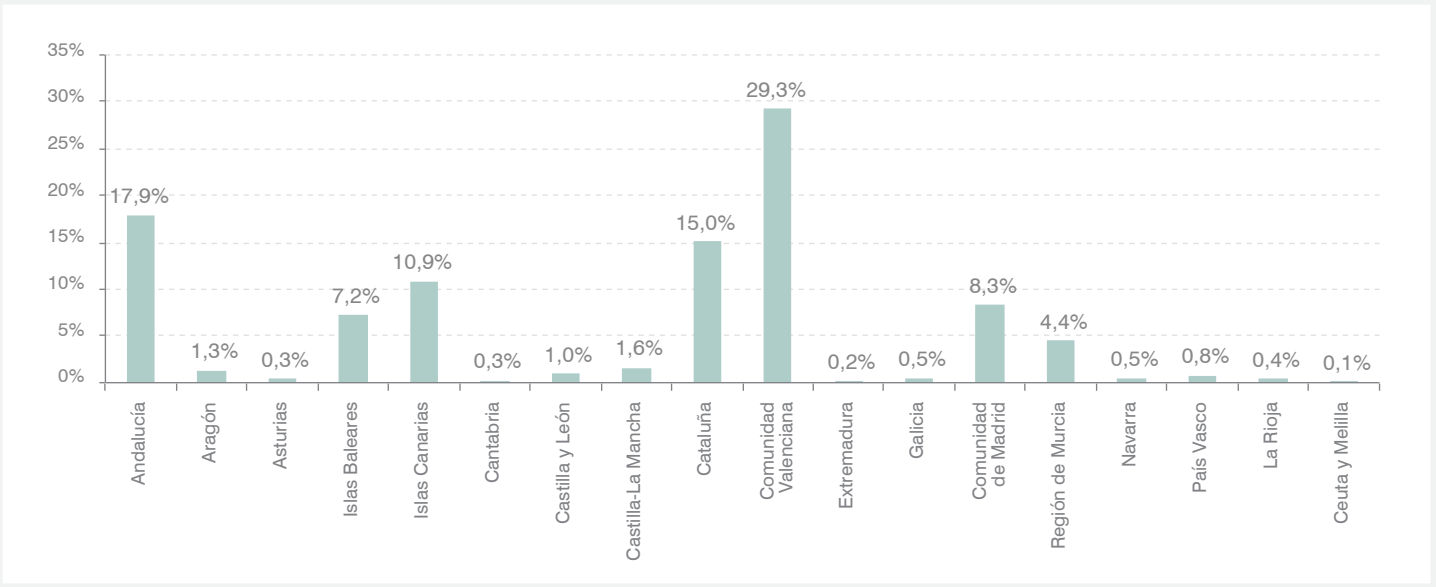
Fuente: MFOM y elaboración propia
Nota: Los intervalos que presenta la leyenda corresponden a los cuartiles de la muestra

7. EL COMPRADOR EXTRANJERO

7.2 COMPRAVENTAS POR PARTE DE EXTRANJEROS RESPECTO AL TOTAL

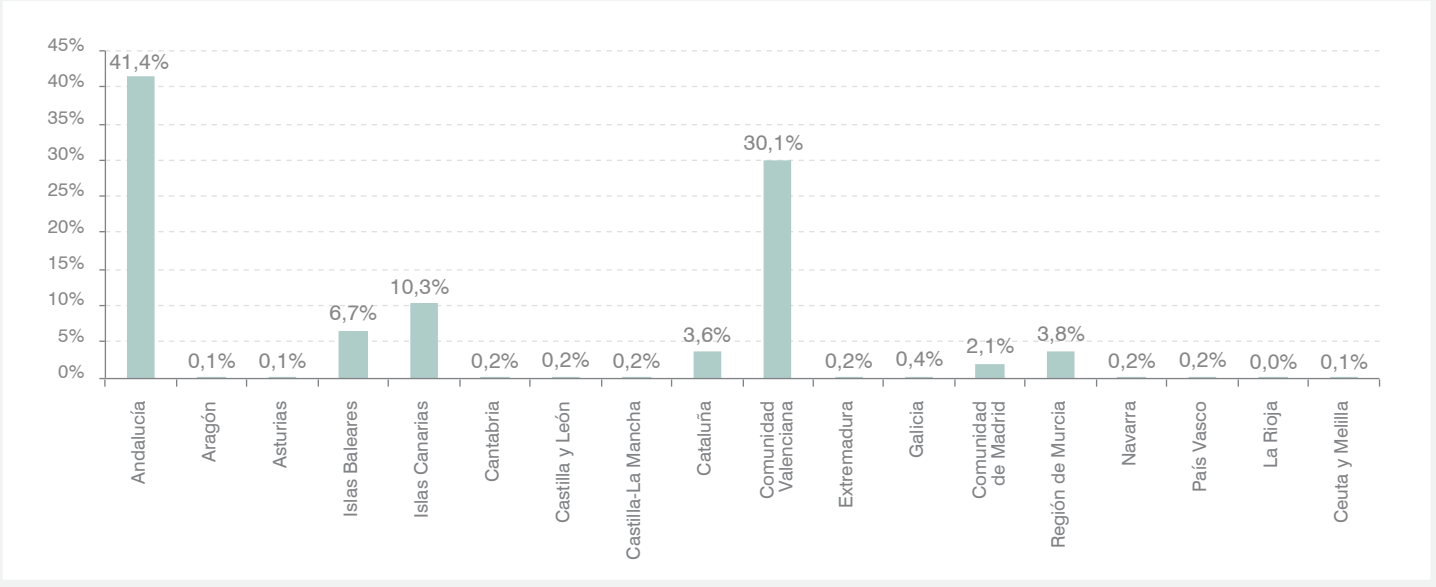
Las adquisiciones de viviendas por parte de extranjeros residentes ascienden a 85.578 y las de no residentes suman 3.627, lo que supone el 96% y el 4%, respectivamente, sobre el total de transacciones, aunque, tal como se observa en el gráfico siguiente, la compra por parte del extranjero no residente se centra en la vivienda vacacional, en la Comunidad Valenciana y Andalucía, principalmente, seguidas de los dos archipiélagos y de la Región de Murcia.

GRÁFICO 54. DISTRIBUCION DE LAS COMPRAS DE EXTRANJEROS (2017).



Fuente: MFOM y elaboración propia

GRÁFICO 55. DISTRIBUCION DE LAS COMPRAS DE EXTRANJEROS NO RESIDENTES (2017).



Fuente: MFOM y elaboración propia

7. EL COMPRADOR EXTRANJERO

7.3 DETALLE DE LAS COMPRAVENTAS SEGÚN LA NACIONALIDAD DE LOS EXTRANJEROS

Según la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI), el año 2017 acabó con un 13,11% de compras de viviendas por parte de extranjeros, ligeramente por debajo del 13,25% registrado en 2016. Este porcentaje supuso más de 61.000 adquisiciones de viviendas por parte de extranjeros en el último año, cifra inferior a la registrada por las series del Ministerio de Fomento.

Analizando las nacionalidades de los compradores, se aprecian pocos cambios respecto a trimestres anteriores, como consecuencia de una estabilidad notable en la tendencia de este tipo de compradores, cuya motivación principal continúa siendo la vivienda vacacional. Los británicos siguen encabezando los resultados en 2017, si bien perdiendo peso respecto al total y alcanzando un nuevo mínimo interanual, debido a la tendencia descendente del último año que parece haberse corregido ligeramente en el último trimestre.

Como conclusión del análisis de ambas estadísticas, el comprador extranjero mantendrá la misma tendencia que en los últimos semestres, incrementándose el número de viviendas adquiridas y manteniendo su representatividad dentro del volumen total de operaciones de compra de vivienda, con baremos próximos al 16% del total, según el Ministerio de Fomento, y al 13%, según Registradores.

TABLA 8. DISTRIBUCION DE LAS COMPRAS DE EXTRANJEROS (2017).

NACIONALIDAD	%	% SOBRE EXTRANJEROS
Reino Unido	1,97%	15,01%
Francia	1,13%	8,64%
Alemania	1,02%	7,77%
Bélgica	0,84%	6,39%
Suecia	0,84%	6,38%
Italia	0,76%	5,77%
Rumanía	0,70%	5,34%
China	0,57%	4,38%
Marruecos	0,51%	3,85%
Rusia	0,37%	2,85%
Holanda	0,34%	2,63%
Noruega	0,29%	2,21%
Ucrania	0,22%	1,69%
Polonia	0,19%	1,46%
Argelia	0,17%	1,26%
Irlanda	0,15%	1,16%
Suiza	0,15%	1,15%
Bulgaria	0,14%	1,10%
Dinamarca	0,13%	1,01%
Resto	2,61%	19,94%

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria (ERI) del Colegio de Registradores de la Propiedad y elaboración propia

1.060 APIs opinan

7. EL COMPRADOR EXTRANJERO

7.4 REPARTO DE LAS COMPRAS DE VIVIENDAS (ESPAÑOLES VS. EXTRANJEROS)

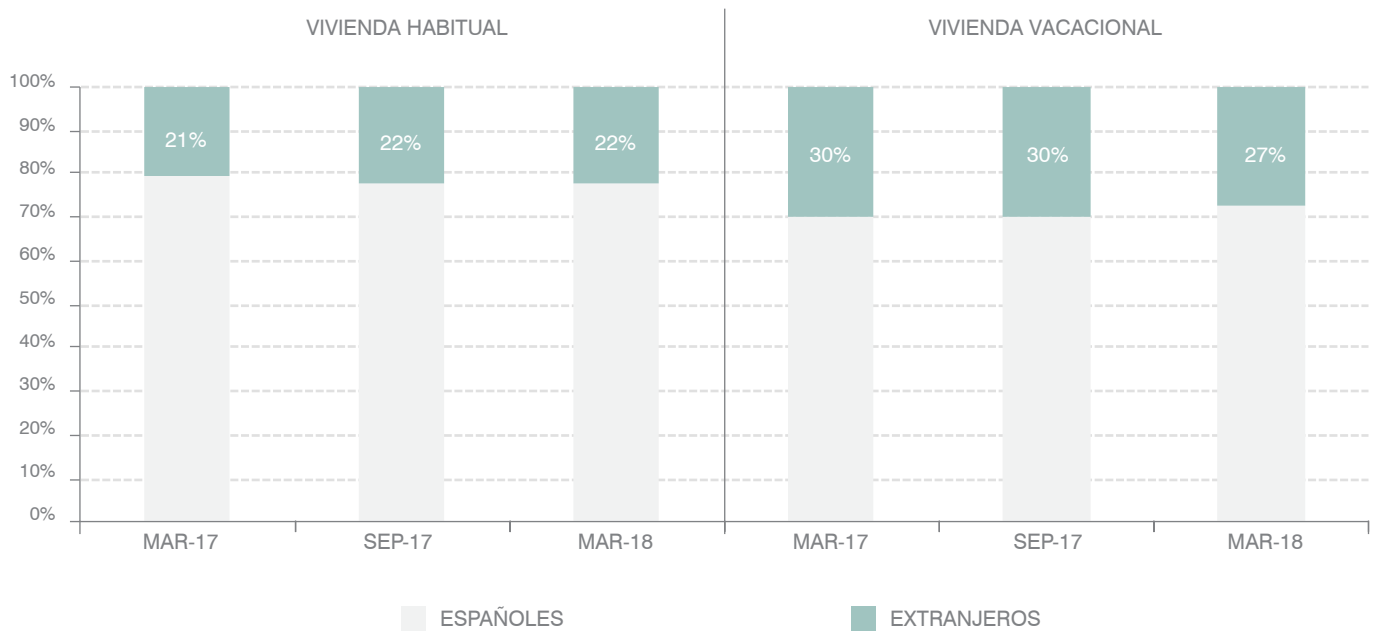
En el caso de la vivienda habitual, según la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, las compras se reparten entre un 78% por parte de los españoles y un 22% por parte de los extranjeros.

No hay grandes cambios respecto a hace seis meses aunque, en comparación con el año anterior, se aprecia un incremento de un punto porcentual en la cuota de extranjeros sobre el total. En el caso de la vivienda vacacional, este reparto es del 73% y el 27%, respectivamente.

La cuota de compradores extranjeros de vivienda vacacional en nuestro país baja del 30% al 27% (tres puntos porcentuales) en los últimos seis meses.

Este comportamiento percibido por parte de los agentes es similar al que muestran los datos del MFOM (analizados anteriormente).

GRÁFICO 56. REPARTO DE LAS COMPRAS POR NACIONALIDAD.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs)

7. EL COMPRADOR EXTRANJERO

7.5 RESUMEN COMPRADOR EXTRANJERO

El comprador extranjero ha protagonizado el 17,5% del total de transacciones de viviendas realizadas en España en el año 2017, según el MFOM

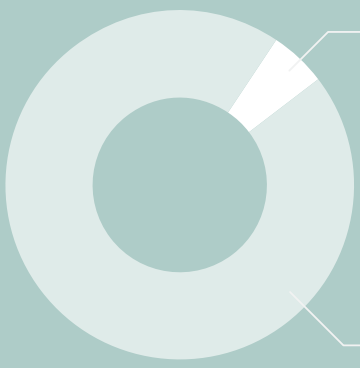
Siete comunidades autónomas concentran el 93% de las compras de viviendas realizadas por extranjeros

Cuatro comunidades autónomas superan el porcentaje medio nacional de compras realizadas por extranjeros sobre el total de transacciones: las Islas Canarias, las Islas Baleares, la Comunidad Valenciana y la Región de Murcia

El 22% de las transacciones de vivienda habitual y el 27% de las de vivienda vacacional las realizan los compradores extranjeros

Los británicos siguen siendo la principal nacionalidad entre los compradores extranjeros en España, seguidos de franceses, alemanes, belgas y suecos

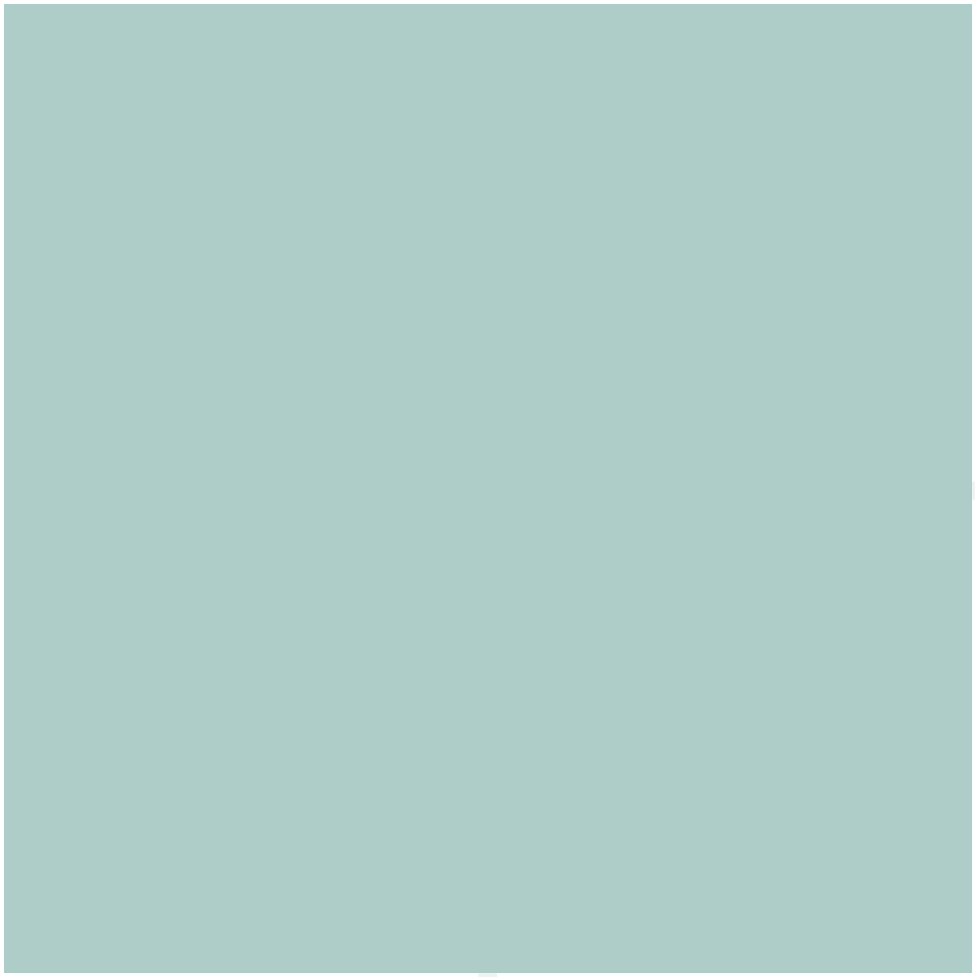
89.205
viviendas adquiridas por extranjeros en 2017 (+13,8%)



3.627
no residentes

85.578
residentes

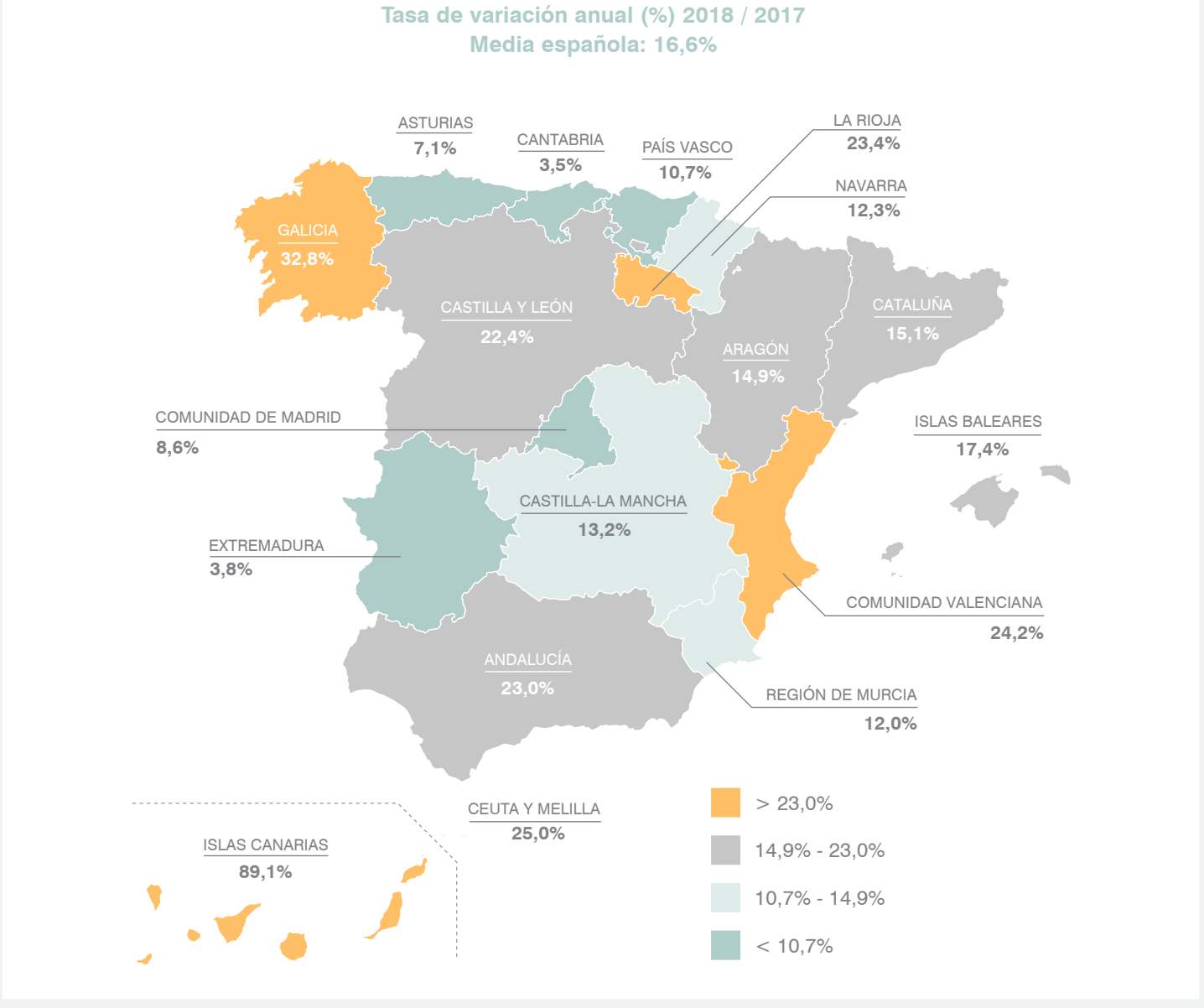
8. VISIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS



8. VISIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Ocho comunidades autónomas aumentan la oferta de viviendas por encima de la media nacional

MAPA 7. VIVIENDAS INICIADAS.

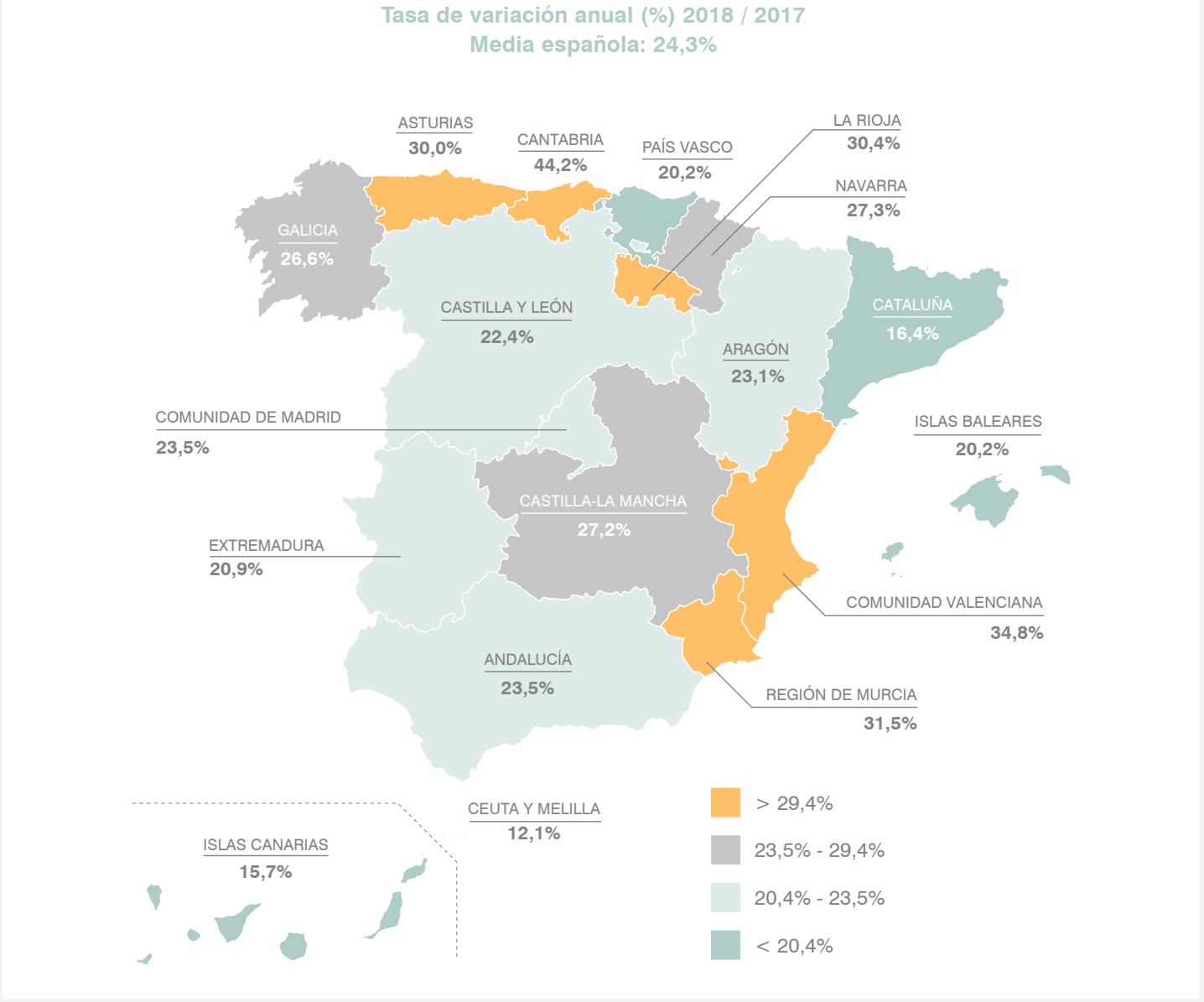


Fuente: Servihabitat y CEPREDE
Nota: Los intervalos que presenta la leyenda corresponden a los cuartiles de la muestra

8. VISIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

En 2018, la compraventa de viviendas aumentará un 24,3% (incluye nuevas y de segunda mano)

MAPA 8. COMPRAVENTA DE VIVIENDAS.



Fuente: Servihabitat y CEPREDE
Nota: Los intervalos que presenta la leyenda corresponden a los cuartiles de la muestra

8. VISIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

8.1 ANDALUCÍA

TABLA 9. PRINCIPALES MAGNITUDES.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Viviendas iniciadas	8.411	11.576	37,6%	14.233	23,0%
Viviendas terminadas	4.341	7.115	63,9%	8.765	23,2%
***Stock* de vivienda nueva**	74.763	70.651	-5,5%	66.836	-5,4%
Compraventas (vivienda libre)	78.894	91.791	16,3%	113.335	23,5%
Vivienda nueva	6.313	6.615	4,8%	6.348	-4,0%
Vivienda segunda mano	72.581	85.176	17,4%	106.987	25,6%
Valor medio de las compraventas	124.423	127.071	2,1%	137.842	8,5%

Fuente: MFOM y elaboración propia. Nota: E (estimación), P (previsión).

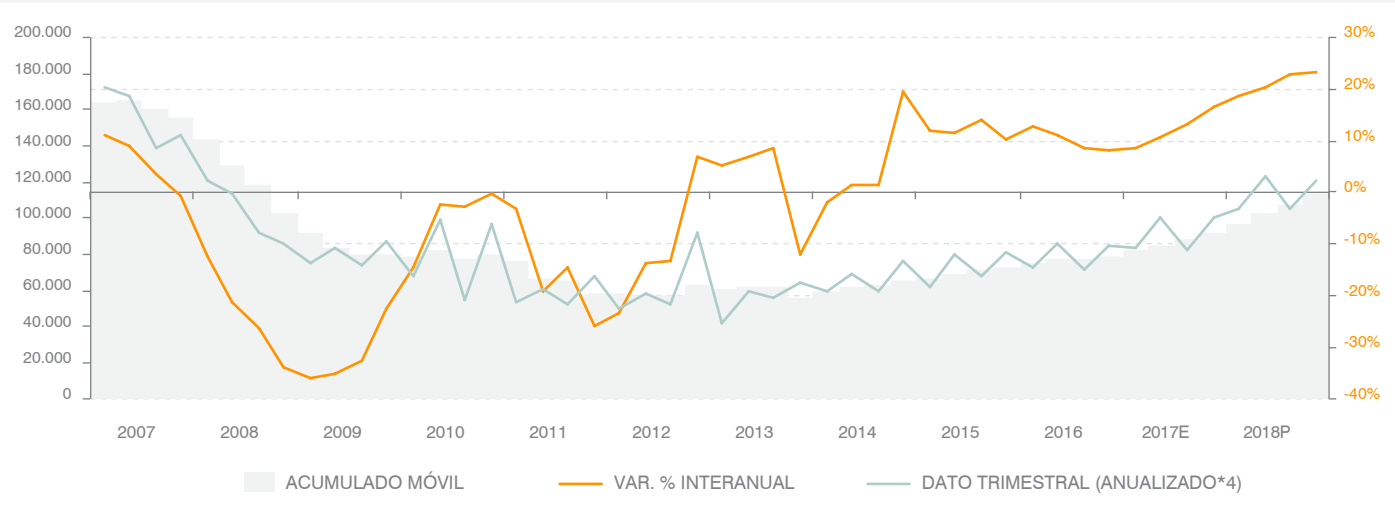
El incremento de la producción se va a mantener a lo largo de 2018, materializándose las compras de suelo que han realizado los promotores a lo largo de 2017 en el inicio de nuevos proyectos. Analizando la comunidad, el ritmo de aumento de nuevas viviendas está siendo superior al de las compraventas de obra nueva, primando los volúmenes de venta de segunda mano, salvo en las localizaciones más activas como Sevilla, Málaga o la Costa del Sol.

El mercado continúa presentando una segmentación importante. En un primer nivel se encontrarían los tres ámbitos geográficos mencionados en el punto anterior. A estos les siguen las capitales de provincia con demanda, como son Granada y Córdoba, así como localizaciones de mercado de vivienda vacacional de la costa de Cádiz y Huelva. En un tercer nivel estarían el resto de capitales de provincia (Jaén, Cádiz y Huelva), así como otras grandes ciudades como Jerez de la Frontera. Por último, en un cuarto grupo se englobarían el resto de localizaciones.

Esta diferenciación se traslada también al importante sector de la vivienda vacacional de la comunidad: la Costa del Sol continúa siendo la zona más dinámica, seguida de la costa de Cádiz y Huelva, más activas por su proximidad a Sevilla. En las costas de Almería y Granada es posible adquirir producto a precios muy económicos, sobre todo en la primera.

Para 2018 se prevé un aumento más importante en el valor medio de las compraventas del que hubo el pasado año. No obstante, los ingresos medios de los hogares andaluces no deberían permitir un crecimiento muy elevado de esta variable, ya que podría paralizar su decisión de compra ante la perspectiva de un elevado endeudamiento. También hay que tener en cuenta a la hora de evaluar el precio medio de las viviendas en Andalucía, y su evolución, la relevancia que tiene el volumen de transacciones que se produce en los mercados más caros y dinámicos, como los ya mencionados de Sevilla, Málaga y la Costa del Sol.

GRÁFICO 57. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS.



Fuente: MFOM y elaboración propia
Nota: E (estimación), P (previsión)
El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial

8. VISIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

8.2 ARAGÓN

TABLA 10. PRINCIPALES MAGNITUDES.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Viviendas iniciadas	2.722	3.662	34,5%	4.209	14,9%
Viviendas terminadas	1.801	2.001	11,1%	2.272	13,5%
***Stock* de vivienda nueva**	14.051	13.559	-3,5%	13.152	-3,0%
Compraventas (vivienda libre)	10.976	13.427	22,3%	16.532	23,1%
Vivienda nueva	1.356	1.470	8,4%	1.747	18,8%
Vivienda segunda mano	9.620	11.957	24,3%	14.785	23,7%
Valor medio de las compraventas	104.115	103.245	-0,8%	112.755	9,2%

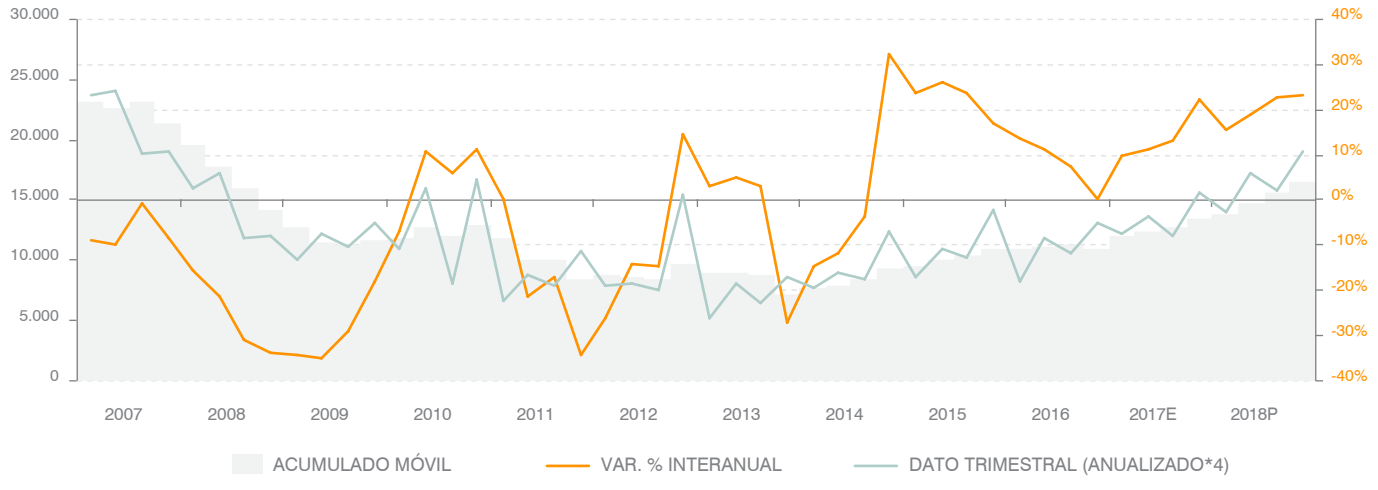
Fuente: MFOM y elaboración propia. Nota: E (estimación), P (previsión).

La producción de viviendas está creciendo de manera relevante en los últimos meses, con una subida estimada de cerca del 35% para el año 2017. Es casi exclusivamente la ciudad de Zaragoza la que centraliza esta situación, que no se hace extensiva a los municipios colindantes. También habría que destacar el inicio de algunas promociones en Huesca. A pesar de esta situación, la cantidad de suelo que hay preparado para desarrollar es muy significativa y no se prevé en el corto y medio plazo que se reactiven todas las localizaciones en las que hay suelo listo para iniciar promoción.

A pesar de que el mercado aragonés se centra casi exclusivamente en una única ubicación, el *stock* continúa drenándose poco a poco, y más si se tiene en cuenta que una gran parte del mismo está localizado en zonas que presentan, todavía, una débil reactivación del mercado.

El precio medio de las compraventas ha permanecido en niveles muy asequibles, siendo un factor determinante en la reactivación del mercado. Se espera que dicho precio no se incremente tampoco de manera notable este año, con lo que contribuiría al crecimiento del mercado, que tiene un amplio recorrido puesto que se encuentra todavía lejos de los volúmenes que presentaba al inicio de la crisis.

GRÁFICO 58. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS.



Fuente: MFOM y elaboración propia
Nota: E (estimación), P (previsión)
El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial

8. VISIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

8.3 ASTURIAS

TABLA 11. PRINCIPALES MAGNITUDES.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Viviendas iniciadas	911	1.979	117,2%	2.119	7,1%
Viviendas terminadas	278	1.151	314,0%	2.108	83,1%
***Stock* de vivienda nueva**	10.842	10.679	-1,5%	10.551	-1,2%
Compraventas (vivienda libre)	7.078	8.485	19,9%	11.033	30,0%
Vivienda nueva	605	870	43,8%	1.495	71,8%
Vivienda segunda mano	6.473	7.615	17,6%	9.538	25,3%
Valor medio de las compraventas	104.955	105.102	0,1%	112.884	7,4%

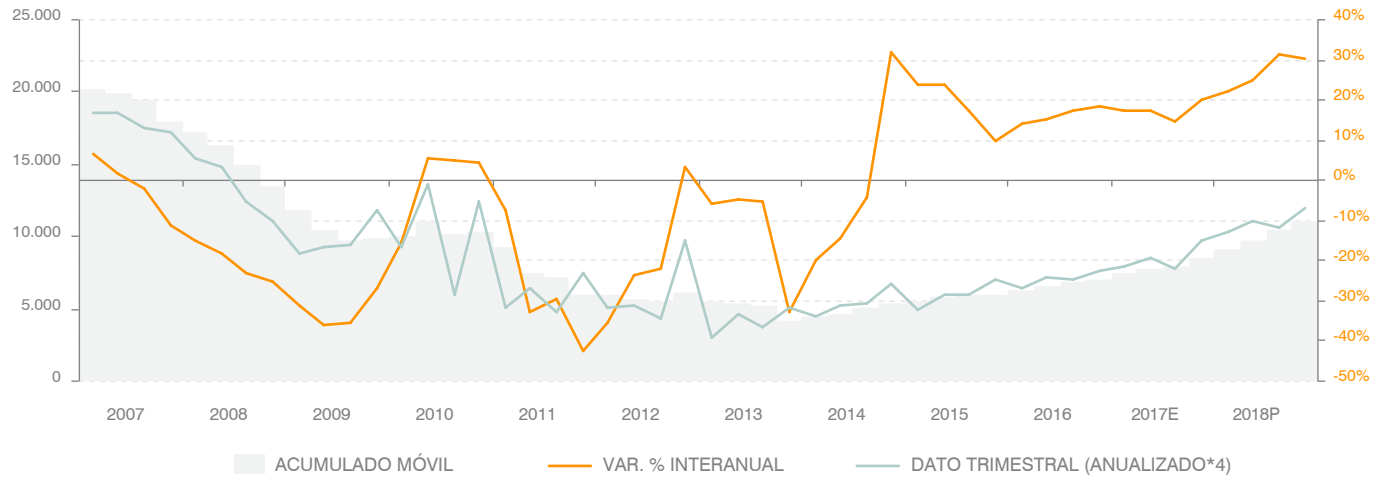
Fuente: MFOM y elaboración propia. Nota: E (estimación), P (previsión).

La producción en 2017 se ha incrementado notablemente según las estimaciones de cierre que se realizan, especialmente en la ciudad de Oviedo, si bien en Avilés y Gijón también se nota mayor actividad. Cada vez se hace más patente la diferencia entre el mercado de las grandes ciudades y algunas zonas costeras con el del interior y las cuencas mineras.

El *stock* de obra nueva, calculado según las estadísticas, apenas presenta variaciones, reduciéndose ligeramente. El lento ritmo de drenaje del *stock*, a pesar de que la producción se está dinamizando, viene explicado porque parte de las viviendas terminadas se corresponden con proyectos que habían quedado parados como consecuencia de la crisis y que ahora se finalizan y se ponen a la venta, lo que incrementa puntualmente el *stock* hasta que se terminan de comercializar. El *stock* situado en municipios con menor reactivación de la demanda es el que conforma el grueso de las viviendas sin vender y el que continúa drenándose con lentitud.

El precio medio de las compraventas prácticamente no se incrementó el año pasado, siendo previsible que en 2018 repunte con más fuerza, debido al aumento de las transacciones de obra nueva y a que la mayor parte de ellas se está produciendo en los municipios con precios más elevados de la comunidad y con mayor dinamismo. De hecho, se espera un importante repunte de las compras para este año que se producirá principalmente en las grandes ciudades y en las zonas *prime* de la costa asturiana.

GRÁFICO 59. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS.



Fuente: MFOM y elaboración propia
Nota: E (estimación), P (previsión)
El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial

8. VISIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

8.4 ISLAS BALEARES

TABLA 12. PRINCIPALES MAGNITUDES.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Viviendas iniciadas	2.091	2.209	5,6%	2.594	17,4%
Viviendas terminadas	973	1.842	89,3%	2.229	21,0%
***Stock* de vivienda nueva**	11.699	10.588	-9,5%	9.529	-10,0%
Compraventas (vivienda libre)	15.781	18.274	15,8%	21.969	20,2%
Vivienda nueva	1.350	1.435	6,3%	2.122	47,9%
Vivienda segunda mano	14.431	16.839	16,7%	19.847	17,9%
Valor medio de las compraventas	225.510	231.948	2,9%	251.147	8,3%

Fuente: MFOM y elaboración propia. Nota: E (estimación), P (previsión).

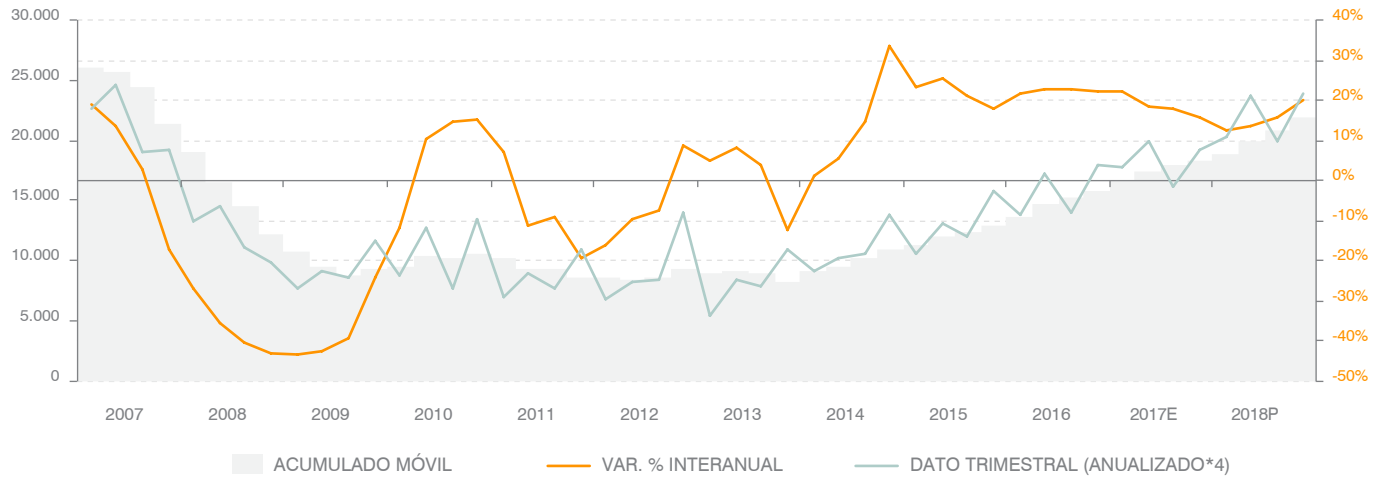
A lo largo de 2017, la producción de viviendas ha mantenido los ritmos del año anterior, con un ligero incremento que se espera que sea más intenso en el año 2018, sobre todo en las islas de Mallorca e Ibiza, y especialmente en la ciudad de Palma y ubicaciones *prime* de segunda residencia.

El dinamismo del mercado balear se deja también notar en el ritmo de disminución de su *stock* de obra nueva que se limita a las zonas de interior de las islas y a proyectos existentes en áreas que ahora presentan mayor demanda y en las que muchas obras en curso se van acabando y comercializando.

El precio medio de las compraventas se está incrementando considerablemente, tanto en vivienda nueva como en segunda mano, alcanzando niveles del inicio de la crisis. El motivo principal es la localización geográfica de las transacciones, que actualmente se realizan en zonas de precios elevados.

Se prevé que el mercado inversor detenga su impulso en 2018, debido a la entrada en vigor de la normativa para alojamientos turísticos y las sanciones que conlleva.

GRÁFICO 60. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS.



Fuente: MFOM y elaboración propia
Nota: E (estimación), P (previsión)
El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial

8. VISIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

8.5 ISLAS CANARIAS

TABLA 13. PRINCIPALES MAGNITUDES.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Viviendas iniciadas	140	256	82,9%	484	89,1%
Viviendas terminadas	401	830	107,0%	755	-9,0%
***Stock* de vivienda nueva**	28.928	28.205	-2,5%	27.359	-3,0%
Compraventas (vivienda libre)	21.776	25.234	15,9%	29.186	15,7%
Vivienda nueva	1.419	1.541	8,6%	1.297	-15,8%
Vivienda segunda mano	20.357	23.693	16,4%	27.889	17,7%
Valor medio de las compraventas	122.763	129.340	5,4%	136.406	5,5%

Fuente: MFOM y elaboración propia. Nota: E (estimación), P (previsión).

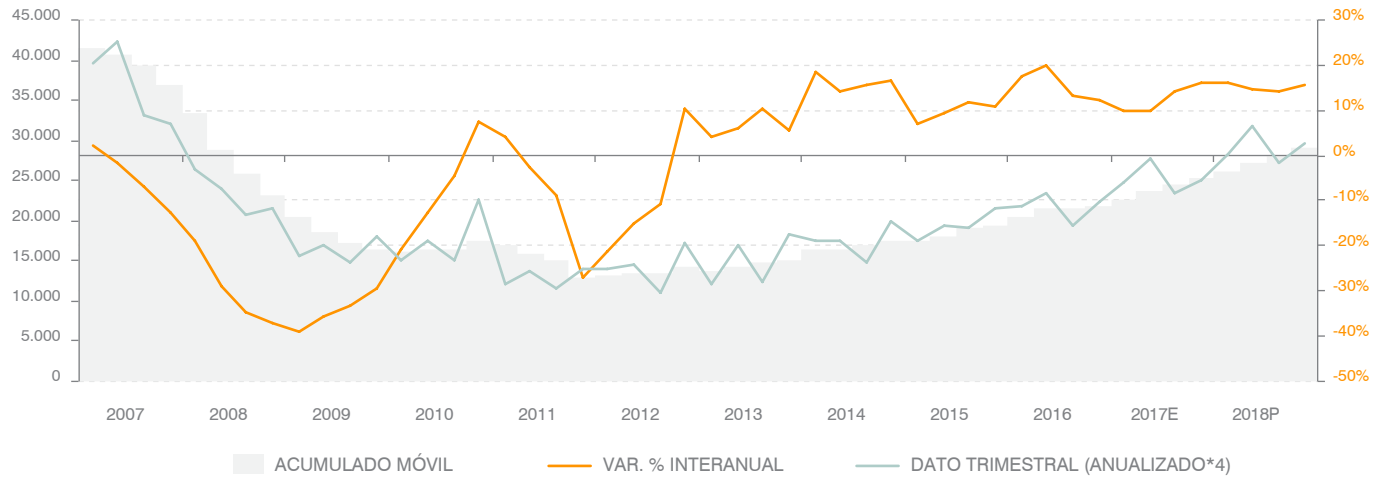
El inicio de nuevos proyectos se mantiene en niveles bajos. Se está comenzando a promover vivienda, tanto en ubicaciones de segunda como de primera residencia. No es una comunidad autónoma en la que exista un *stock* importante de suelo preparado para promover, pero la sensación de recuperación de la actividad se ha ido dejando notar a lo largo del pasado año.

Hay que tener en cuenta, en este mercado, que una parte de la actividad promotora se está centrando en la finalización de obras de desarrollos que no se concluyeron por la llegada de la crisis, lo que justifica que el volumen de ventas de obra nueva sea superior al inicio de nuevos proyectos.

Las compraventas están creciendo a un ritmo sostenido y elevado, impulsadas por el componente vacacional del mercado, así como por el inversor, tanto internacional como nacional, que ve en el mercado canario una buena oportunidad para el alquiler turístico. Este interés inversor se produce también gracias a una extensión en el territorio de este tipo de producto de alquiler vacacional, que en los últimos tiempos se ha dado más allá de las zonas tradicionales en que se venía produciendo.

El valor medio de las compraventas se ha incrementado de forma moderada, situación que es previsible que se mantenga durante 2018. Este comportamiento del precio puede deberse a que las ubicaciones en que se están realizando la mayor parte de las operaciones son, en su mayoría, vacacionales.

GRÁFICO 61. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS.



Fuente: MFOM y elaboración propia
Nota: E (estimación), P (previsión)
El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial

8. VISIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

8.6 CANTABRIA

TABLA 14. PRINCIPALES MAGNITUDES.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Viviendas iniciadas	502	634	26,3%	656	3,5%
Viviendas terminadas	565	524	-7,3%	569	8,6%
***Stock* de vivienda nueva**	196	114	-41,7%	58	-49,0%
Compraventas (vivienda libre)	5.010	6.419	28,1%	9.255	44,2%
Vivienda nueva	626	695	11,0%	791	13,8%
Vivienda segunda mano	4.384	5.724	30,6%	8.464	47,9%
Valor medio de las compraventas	128.720	132.665	3,1%	139.324	5,0%

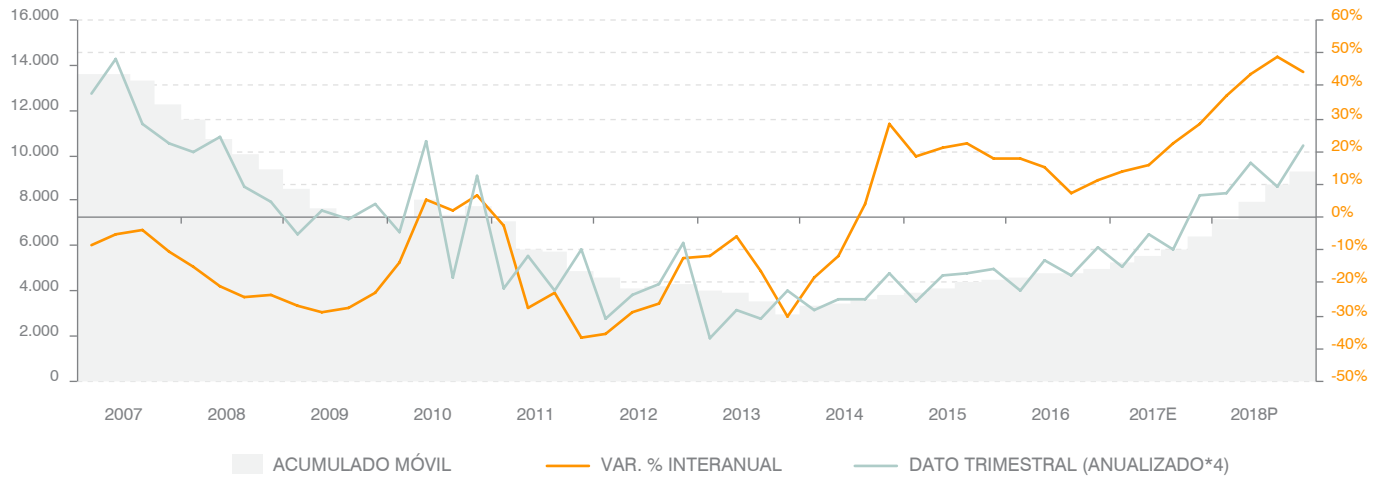
Fuente: MFOM y elaboración propia. Nota: E (estimación), P (previsión).

A lo largo de 2017 se ha producido en el mercado una mayor sensación de interés por parte de los promotores en la compra de suelo. No obstante, el volumen de viviendas iniciadas es muy bajo, aunque se estime un notable incremento porcentual. La previsión para este año es que el volumen de producción se mantenga.

La principal variación en el mercado que se percibe en los últimos meses es la reactivación de las operaciones de venta de vivienda vacacional que, en las localizaciones que se encuentran por encima de la A-8, ha traído como consecuencia el consumo del *stock* existente. De esta forma, la comunidad presenta ya un *stock* estimable prácticamente nulo, y el que existe se localiza en algunas áreas de costa y en el interior.

El precio medio se ha incrementado ligeramente en 2017, situación que se repetirá este año, motivada por el mayor dinamismo y su expansión a un ámbito geográfico más amplio.

GRÁFICO 62. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS.



Fuente: MFOM y elaboración propia
Nota: E (estimación), P (previsión)
El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial

8. VISIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

8.7 CASTILLA Y LEÓN

TABLA 15. PRINCIPALES MAGNITUDES.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Viviendas iniciadas	2.548	5.174	103,1%	6.332	22,4%
Viviendas terminadas	2.133	2.188	2,6%	2.859	30,7%
***Stock* de vivienda nueva**	33.195	32.531	-2,0%	32.043	-1,5%
Compraventas (vivienda libre)	19.353	21.664	11,9%	26.517	22,4%
Vivienda nueva	1.491	1.459	-2,1%	1.227	-15,9%
Vivienda segunda mano	17.862	20.205	13,1%	25.290	25,2%
Valor medio de las compraventas	96.077	97.304	1,3%	100.540	3,3%

Fuente: MFOM y elaboración propia. Nota: E (estimación), P (previsión).

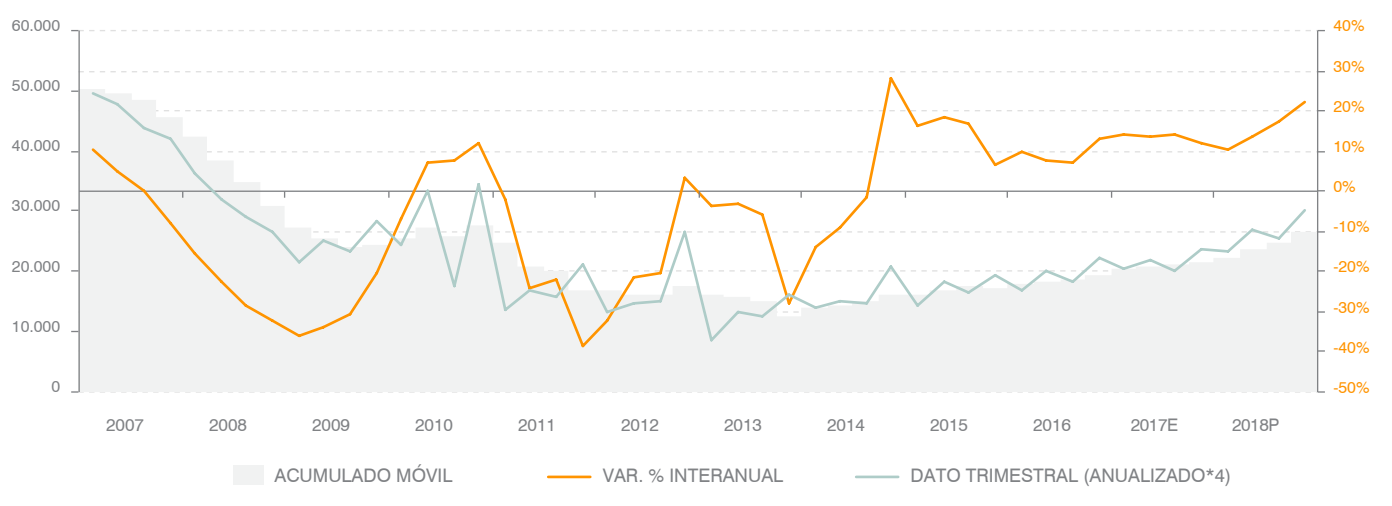
El inicio de obras parece que ha experimentado un crecimiento importante a lo largo de 2017.

En un mercado que se ha mantenido con muy poca actividad promotora en los últimos años, es importante reseñar que el aumento de la actividad se centraliza prácticamente en dos ubicaciones: las ciudades de Burgos y Valladolid. El resto de las provincias apenas registra actividad y se concentra, prácticamente, en la producida en las capitales. Como se ha comentado en anteriores ediciones, la pérdida generalizada de población en esta comunidad autónoma, así como el envejecimiento de la misma, son las principales limitaciones futuras a un aumento de la producción y del tamaño de mercado.

Salvo en las dos ciudades mencionadas, el *stock* se está drenando de forma lenta, lo que implica variaciones poco significativas, tanto en valor absoluto como relativo.

El precio medio de las compraventas, que apenas experimentó cambios en 2017, sí crecerá de forma un poco más acusada este año.

GRÁFICO 63. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS.



Fuente: MFOM y elaboración propia
Nota: E (estimación), P (previsión)
El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial

8. VISIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

8.8 CASTILLA-LA MANCHA

TABLA 16. PRINCIPALES MAGNITUDES.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Viviendas iniciadas	3.043	3.386	11,3%	3.832	13,2%
Viviendas terminadas	2.394	2.954	23,4%	3.039	2,9%
***Stock* de vivienda nueva**	42.856	41.999	-2,0%	40.949	-2,5%
Compraventas (vivienda libre)	15.394	19.614	27,4%	24.950	27,2%
Vivienda nueva	1.943	2.685	38,2%	3.257	21,3%
Vivienda segunda mano	13.451	16.929	25,9%	21.693	28,1%
Valor medio de las compraventas	86.780	85.017	-2,0%	92.686	9,0%

Fuente: MFOM y elaboración propia. Nota: E (estimación), P (previsión).

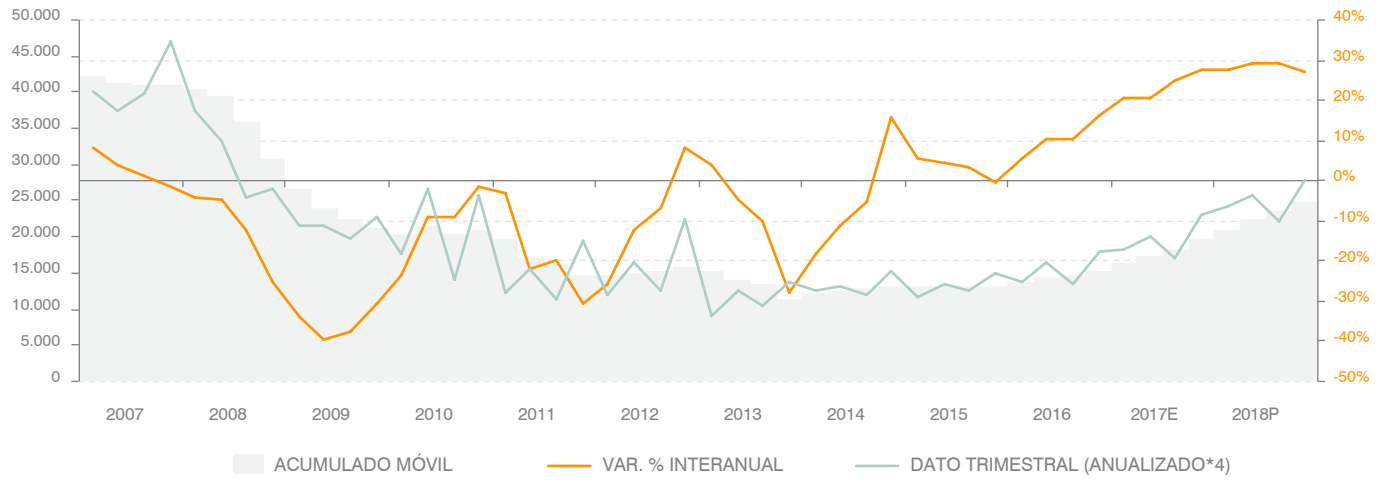
El inicio de nuevas promociones que comenzó a registrarse levemente en 2016 parece que ha continuado en 2017 y se prevé que mantenga el mismo ritmo a lo largo del presente año. Las ciudades de Guadalajara, Ciudad Real, Albacete y Toledo son las localizaciones donde se producen más desarrollos nuevos. También, los municipios más próximos a la Comunidad de Madrid pertenecientes a la provincia de Toledo están experimentando este incremento. En muchas ocasiones se trata de la finalización de proyectos que se quedaron parados como consecuencia de la crisis y que, ante el agotamiento de la oferta de obra nueva y la presión de la demanda, ven ahora el momento para su comercialización.

Las compraventas se están incrementando a buen ritmo, con subidas porcentuales elevadas que se van a mantener el presente año. En las provincias limítrofes con Madrid, se está experimentando el mismo fenómeno que impulsó su desarrollo residencial en el pasado ciclo expansivo, que supone el desplazamiento a las mismas de hogares que no pueden adquirir vivienda en municipios de la Comunidad de Madrid debido al incremento de sus precios, y que encuentran una opción más económica y la posibilidad de adquirir, en ocasiones, una vivienda más grande en estas localizaciones alternativas.

Este crecimiento de las ventas es el que está ayudando a disminuir el *stock* existente, aunque todavía con un ritmo muy lento.

Los precios medios de las ventas, que se han venido manteniendo estables en los últimos meses, incluso con una ligera bajada el pasado año, van a comenzar a incrementarse. A pesar de que porcentualmente el aumento parezca muy significativo, hay que tener en cuenta que se parte de precios muy bajos y que el aumento en valor absoluto no es tan relevante.

GRÁFICO 64. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS.



Fuente: MFOM y elaboración propia
Nota: E (estimación), P (previsión)
El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial

8. VISIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

8.9 CATALUÑA

TABLA 17. PRINCIPALES MAGNITUDES.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Viviendas iniciadas	9.750	12.016	23,2%	13.828	15,1%
Viviendas terminadas	4.732	8.839	86,8%	10.958	24,0%
***Stock* de vivienda nueva**	76.890	73.246	-4,7%	69.583	-5,0%
Compraventas (vivienda libre)	73.774	83.829	13,6%	97.585	16,4%
Vivienda nueva	4.888	5.728	17,2%	6.487	13,3%
Vivienda segunda mano	68.886	78.101	13,4%	91.098	16,6%
Valor medio de las compraventas	162.352	170.007	4,7%	177.327	4,3%

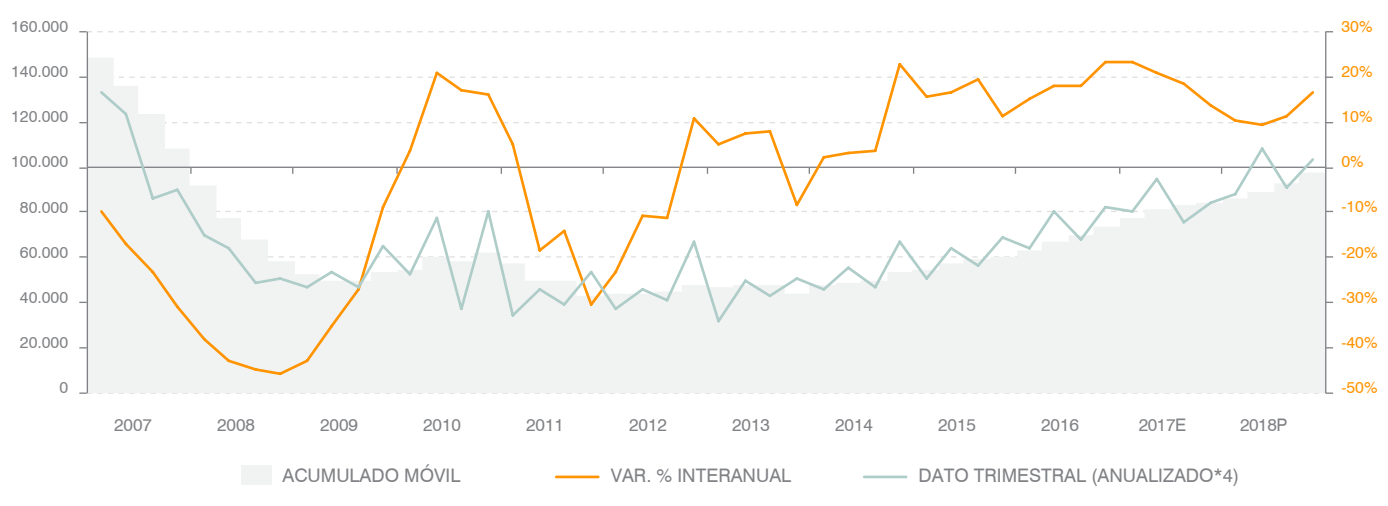
Fuente: MFOM y elaboración propia. Nota: E (estimación), P (previsión).

El mercado mantiene un buen ritmo de incremento de producción de viviendas que se prevé que continúe a lo largo del presente año, acercándose a las 14.000 viviendas iniciadas. Este dinamismo de la producción ha ido ampliando poco a poco su radio de acción, dejándose notar ya en todos los grandes núcleos urbanos, primera y segunda corona de Barcelona y áreas *prime* de la costa, sobre todo en Girona.

Las compraventas también van a presentar un importante incremento durante este año, con un peso relevante de la obra nueva que se inició hace 18-24 meses y que se va a entregar y escriturar a lo largo del año. Además de las localizaciones que se han señalado respecto a la producción, también hay que destacar la buena actividad del mercado de segunda residencia relacionado con los deportes de invierno en áreas del Pirineo.

Los valores medios de las compraventas van incrementándose de forma moderada, siendo especialmente relevantes los que alcanzan las transacciones de obra nueva, que se acercan a valores del año 2008.

GRÁFICO 65. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS.



Fuente: MFOM y elaboración propia
Nota: E (estimación), P (previsión)
El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial

8. VISIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

8.10 COMUNIDAD VALENCIANA

TABLA 18. PRINCIPALES MAGNITUDES.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Viviendas iniciadas	7.343	9.208	25,4%	11.440	24,2%
Viviendas terminadas	6.339	5.484	-13,5%	5.487	0,1%
***Stock* de vivienda nueva**	92.281	89.420	-3,1%	86.559	-3,2%
Compraventas (vivienda libre)	64.938	75.673	16,5%	102.024	34,8%
Vivienda nueva	6.535	7.174	9,8%	9.977	39,1%
Vivienda segunda mano	58.403	68.499	17,3%	92.047	34,4%
Valor medio de las compraventas	108.075	108.063	0,0%	115.296	6,7%

Fuente: MFOM y elaboración propia. Nota: E (estimación), P (previsión).

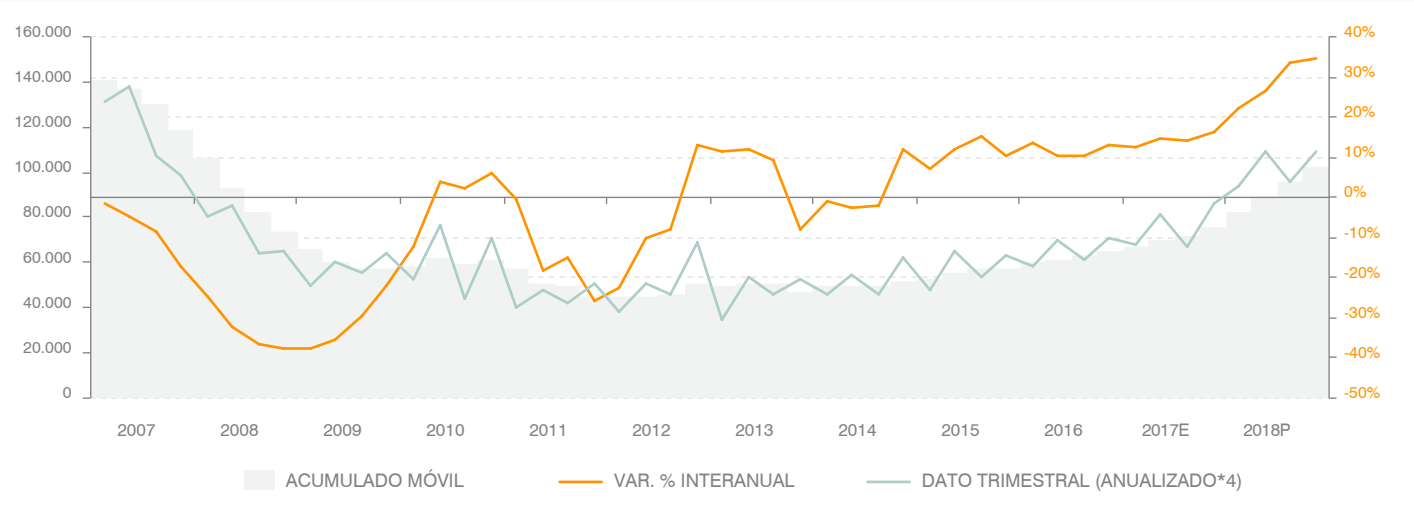
El inicio de obra nueva ha presentado un importante crecimiento en 2017, tanto en valores absolutos como relativos, y esta tendencia se mantendrá en 2018. Hay que destacar especialmente el dinamismo del mercado de la ciudad de Valencia y algunos municipios de su primera corona metropolitana.

El crecimiento de las ventas se deja notar claramente ya en todas las capitales de provincia y en la mayor parte de las localizaciones costeras, en las que se combina el comprador nacional e internacional. Sin embargo, en las localizaciones de interior el nivel de *stock* es todavía muy elevado, sin que se contemple la previsión de que se drene en el medio plazo. En algunas de estas ubicaciones, en las que el comprador nacional de momento no está interesado, el comprador extranjero está realizando operaciones de compra de vivienda vacacional.

Este *stock* está también ubicado en zonas que dependen de la demanda que se genera en las propias localidades y su entorno más próximo, donde se encuentra una parte importante de la población con ingresos bajos, lo que no permite un descenso rápido de su volumen.

El mantenimiento del valor medio de las compras que se produjo el pasado año, dará paso a un incremento en torno al 7% en 2018.

GRÁFICO 66. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS.



Fuente: MFOM y elaboración propia
Nota: E (estimación), P (previsión)
El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial

8. VISIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

8.11 EXTREMADURA

TABLA 19. PRINCIPALES MAGNITUDES.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Viviendas iniciadas	1.328	1.742	31,2%	1.809	3,8%
Viviendas terminadas	1.055	1.224	16,0%	1.380	12,7%
***Stock* de vivienda nueva**	650	644	-1,0%	631	-2,0%
Compraventas (vivienda libre)	6.271	7.130	13,7%	8.623	20,9%
Vivienda nueva	303	302	-0,3%	242	-19,9%
Vivienda segunda mano	5.968	6.828	14,4%	8.381	22,7%
Valor medio de las compraventas	75.081	74.961	-0,2%	80.320	7,1%

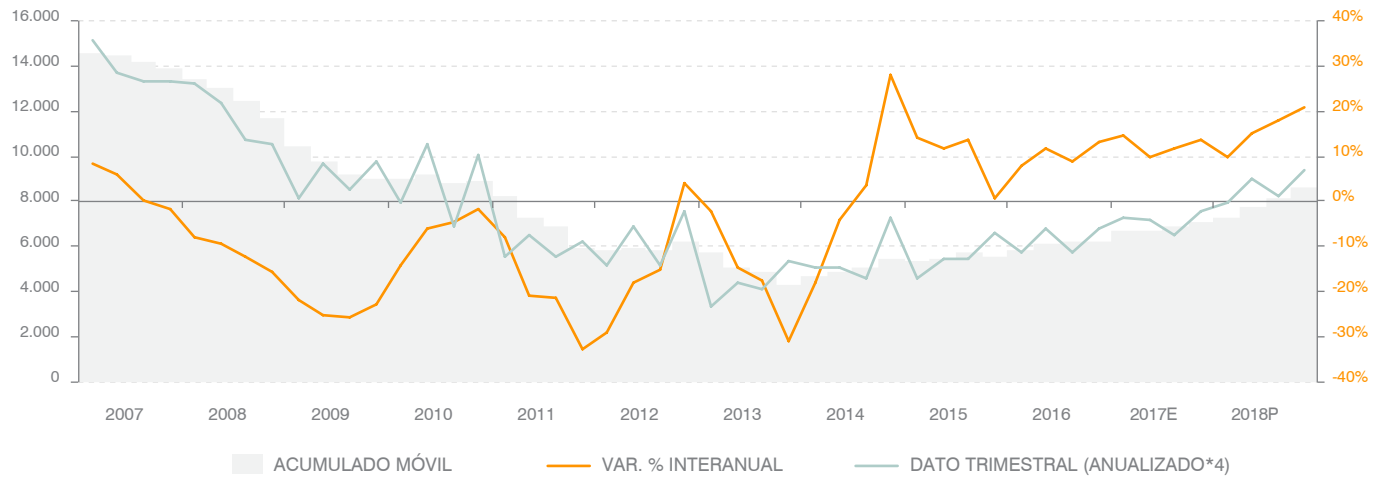
Fuente: MFOM y elaboración propia. Nota: E (estimación), P (previsión).

A pesar de su pequeño tamaño de mercado, las estimaciones de viviendas iniciadas que se realizan para 2017 apuntan a un notable aumento de la producción, que también se ve reflejado en el volumen de viviendas terminadas. Muchos de estos proyectos se corresponden con la finalización de obras que quedaron paralizadas en su momento y que ahora encuentran las condiciones adecuadas para comercializarse de nuevo. No obstante, no se trata de un mercado en el que se pueda esperar un fuerte dinamismo a futuro, que tendría en Cáceres su punto geográfico con mayor desarrollo, por delante de Badajoz o Mérida.

Las compraventas de obra nueva que aparecen en las estadísticas son mucho más bajas que las viviendas terminadas, lo que indica, como ocurre en otras localizaciones, una distorsión importante respecto a la situación del mercado, ya que la mayor parte de las viviendas terminadas deberían estar vendidas cuando se entregan, por lo que podrían estar reflejándose como ventas de segunda mano.

Los precios medios de las compraventas, que incluso han presentado un ligero descenso en 2018, crecerán a lo largo del presente año de forma también contenida, aunque porcentualmente representen un incremento importante, a partir de lo comentado en el dato anterior.

GRÁFICO 67. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS.



Fuente: MFOM y elaboración propia
Nota: E (estimación), P (previsión)
El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial

8. VISIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

8.12 GALICIA

TABLA 20. PRINCIPALES MAGNITUDES.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Viviendas iniciadas	2.147	3.541	64,9%	4.703	32,8%
Viviendas terminadas	2.174	1.923	-11,5%	2.329	21,1%
***Stock* de vivienda nueva**	24.565	22.937	-6,6%	21.571	-6,0%
Compraventas (vivienda libre)	14.970	17.016	13,7%	21.546	26,6%
Vivienda nueva	2.133	1.888	-11,5%	3.183	68,6%
Vivienda segunda mano	12.837	15.128	17,8%	18.363	21,4%
Valor medio de las compraventas	108.360	109.344	0,9%	118.439	8,3%

Fuente: MFOM y elaboración propia. Nota: E (estimación), P (previsión).

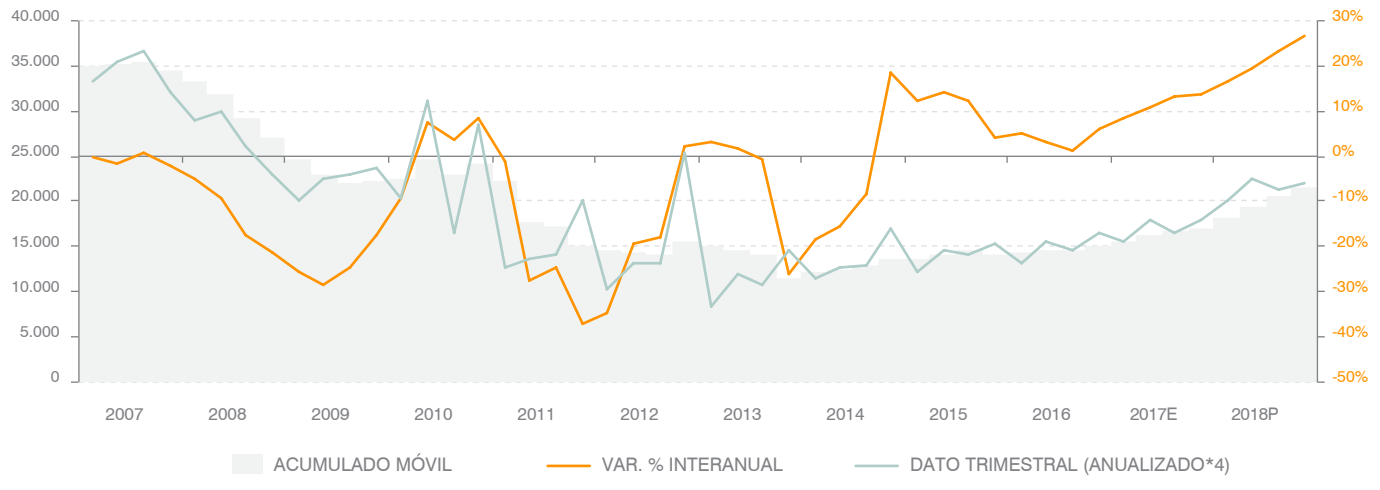
Las estimaciones realizadas para 2017 indican un notable incremento en el inicio de obra nueva que, geográficamente, se vería materializado principalmente en las ciudades de Vigo y A Coruña, seguidas de Pontevedra y Santiago, así como en las localizaciones más relevantes de vivienda vacacional. La previsión para este año es que continúe la tónica que impulsa el desarrollo de nuevos proyectos, promovidos por una demanda creciente que ha llegado al mercado gallego con cierto retraso respecto a otras regiones.

La finalización de proyectos también presenta buenos ritmos, que se ven absorbidos con rapidez por un volumen creciente de compras de vivienda de obra nueva en los principales focos de concentración de población.

El impulso de las compras ha sido, en 2017, inferior al de otras comunidades autónomas, pero se prevé que se sitúe ligeramente por encima de la media española en 2018. Esta situación está ayudando a incrementar el ritmo de descenso del *stock* de obra nueva, que se drena con un ritmo lento en poblaciones de menor densidad y con *target* de cliente medio de segunda residencia, que podría incrementarse levemente en 2018.

El precio medio de las compraventas apenas experimentó variaciones el pasado año. Sin embargo, se prevé un avance más significativo este año, motivado por un crecimiento en las transacciones de obra nueva y por un mayor aumento de las ventas en ámbitos geográficos que presentan precios más elevados.

GRÁFICO 68. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS.



Fuente: MFOM y elaboración propia
Nota: E (estimación), P (previsión)
El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial

8. VISIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

8.13 COMUNIDAD DE MADRID

TABLA 21. PRINCIPALES MAGNITUDES.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Viviendas iniciadas	14.696	16.484	12,2%	17.897	8,6%
Viviendas terminadas	9.029	11.991	32,8%	13.494	12,5%
***Stock* de vivienda nueva**	42.015	41.595	-1,0%	40.763	-2,0%
Compraventas (vivienda libre)	63.535	76.586	20,5%	94.564	23,5%
Vivienda nueva	6.103	7.758	27,1%	8.905	14,8%
Vivienda segunda mano	57.432	68.828	19,8%	85.659	24,5%
Valor medio de las compraventas	194.055	212.659	9,6%	230.189	8,2%

Fuente: MFOM y elaboración propia. Nota: E (estimación), P (previsión).

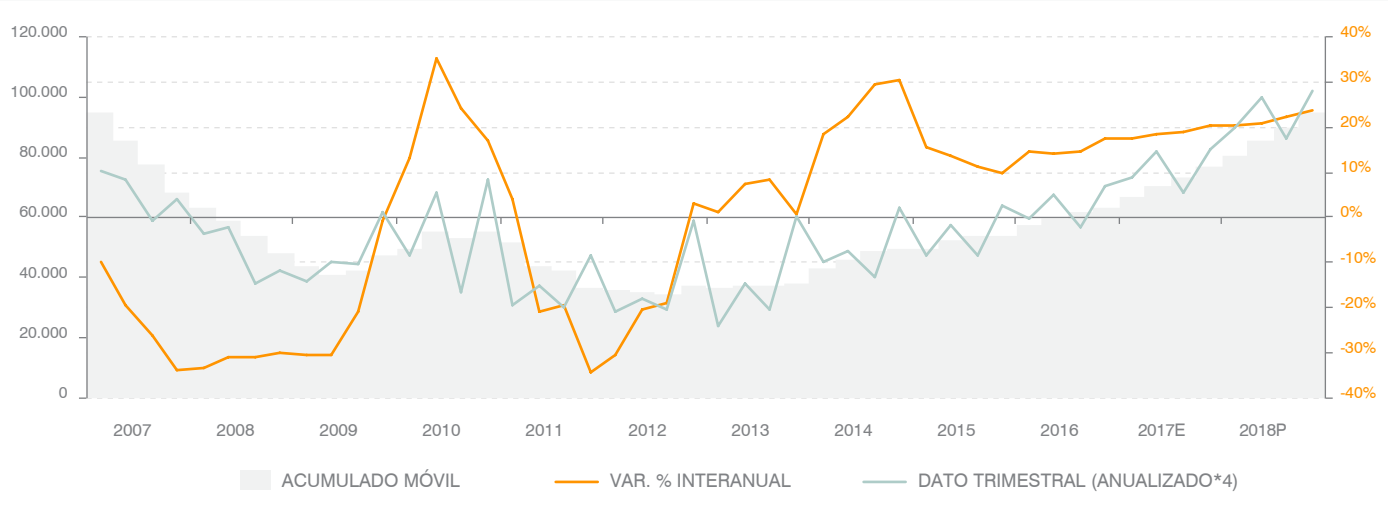
El volumen de viviendas iniciadas sigue incrementándose considerablemente, como consecuencia del gran dinamismo que presenta el mercado. El inicio de obras por parte de grandes promotores va dejando paso ya a la aparición de promociones más pequeñas desarrolladas por promotores locales. También se va ampliando el ámbito de localización de las mismas, de modo que, tanto en la primera corona como en la segunda corona de la capital, se deja notar el aumento de la aparición de grúas.

Las ventas han mostrado una dinámica creciente en 2017, con un aumento porcentual relevante que se mantendrá a lo largo de 2018, acercándose a las 100.000 transacciones anuales. Respecto a este punto, es importante reflexionar sobre el comportamiento del mercado de alquiler, ya que el destacable incremento que están experimentando los precios, puede comenzar a provocar que algunos hogares que residen en régimen de alquiler puedan ver más rentable la opción de hipotecarse que la de mantener el pago de una renta elevada.

En cuanto a los datos estadísticos que se manejan para la comunidad, llama la atención el comportamiento de las compraventas de obra nueva. Su cifra es significativamente inferior al volumen de viviendas terminadas, en un mercado en el que, como norma general, se ha comercializado la totalidad de las nuevas promociones iniciadas antes de su entrega. Este efecto provoca que, actualizando el análisis del *stock* realizado por el Ministerio de Fomento, se produzca un descenso poco significativo en el volumen del mismo. Este *stock* se sitúa en municipios cada vez más periféricos respecto a la capital y su volumen es muy bajo comparado con la población y hogares residentes en la comunidad.

El precio medio de las compraventas sigue aumentando a un ritmo importante y este año se estima que se mantendrá en la misma línea, llegando a los 230.000€ como valor medio.

GRÁFICO 69. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS.



Fuente: MFOM y elaboración propia
Nota: E (estimación), P (previsión)
El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial

8. VISIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

8.14 REGIÓN DE MURCIA

TABLA 22. PRINCIPALES MAGNITUDES.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Viviendas iniciadas	1.159	1.102	-4,9%	1.234	12,0%
Viviendas terminadas	684	707	3,4%	750	6,1%
***Stock* de vivienda nueva**	23.108	22.184	-4,0%	21.407	-3,5%
Compraventas (vivienda libre)	13.224	14.969	13,2%	19.687	31,5%
Vivienda nueva	1.702	1.372	-19,4%	1.193	-13,0%
Vivienda segunda mano	11.522	13.597	18,0%	18.494	36,0%
Valor medio de las compraventas	95.952	93.263	-2,8%	98.153	5,2%

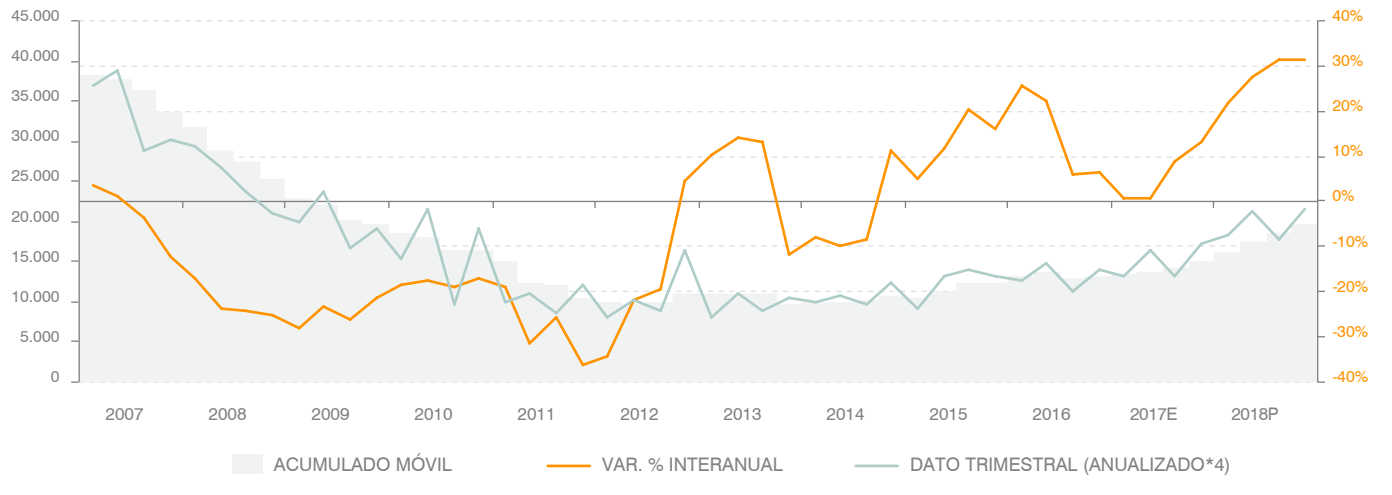
Fuente: MFOM y elaboración propia. Nota: E (estimación), P (previsión).

A pesar del pequeño descenso registrado en la producción el pasado año, la previsión que se realiza para 2018 es un incremento en las viviendas iniciadas, que superarían las 1.200 unidades, y cuya ubicación se centrará en las dos ciudades principales de la región y en alguna localización costera.

El mercado en Murcia y Cartagena se ha mostrado bastante dinámico el último semestre, con una importante presencia de público inversor que ve en la compra para alquilar una oportunidad en estas dos ciudades. A esta situación ayudan unos niveles de precios que no han experimentado subidas muy relevantes en compraventas y sí un incremento en los precios de alquiler. De hecho, el valor medio de las compraventas experimentó un ligero descenso el pasado año.

También hay que destacar un crecimiento de la demanda en las ubicaciones de costa del entorno del Mar Menor e incluso por algunas urbanizaciones con golf, producto por el que se comienza a interesar de nuevo el comprador extranjero, gracias al precio, con unos niveles muy contenidos. No obstante, el *stock* de viviendas en *resorts* con golf es muy elevado y las operaciones se producen en aquellos que se han mantenido en perfectas condiciones, con un buen estado de las zonas comunes y de los propios campos.

GRÁFICO 70. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS.



Fuente: MFOM y elaboración propia
Nota: E (estimación), P (previsión)
El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial

8. VISIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

8.15 NAVARRA

TABLA 23. PRINCIPALES MAGNITUDES.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Viviendas iniciadas	1.844	2.268	23,0%	2.546	12,3%
Viviendas terminadas	833	1.270	52,5%	1.512	19,1%
***Stock* de vivienda nueva**	1.331	1.198	-10,0%	1.054	-12,0%
Compraventas (vivienda libre)	4.644	5.594	20,5%	7.122	27,3%
Vivienda nueva	850	1.133	33,3%	1.783	57,4%
Vivienda segunda mano	3.794	4.461	17,6%	5.339	19,7%
Valor medio de las compraventas	138.558	145.476	5,0%	168.531	15,8%

Fuente: MFOM y elaboración propia. Nota: E (estimación), P (previsión).

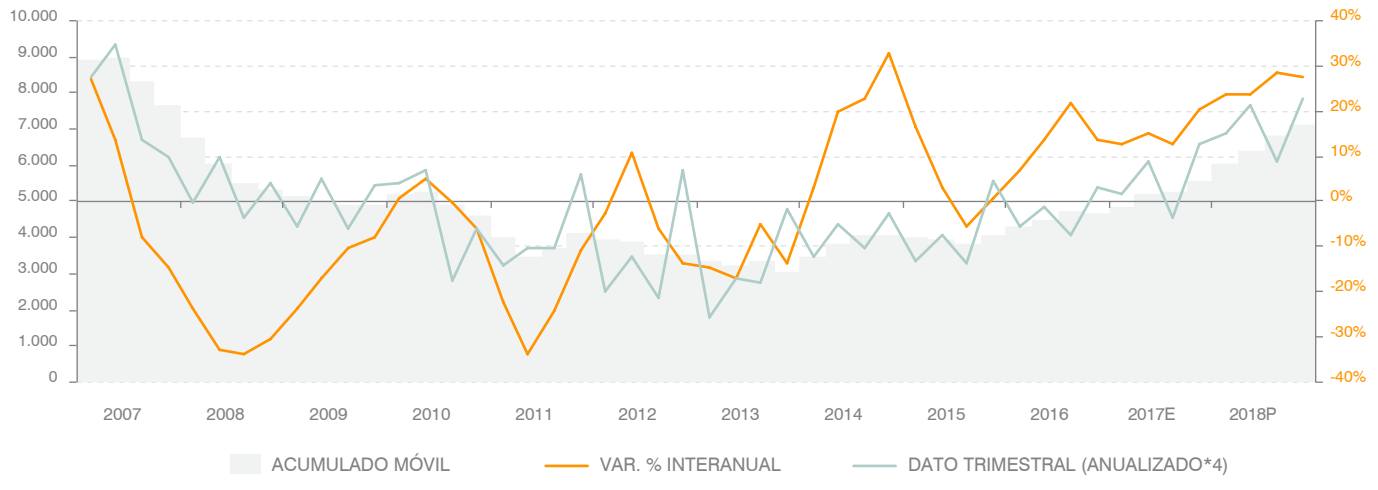
Se estima que la producción de viviendas muestre un dinamismo muy elevado a cierre de 2017, con un importante aumento del volumen de viviendas iniciadas y un repunte alto de las viviendas entregadas, consecuencia del avance experimentado por la producción en años anteriores.

La buena marcha de la obra nueva se ve reflejada también en las ventas, que aumentan en este segmento de mercado en consonancia con los ritmos de producción. Pamplona y su entorno son los ámbitos geográficos que centralizan esta tendencia positiva del mercado, que se va extendiendo también a otras localidades de tamaño medio en el resto de la comunidad. No obstante, la previsión que se hace para el 2018 es que se modere la producción, de forma que se incremente muy poco el volumen de proyectos iniciados respecto al pasado año.

Esta mejoría general del mercado hace que el *stock* se esté reduciendo de forma rápida, tendiendo a que presente en los próximos años niveles de *stock* técnico.

Los buenos datos respecto a la producción y las ventas están teniendo, como consecuencia, un aumento notable del precio medio de las transacciones, impulsado especialmente por las de obra nueva, que se situarán en 2018 en valores similares a los de los años del inicio de la crisis. Esta situación no se replica en las transacciones de segunda mano, con subidas más tenues y lejos todavía de los valores pre-crisis.

GRÁFICO 71. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS.



Fuente: MFOM y elaboración propia
Nota: E (estimación), P (previsión)
El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial

8. VISIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

8.16 PAÍS VASCO

TABLA 24. PRINCIPALES MAGNITUDES.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Viviendas iniciadas	5.390	4.315	-19,9%	4.775	10,7%
Viviendas terminadas	3.294	3.765	14,3%	3.610	-4,1%
***Stock* de vivienda nueva**	6.595	4.617	-30,0%	3.462	-25,0%
Compraventas (vivienda libre)	16.997	19.723	16,0%	23.698	20,2%
Vivienda nueva	2.532	2.323	-8,3%	3.086	32,8%
Vivienda segunda mano	14.465	17.400	20,3%	20.612	18,5%
Valor medio de las compraventas	188.788	200.403	6,2%	199.763	-0,3%

Fuente: MFOM y elaboración propia. Nota: E (estimación), P (previsión).

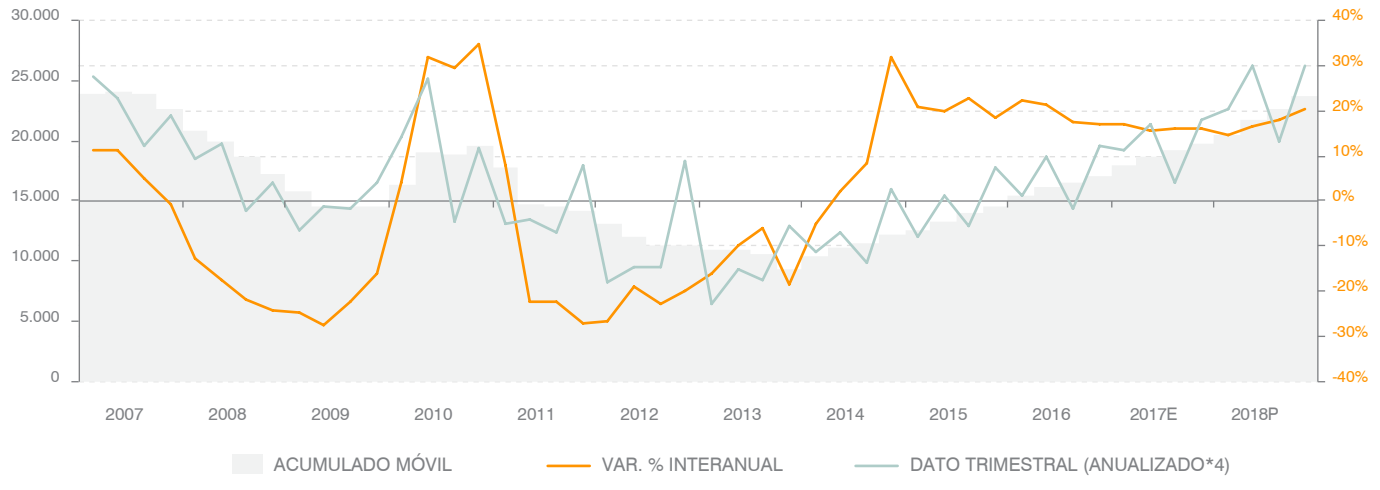
Como se ha comentado en ediciones anteriores, el mercado del País Vasco mantiene una buena marcha, que se traslada a la práctica totalidad de las ubicaciones urbanas. No obstante, los promotores mantienen una notable cautela en los ritmos de producción, que parecen haberse ajustado respecto a los alcanzados en 2016. De este modo, en 2017 se estima que se haya ralentizado un poco el volumen de viviendas iniciadas, entre las 4.500 y las 5.000. Con estos ritmos, la entrega de viviendas se mantendrá por encima de las 3.500 unidades anuales.

El *stock* técnico calculado se está reduciendo a gran velocidad, presentando los descensos porcentuales más significativos del conjunto de comunidades autónomas, y el *stock* existente se concentra en zonas de interior.

Los precios se incrementaron el pasado año alcanzando, en el caso de la obra nueva, los registros de 2008. No obstante, la previsión para este año es que se mantenga este precio medio sin que sufra aumentos notables a nivel general de comunidad, aunque en determinadas localizaciones con alta demanda y baja oferta inmobiliaria no será así.

En definitiva, la demanda, que ya se reactivó meses atrás, está manteniendo un buen dinamismo, con un tamaño de mercado que se acerca al que presentaba la región en 2008, lo que genera una cierta ralentización en los ritmos de producción y en los precios.

GRÁFICO 72. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS.



Fuente: MFOM y elaboración propia
Nota: E (estimación), P (previsión)
El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial

8. VISIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

8.17 LA RIOJA

TABLA 25. PRINCIPALES MAGNITUDES.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Viviendas iniciadas	740	896	21,1%	1.106	23,4%
Viviendas terminadas	409	468	14,4%	577	23,3%
***Stock* de vivienda nueva**	9.252	9.088	-1,8%	8.914	-1,9%
Compraventas (vivienda libre)	2.947	3.490	18,4%	4.550	30,4%
Vivienda nueva	232	258	11,2%	448	73,6%
Vivienda segunda mano	2.715	3.232	19,0%	4.102	26,9%
Valor medio de las compraventas	121.622	97.924	-19,5%	129.212	32,0%

Fuente: MFOM y elaboración propia. Nota: E (estimación), P (previsión).

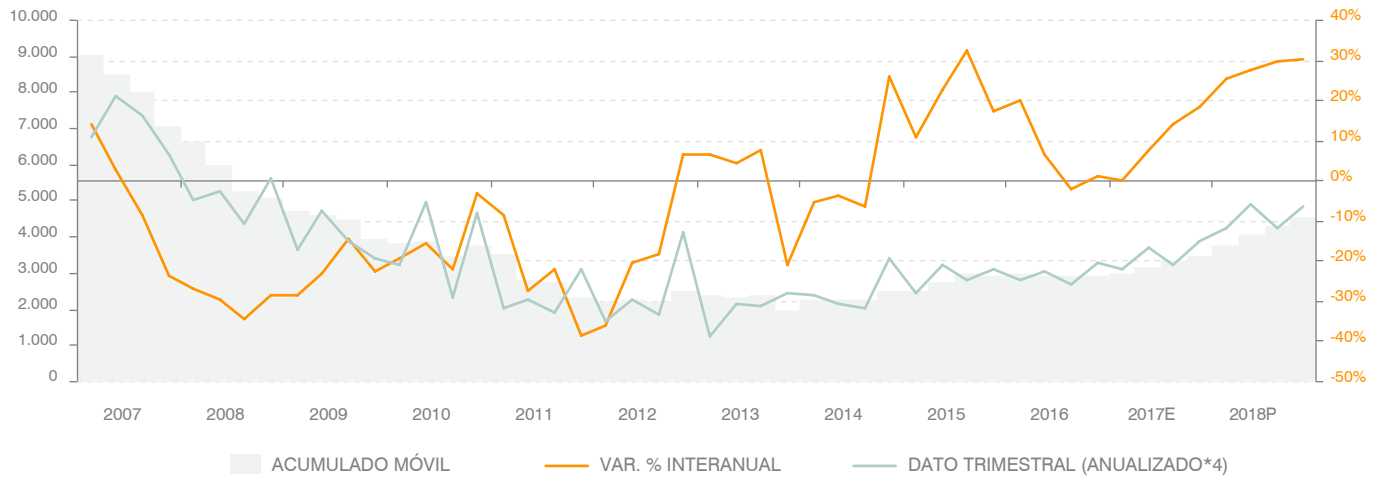
Se estima que la producción de viviendas creció el año pasado y se prevé un aumento también para 2018 que, en un mercado tan pequeño, se circunscribe casi específicamente a Logroño y a alguna localidad más con un tamaño relevante de población.

El cálculo teórico del *stock* de obra nueva presenta niveles de descenso moderados, motivados principalmente por el bajo volumen de transacciones de vivienda de obra nueva, cuya cifra es muy inferior al de la estadística de viviendas terminadas que, a su entrega, deberían estar vendidas en su totalidad, por lo que no se vería incrementado más el *stock* existente.

El precio medio de las compraventas se redujo significativamente el pasado año, pero no se prevé que este descenso se mantenga en 2018, año en el que se superará el baremo de 2016.

En definitiva, el mercado se recupera con bastante lentitud, con un tamaño que, en la actualidad, dista mucho del alcanzado en los últimos años del pasado ciclo expansivo y unos precios medios que se sitúan muy por debajo de los máximos de la serie. Este comportamiento relega a La Rioja al grupo de comunidades con una recuperación más lenta, lejos todavía de los baremos que presentan aquellas más dinámicas.

GRÁFICO 73. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS.



Fuente: MFOM y elaboración propia
Nota: E (estimación), P (previsión)
El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial

8. VISIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

8.18 CEUTA Y MELILLA

TABLA 26. PRINCIPALES MAGNITUDES.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Viviendas iniciadas	0	80	--	100	25,0%
Viviendas terminadas	34	42	23,5%	51	21,4%
***Stock* de vivienda nueva**	653	588	-10,0%	517	-12,0%
Compraventas (vivienda libre)	1.012	1.034	2,2%	1.159	12,1%
Vivienda nueva	183	209	14,2%	280	34,0%
Vivienda segunda mano	829	825	-0,5%	879	6,5%
Valor medio de las compraventas	148.569	159.552	7,4%	170.902	7,1%

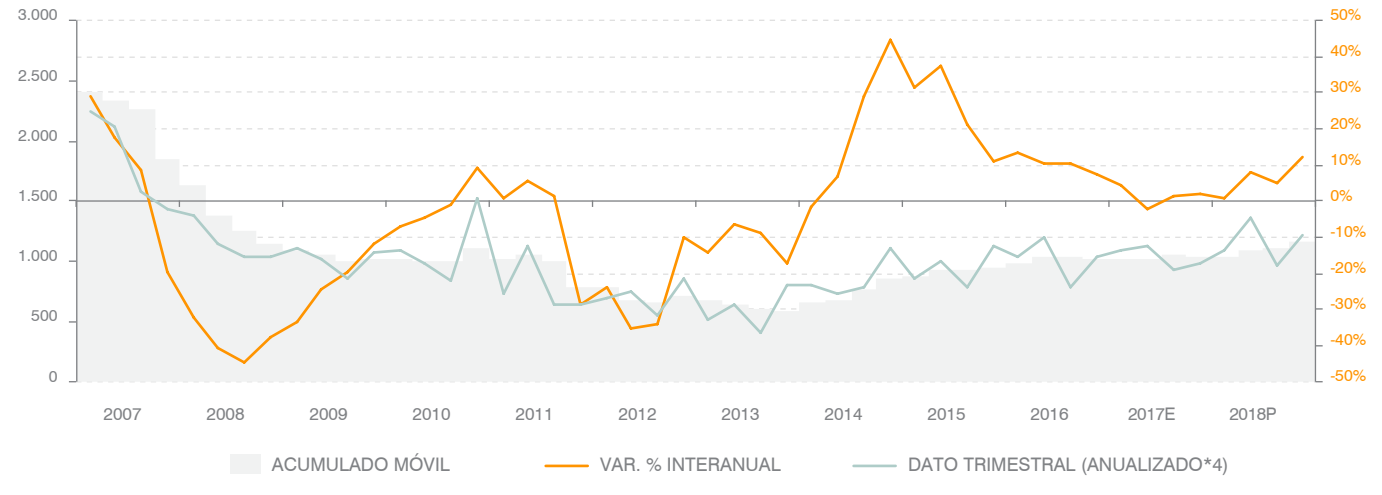
Fuente: MFOM y elaboración propia. Nota: E (estimación), P (previsión).

La dinámica del mercado continúa siendo positiva, con una previsible evolución a iniciar algún pequeño proyecto en el escaso suelo disponible, ya que la demanda se mantiene activa.

El poco *stock* de obra nueva existente, que se va drenando a buen ritmo, se encuentra localizado, en su mayoría, en proyectos inacabados que permanecen pendientes de finalizar para salir a la venta.

En un mercado donde la oferta es muy limitada y en el que la presión que el alquiler ejerce sobre los precios de venta es también notable, el valor medio de las compraventas continúa incrementándose. La previsión es que este año siga subiendo el precio medio de forma similar a como lo hizo el año pasado.

GRÁFICO 74. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS.



Fuente: MFOM y elaboración propia
Nota: E (estimación), P (previsión)
El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial

8. VISIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

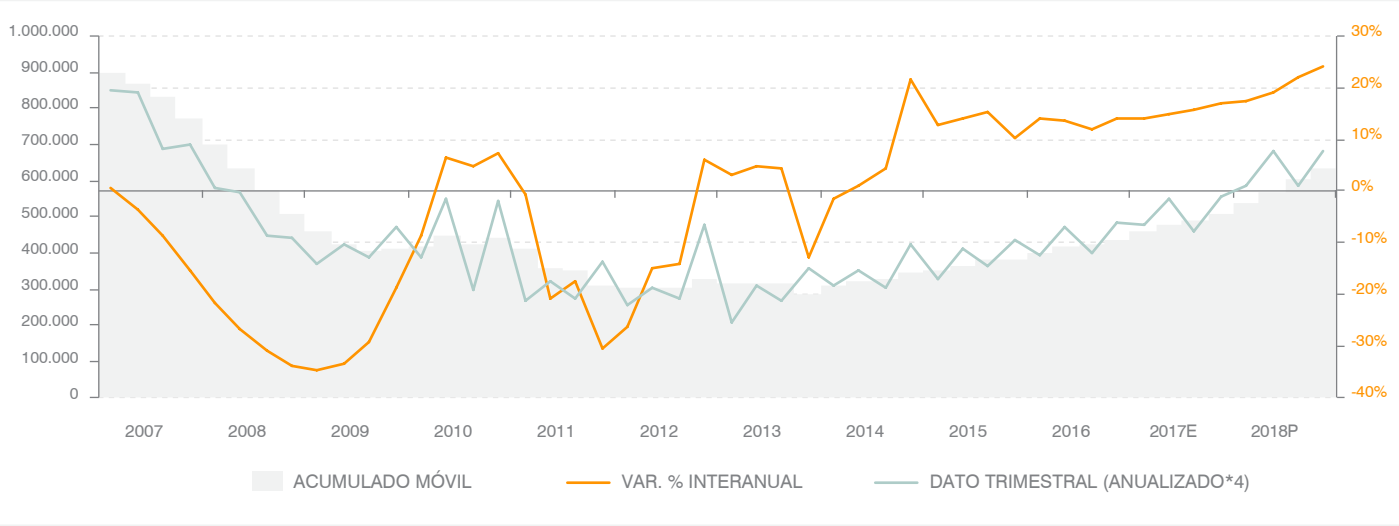
8.19 TOTAL NACIONAL

TABLA 27. PRINCIPALES MAGNITUDES.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Viviendas iniciadas	64.766	80.527	24,3%	93.895	16,6%
Viviendas terminadas	41.469	54.318	31,0%	62.744	15,5%
***Stock* de vivienda nueva**	493.870	473.841	-4,1%	454.939	-4,0%
Compraventas (vivienda libre)	436.574	509.952	16,8%	633.335	24,2%
Vivienda nueva	40.564	44.915	10,7%	53.868	19,9%
Vivienda segunda mano	396.010	465.037	17,4%	579.467	24,6%
Valor medio de las compraventas	139.330	144.847	4,0%	153.544	6,0%

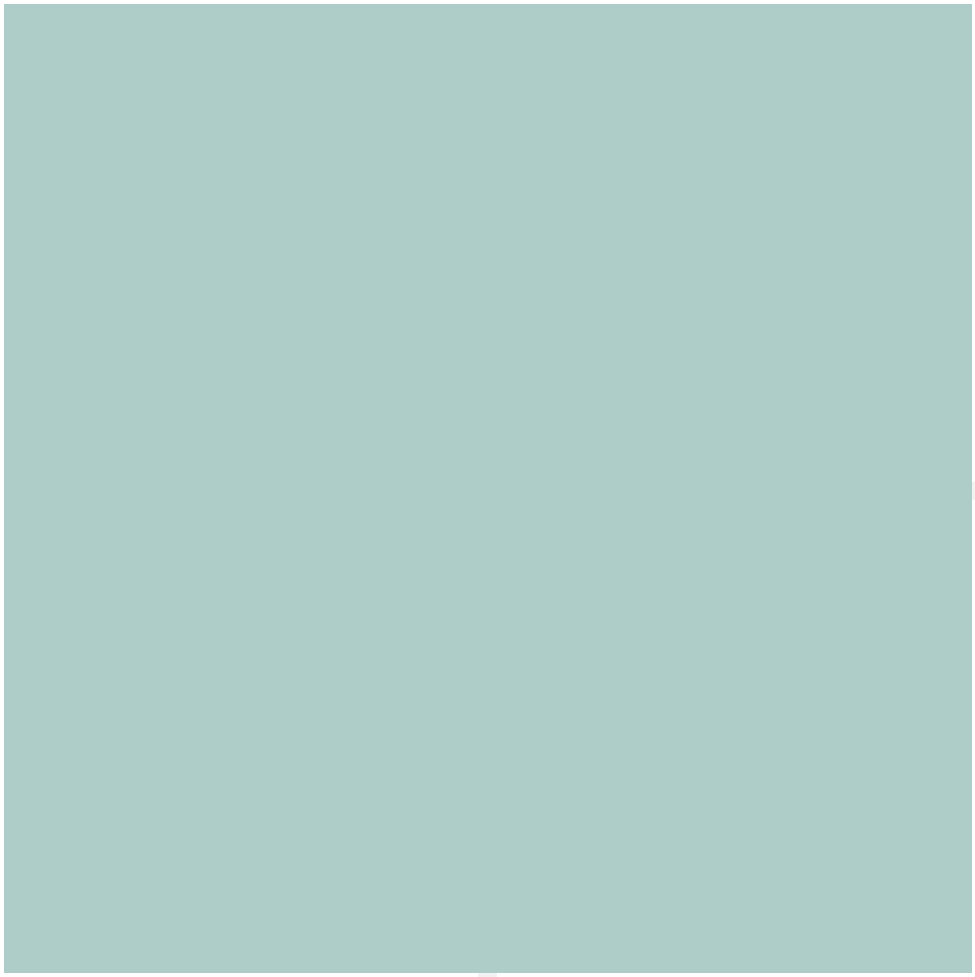
Fuente: MFOM y elaboración propia. Nota: E (estimación), P (previsión).

GRÁFICO 75. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS.



Fuente: MFOM y elaboración propia
Nota: E (estimación), P (previsión)
El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial

9. METODOLOGÍA



9. METODOLOGÍA

9.1 PREVISIONES REALIZADAS POR CEPREDE

Para realizar el análisis de previsiones, Servihabitat ha contado con el soporte de CEPREDE (Centro de Predicción Económica), centro especializado en predicciones económicas y empresariales desde 1981, al que posteriormente añadió el análisis sectorial y regional, para completar una amplia gama de modelos econométricos aplicados a intercambios comerciales, nuevas tecnologías, mercados de la energía, de los seguros y del automóvil, entre otros.

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

1ª FASE

Mediante un conjunto de variables de oferta y de demanda, incluyendo precios, a partir de la información de fuentes oficiales, se modeliza la realidad del sector inmobiliario a nivel nacional.

2ª FASE

Dicha modelización se enmarca dentro del contexto económico macro, que resume trimestralmente el modelo Wharton-UAM de CEPREDE, con más de 1.000 variables de todas las dimensiones, para contextualizar el sector dentro del escenario principal de la economía en materia de empleo, inflación, consumo, inversión, población, hogares, financiamiento, etc.

3ª FASE

De esta manera, la previsión sectorial es congruente con el entorno y, a continuación, se procede a descender al ámbito territorial de las comunidades autónomas.
Además, se dispone de una representación de variables de oferta, demanda y precios del sector inmobiliario. La previsión se realiza para el año 2018 y también se dispone de variables con información mensual y trimestral para capturar los cambios de la manera más temprana posible.

4ª FASE

Las previsiones regionales se instrumentan por parte de CEPREDE mediante un modelo de alta frecuencia mensual para las comunidades autónomas con variables clave.

5ª FASE

En la parte final del proceso y contando con la información procedente de la encuesta realizada por Servihabitat a su Red de agentes colaboradores (APIs), se contrastan las previsiones con las opiniones de los especialistas del sector inmobiliario.

9. METODOLOGÍA

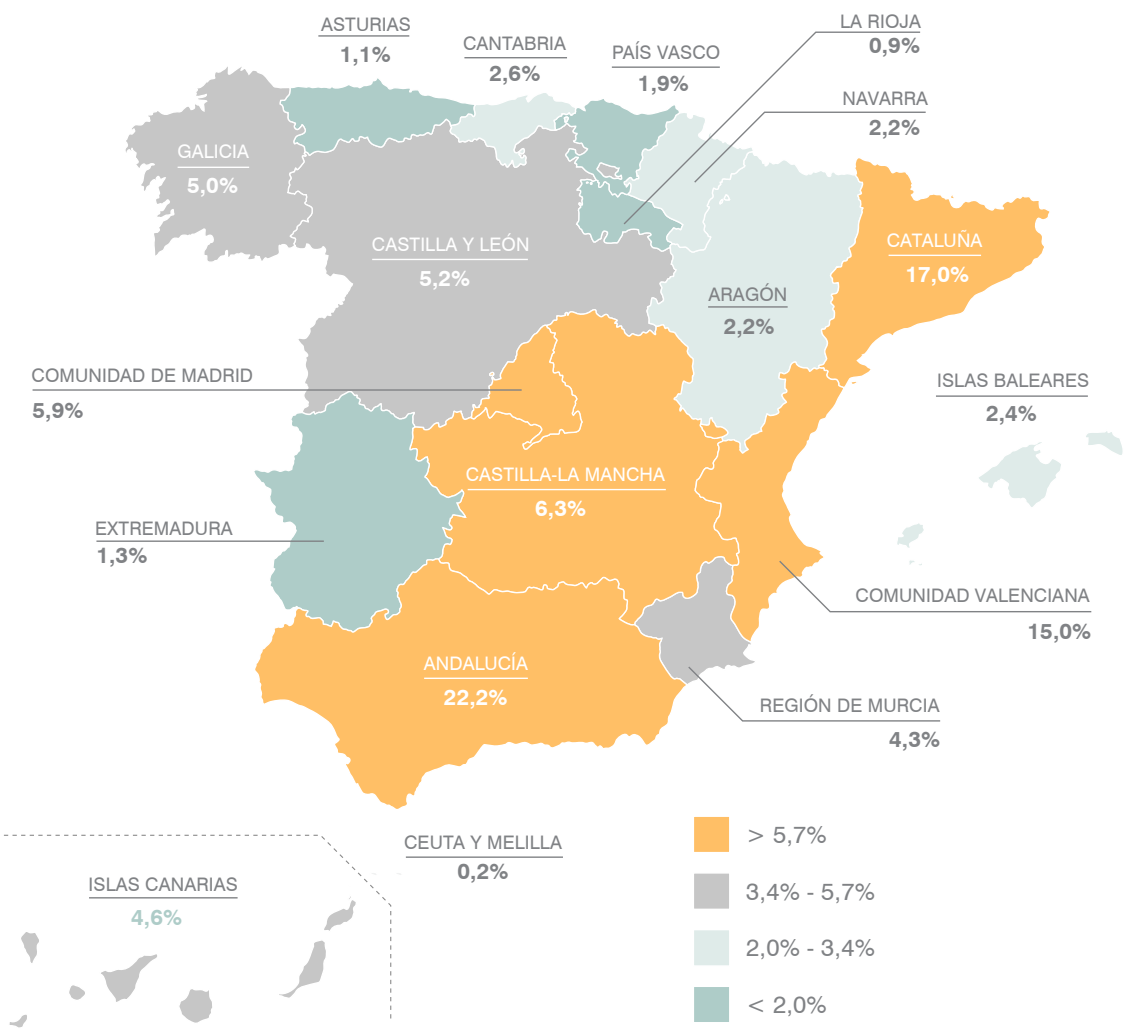
9.2 ENCUESTAS A LA RED DE AGENTES COLABORADORES (APIs) DE SERVIHABITAT

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 consolidados en los cuestionarios reflejan las opiniones de 1.060 agentes, cuya distribución geográfica es la siguiente:



Fuente: Servihabitat
Nota: Los intervalos que presenta la leyenda corresponden a los cuartiles de la muestra

9. METODOLOGÍA

9.3 FUENTES DE INFORMACIÓN UTILIZADAS EN EL INFORME

SURVEY DATA: SERVIHABITAT

Cuestionario de 30 preguntas dirigidas a una amplia muestra de más de 1.000 agentes colaboradores (APIs), con frecuencia semestral (marzo y septiembre).

HARD DATA: FUENTES OFICIALES CONSULTADAS

1. Banco de España
2. CEPREDE (Centro de Predicción Económica)
3. CIS (Centro de Investigaciones Sociológicas)
4. Colegio General del Notariado
5. Colegio Oficial de Registradores
6. Eurostat
7. INE (Instituto Nacional de Estadística)
8. MFOM (Ministerio de Fomento)
9. MINECO (Ministerio de Economía, Industria y Competitividad)
10. Seguridad Social
11. SEPE (Servicio Público de Empleo)

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 I contactocorporativo@servihabitat.com

SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©

CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

Índice

¿QUÉ APRENDERÁ? ____ *19*

PARTE PRIMERA. ____ *21*

El arrendamiento de vivienda en contratos posteriores al 6 de junio de 2013. El arrendamiento de vivienda tras la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. ____ **21**

Capítulo 1. El arrendamiento de vivienda tras la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. ____ *21*

1. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas ____ **21**

a. Flexibiliza el mercado del alquiler. ____ 22

b. Modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil. Procedimientos de desahucio. Registro de sentencias firmes de impago de rentas de alquiler. ____ 23

TALLER DE TRABAJO ____ *30*

Acción de desahucio y reclamación de rentas. ____ **30**

1. Acción de desahucio y reclamación de rentas. ____ **30**

2. Voluntad de las partes (artículo 4). ____ **32**

3. Excluye vivienda amueblada con cesión temporal, "alquileres vacacionales" (artículo 5). ____ **33**

4. Ventajas de inscripción en el Registro de la Propiedad (artículos 7 y 14.1). ____ **33**

a. Condición y efectos frente a terceros en el arrendamiento de viviendas. ____ 35

b. Inscripción en el Registro de la Propiedad. ____ 35

5. Plazo de los contratos de arrendamiento (artículo 9). ____ **36**

Recuperación de la vivienda por parte del arrendador ____ 37

6. El plazo máximo de prórroga tácita (artículo 10). ____ **38**

7. Desistimiento del contrato (artículo 11). ____ **38**

8. Retracto convencional (recuperación de la cosa vendida), sustitución fideicomisaria (artículo 13). ____ **39**

Usufructuario y superficiario ____ 39

9. Enajenación de la vivienda arrendada (artículo 14) ____ **40**

10. Uso de la vivienda en caso de separación legal de los Arrendatarios (artículo 15) ____ **40**

11. Fallecimiento del Arrendatario (artículo 16). ____ **41**

12. Obras en la vivienda arrendada por cuenta del Arrendatario (artículo 17). ____ **41**

13. Actualización de la renta, recogida (artículo 18) ____ **42**

14. Obras en la vivienda arrendada por cuenta del propietario (artículo 19). ____ **43**

15. Atribución de los gastos de mantenimiento de la vivienda arrendada (artículo 20). ____ **43**

16. Obras del arrendatario (artículo 23). ____ **44**

17. Obras de adaptación de la vivienda para discapacitados (artículo 24). 44

18. Derecho de adquisición preferente del Arrendatario sobre la vivienda (artículo 25). 45

19. Incumplimiento del contrato de arrendamiento (artículo 27). 45

20. Resolución de pleno derecho del contrato por parte del arrendador (artículo 35) 46

21. Fianza (artículo 36) 46

22. Fondos Sociales de Viviendas ("FSV") 47

23. Régimen transitorio. 47

TALLER DE TRABAJO 49

El arrendamiento de vivienda en contratos posteriores al 6 de junio de 2013. 49

1. Concepto del contrato de arrendamiento de viviendas. 49

2. Formalidad del contrato de arrendamiento de viviendas. Validez de los contratos orales. 49

3. Validez de pactos. 49

a. Validez del pacto de arbitraje. 49
b. Validez del pacto de notificación electrónica. 50
c. Garantías de cumplimiento de pago. 50

4. Clases de arrendamientos 50

a. Arrendamiento de vivienda 50
b. Arrendamiento para uso distinto al de vivienda 50
c. Arrendamientos excluidos 50
1. Porterías, casas militares y viviendas universitarias. 50
2. Viviendas de uso turístico. 51

5. Inscripción en el registro de la propiedad de contratos de arrendamientos urbanos. 51

a. No es obligatorio inscribir el contrato de arrendamiento de vivienda en el registro de la propiedad, pero sí muy aconsejable. 51
b. Cancelación de la inscripción sin consentimiento del arrendatario 51
c. Ventajas para el arrendador 52
d. Ventajas para el arrendatario 52

6. Duración del contrato 52

a. Prórroga hasta 3 años. 52
b. No prórroga cuando el arrendador necesita la vivienda. 52
c. Prórroga tácita del Contrato de arrendamiento de vivienda. 53

7. La renta 53

a. Salvo pacto en contra, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los 7 primeros días del mes. 53
b. Lugar y modo de pago. 53
c. El recibo de pago 54
d. Actualización de la renta 54
1. Índices de precios de consumo (IPC) en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización 54
2. Reclamación de actualizaciones de renta no realizadas antes. 55
e. Cálculo de la subida de la renta por la variación del IPC 55
f. Elevación de la renta por obras de mejora de la vivienda. 56
g. Pacto en el que el arrendatario reemplaza la renta por obras 56

8. Los gastos en el arrendamiento de viviendas. 56
a. Gastos generales o no individualizables (ej. IBI, comunidad de vecinos) 56
b. Gastos individualizables (ej. Agua, gas) 57

9. La fianza 57
a. Actualización de la fianza 57
b. Restitución de la fianza 58
c. Depósito de fianza en la Comunidad Autónoma. 58
d. Devolución del depósito de fianza. 58

10. Incumplimiento de las obligaciones del contrato de arrendamiento de viviendas. 59
Resolución del contrato. 59

11. Finalización del contrato de arrendamiento de arrendamiento de vivienda a instancias del arrendatario. 59
a. Notificación por el arrendatario con 30 días de antelación a la terminación del plazo. 59
b. Desistimiento por el arrendatario a partir del 6º mes. 60

12. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio. 60

13. Subrogación en caso de muerte del arrendatario. 60

14. Causas de resolución del contrato para el arrendador. 61
a. Falta de pago de la renta 61
b. Falta del pago de la fianza o de su actualización. 61
c. Subarriendo o concesión no consentidos. 61
d. Realización de daños o de obras (fijas o de fábrica) no consentidas. 61
e. Actividades molestas. 61
f. Destinar la vivienda a otros usos distintos del de satisfacer la necesidad permanente de vivienda. 61
g. Daños en el inmueble. 61

15. Causas de resolución del contrato para el arrendatario. 62
a. Falta de reparaciones necesarias. 62
b. Realización por el arrendador de perturbaciones en la utilización de la vivienda. 62

16. Causas de extinción del contrato 62

17. Suspensión del contrato de arrendamiento de viviendas por obras de conservación. 62

18. Enajenación de la vivienda arrendada. 62

19. Régimen de obras 63
a. Obras a cargo del arrendador 63
1. Obras de conservación y reparación 63
2. Obras de mejora 64
b. Obras a cargo del arrendatario 65
1. Las obras de reparación o conservación urgentes. 65
2. Las pequeñas reparaciones. 65
3. Obras de reparación urgente 66
4. Obras de accesibilidad para arrendatarios con discapacidad o mayores de 70 años 67

20. Derecho de adquisición preferente 67
a. Renuncia pactada en el contrato. 67
b. No se ha pactado la renuncia en el contrato. 68

21. Impagos. ¿Cómo proceder ante un arrendatario que no paga? 68

22. El esperado registro de sentencias firmes de impagados 69

23. Acreditación del certificado energético. 70

TALLER DE TRABAJO 71

Los contratos de arrendamiento de vivienda 71

1. Tipos de arrendamiento de vivienda 71

2. Precauciones antes de contratar. 71

3. El contrato 71

Formalización del contrato. 72
Duración del contrato (plazo mínimo). 72
Prórroga del contrato. 72
Desistimiento del contrato. 72
Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario. 72
Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario. 72
Muerte del arrendatario (subrogación). 72
Resolución del derecho del arrendador. 72
Derecho de adquisición preferente (venta de la vivienda arrendada). 72
Enajenación de la vivienda arrendada. 72
La cesión y el subarriendo. 72
Extinción o fin del contrato 72

4. La renta. Otros gastos. La fianza 72

Actualización de la renta. 72
Elevación de la renta por mejoras. 72
Gastos. 72
La fianza. 72
Vivienda sin muebles un mes de fianza. 72
Vivienda amueblada dos meses de fianza. 72

5. Obras 72

Obras de conservación de la vivienda arrendada. 73
Obras de mejora de la vivienda. 73
Obras del arrendatario. 73
Arrendatarios con discapacidad. 73

TALLER DE TRABAJO 88

Régimen legal de arrendamientos de vivienda a partir del 6 de junio de 2013 88

1. Una regulación para los arrendamientos de vivienda concertados antes del 6 de junio de 2013 y otra para los concertados con posterioridad a esta fecha. 88

2. Modificaciones de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, reforma de la Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos. 89

TALLER DE TRABAJO 92

Preguntas y respuestas al arrendamiento de la vivienda tras la reforma de 2013. 92

1. ¿A qué arrendamientos se aplica la Ley tras la reforma de 2013? 92

2. ¿Por qué es tan importante el destino del arrendamiento de vivienda? 93

3. ¿Qué formalización requiere el contrato de alquiler de vivienda? 94

4. ¿Cuál puede ser la duración el contrato de alquiler de vivienda? 95

TALLER DE TRABAJO _____ *98*

Tabla de equivalencias de la Ley de arrendamientos urbanos tras la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. (Comparación entre texto antiguo y actualizado). _____ **98**

TALLER DE TRABAJO _____ *170*

Cláusulas ilegales en el contrato de arrendamientos de vivienda. _____ **170**

1. Permanencia en la vivienda. _____ **170**

2. Acceso del arrendador a la vivienda alquilada. _____ **170**

3. La prórroga del alquiler. _____ **171**

TALLER DE TRABAJO _____ *172*

Ejemplo de tramitación del depósito de Fianzas en una Comunidad Autónoma. _____ **172**

TALLER DE TRABAJO _____ *177*

El titular del contrato de arrendamiento de vivienda después de la separación o divorcio de los cónyuges. _____ **177**

TALLER DE TRABAJO _____ *180*

El falso alquiler de temporada. La ficción de los 11 meses. _____ **180**

TALLER DE TRABAJO _____ *183*

La inscripción del contrato de alquiler de vivienda en el Registro de la Propiedad. _____ **183**

TALLER DE TRABAJO _____ *185*

¿Es recomendable la inscripción del contrato de arrendamiento de vivienda en el Registro de la Propiedad? _____ **185**

TALLER DE TRABAJO _____ *187*

La resolución del contrato de arrendamiento _____ **187**

TALLER DE TRABAJO _____ *189*

Claves de la duración y restricciones en el contrato de arrendamiento de viviendas. _____ **189**

TALLER DE TRABAJO _____ *191*

Los tres años de duración de los arrendamientos de vivienda posteriores al 6 de junio de 2013. Supuestos y ejemplos prácticos. _____ **191**

TALLER DE TRABAJO. _____ *193*

La dirección electrónica en los arrendamientos en la Ley 4/2013 de 4 de junio como nuevo sistema de cumplimiento de las comunicaciones previstas en la LAU _____ **193**

TALLER DE TRABAJO _____ *203*

Desindexación de la economía española por la Ley 2/2015 _____ **203**

Las rentas de los alquileres no se actualizarán si no consta expresamente en el contrato. _____ 203

TALLER DE TRABAJO _____ *206*

Precauciones sobre la revisión del precio del alquiler conforme a la ley 2/2015 de desindexación de la economía española 206

1. Contratos celebrados desde el 1 de abril de 2015 206

2. Contratos celebrados después del 6 de junio de 2013 207

3. Contratos celebrados antes del 6 de junio de 2013 207

TALLER DE TRABAJO *208*

La nulidad de las cláusulas en perjuicio del arrendatario o subarrendatario. 208

1. Cesión y subarriendo. 208

2. Ocupación a futuro de la vivienda por el propietario. 208

3. Obras previstas. 209

4. Supuestos especiales en contratos de arrendamiento de vivienda superiores a 5 años. 209

TALLER DE TRABAJO *210*

Cláusulas nulas y válidas para el arrendatario de viviendas. 210

1. Cláusulas nulas para el arrendatario de viviendas. 210

Duración del contrato. 210
Causa de necesidad del arrendador. 210
Desistimiento voluntario del arrendatario. 210
Derecho de subrogación. 211
Renta. 211
Gastos de la comunidad de vecinos. 211
Obras de conservación. 212
Derecho de tanteo y retracto. 212

2. Cláusulas válidas para el arrendatario. 212

Cesión o subarriendo. 212
Obras de conservación. 213
Fianza. 213

TALLER DE TRABAJO *214*

Situaciones que pueden producirse durante la vigencia del contrato de alquiler de vivienda. 214

1. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario. 214

2. Fallecimiento del arrendatario. 215

3. Notificaciones y comunicaciones entre el arrendador y arrendatario. 215

4. Extinción del de alquiler de vivienda. 217

TALLER DE TRABAJO *218*

Aplicación o no de la LAU al contrato de alquiler de vivienda. 218

TALLER DE TRABAJO *219*

¿Es necesaria la firma en del cónyuge del arrendador de vivienda en el contrato? 219

TALLER DE TRABAJO *221*

¿Qué es la renta del contrato de alquiler de vivienda? _____ 221

TALLER DE TRABAJO _____ *223*

¿Qué es el derecho de adquisición preferente en el contrato de arrendamiento de vivienda? 223

TALLER DE TRABAJO _____ *224*

¿Cómo se regulan las obras y reparaciones en el contrato de arrendamiento de vivienda? __ 224

TALLER DE TRABAJO _____ *226*

El esperado registro de sentencias firmes de impagados _____ 226

TALLER DE TRABAJO _____ *227*

Precauciones con los seguros de alquiler en caso de impago. Ventajas y desventajas. _____ 227

1. La contratación de un seguro de alquiler que garantice protección al arrendador en caso de impago del arrendatario. _____ 227

2. Precauciones antes de contratar un seguro de alquiler de vivienda._____ 227

3. El precio de la póliza. _____ 228

4. Garantía cubierta._____ 228

5. Ejemplo de póliza (caso real) de seguro de rentas para arrendamiento de viviendas. _____ 229

TALLER DE TRABAJO _____ *259*

Precauciones ante el impago de los arrendatarios. _____ 259

1. El seguro de alquiler de vivienda. _____ 259

2. El aval bancario. _____ 259

3. Rentas por adelantado. _____ 259

4. Fiador _____ 259

TALLER DE TRABAJO _____ *261*

El número de mensualidades que debe darse para poder rescindir el contrato y la precaución del contrato. _____ 261

TALLER DE TRABAJO _____ *262*

Arrendamientos urbanos y derechos del consumidor, Documentación necesaria a aportar por el propietario para arrendar una vivienda _____ 262

1. El certificado energético_____ 262

2. Cédula de habitabilidad _____ 262

3. Acreditación de la propiedad (escritura pública e inscripción registral)._____ 263

TALLER DE TRABAJO _____ *264*

Certificado de eficiencia energética en el arrendamiento de viviendas y locales. _____ 264

1. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar _____ 265

2. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar _____ 265

3. Anuncios y referencias al certificado de eficiencia energética. Etiquetas. 265

4. Registros autonómicos de certificados de eficiencia energética. 265

5. Modelo de certificado de eficiencia energética. 266

6. Modelo de informe de medidas de mejora energética. 274

TALLER DE TRABAJO ***279***

La certificación de la eficiencia energética de los edificios 279

1. Ámbito de aplicación 279

2. ¿Qué es el Certificado de eficiencia energética del edificio? 279

3. ¿Quién puede realizar el Certificado? 279

4. ¿Quién solicita el Certificado? 279

5. ¿Qué plazo de validez tiene, cómo se renueva y actualiza el Certificado? 279

6. ¿Cómo se utiliza la Etiqueta de eficiencia energética? 279

7. El Registro Autonómico de las certificaciones de eficiencia energética. 279

8. Infracciones y sanciones. 279

CHECK-LIST ***287***

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. ***287***

¿Cuándo entró en vigor la Ley? 288

¿Cuáles son las novedades más destacadas que se introducen en la LAU? 288

Libertad de pactos en el arrendamiento de viviendas. 288

Se excluye de la LAU el alojamiento privado para el turismo. 289

Efectos frente a terceros del arrendamiento de viviendas. Inscripción obligatoria en el Registro de la Propiedad. 289

Duración del arrendamiento de viviendas y sus prórrogas. 289

a. Prórroga forzosa 290

b. Prórrogas tácitas 290

c. Arrendamientos no inscritos 290

Desistimiento del contrato. 290

Resolución del derecho del arrendador y enajenación de la vivienda arrendada. 291

Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario. 291

Pago de la renta en especie. 291

Actualización del alquiler. 292

Derecho de adquisición preferente. 292

Resolución del contrato por falta de pago. 292

¿Qué novedad se introduce en los procedimientos de desahucio? 292

PARTE SEGUNDA ***294***

Formularios. Modelos de contrato de arrendamiento de vivienda adaptados a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. 294

1. Modelo de reserva de arrendamiento de vivienda. 295

2. Contrato de arrendamiento de vivienda. Explicación de las cláusulas. _____ 297
Arrendamiento de vivienda _____ 298
Finca objeto de arrendamiento _____ 299
Estado de la vivienda y entrega de llaves. _____ 299
Cesión del contrato y subarriendo: prohibición, art. 8 LAU _____ 300
Cesión del contrato y subarriendo: prohibición, art. 8 LAU _____ 300
Cesión del contrato y subarriendo: autorización _____ 300
Cesión del contrato _____ 300
Subarriendo _____ 300
Duración y prórrogas del contrato, arts. 9 y 10 LAU _____ 301
Exclusión de prórroga por necesidad del arrendador, art. 9.3 LAU _____ 301
Desistimiento del contrato, art. 11 LAU _____ 302
Determinación de la renta, art. 17 LAU _____ 302
Determinación de la renta, art. 17 LAU _____ 303
Actualización de la renta, art. 18 LAU _____ 303
Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU _____ 304
Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU _____ 304
Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU _____ 304
Comunidad de propietarios, arrendatario, art. 20 LAU _____ 304
Conservación de la vivienda, art. 21 LAU _____ 305
Obras del arrendatario, art. 23 LAU _____ 306
Obras del arrendatario, art. 23 LAU _____ 306
Derecho de adquisición preferente: renuncia, art. 25.8 LAU _____ 307
Incumplimiento de las obligaciones: efectos, art. 27.1-3 LAU _____ 307
Arrendamiento inscrito en el registro de la propiedad, art. 27.4 LAU _____ 308
Elevación a escritura pública, art. 27.4 LAU _____ 308
Fianza, art. 36 LAU _____ 308
Garantía del cumplimiento por el arrendatario. _____ 309
Intereses de demora _____ 309
Penalización por impago. _____ 309
Responsabilidad y seguro. _____ 310
Régimen jurídico aplicable. _____ 310
Jurisdicción de tribunales. _____ 310
Notificaciones: domicilio y correo electrónico. _____ 311
Certificación de la eficiencia energética del edificio. _____ 311
Protección de datos de carácter personal. _____ 312

3. Modelos de contrato de arrendamiento de vivienda. _____ 313
Modelo a _____ 313
Arrendamiento de vivienda. _____ 313
Finca objeto de arrendamiento. _____ 314
Estado de la vivienda y entrega de llaves. _____ 314
Duración y prórrogas del contrato, arts. 9 y 10 LAU _____ 314
Determinación de la renta, art. 17 LAU _____ 315
Comunidad de propietarios, arrendatario, art. 20 LAU _____ 315
Fianza, art. 36 LAU _____ 315
Régimen jurídico aplicable. _____ 315
Notificaciones: domicilio y correo electrónico. _____ 316
Certificación de la eficiencia energética del edificio. _____ 316
Modelo b _____ 318
Modelo c _____ 321
Modelo d _____ 328
Modelo e. Contrato de arrendamiento con consentimiento de obras de adaptación, entrega previa de llaves,

art. 23 LAU 338
Modelo f 340
Modelo g 351

4. Modelos de contrato de arrendamiento en casos prácticos. 357
Modelo a 357
Modelo b 363
Modelo c 367
Modelo d 375
Modelo e 380

5. Contrato de arrendamiento de vivienda amueblada. 385

6. Contrato de arrendamiento vivienda por temporada. 388
Modelo a 388
Modelo b 391
ARRENDADOR Avalista ARRENDATARIOModelo c 394
Modelo c 395

7. Aval en garantía de las obligaciones del arrendatario. Cláusula. 399

8. Recibo de fianza 400

9. Recibo de primera mensualidad. 401

10. Notificaciones de obras. 402
a. Notificación del arrendatario por obras de reparación urgente. 402
b. Solicitud de autorización para hacer obras 404

11. Actualización de la renta 405
a. Modelo de notificación al arrendatario de la actualización de la renta 405
b. Notificación del propietario comunicando la subida de la renta en base al IPC. 406

12. Resolución del contrato de arrendamiento por el arrendador. 408
a. Notificación del propietario comunicando su voluntad de finalizar el contrato de arrendamiento. 408
b. Solicitud de desalojo por necesidad de ocupación 410
c. Resolución del contrato de arrendamiento y pacto con el mobiliario aportado por el arrendatario. 411
d. Comunicación de no procedencia de la resolución del contrato de arrendamiento de vivienda. 413

13. Requerimiento de pago de renta. 415
a. Requerimiento de pago de la renta. 415
b. Notificación del propietario donde se requiere el pago de rentas y/u otras cantidades. Arrendatario moroso 416

14. Notificación del arrendatario comunicando la finalización del contrato de arrendamiento 418

15. Modelo de resolución de contrato de arrendamiento y entrega de llaves. 420

16. Modelo de notificación de no renovación de la prórroga del contrato. 423

17. Comunicación de desistimiento de contrato de arrendamiento de vivienda 425

18. Subrogación por fallecimiento 426

Formularios de notificaciones en arrendamientos de vivienda posteriores a 2013. 427

A. NOTIFICACIONES DE PLAZO. 427

1. Notificación de finalización del contrato por el arrendador. 427

2. Notificación de finalización del contrato por el arrendatario. 429

Modelo a ____ 429
Modelo b ____ 431
Modelo c ____ 432

3. Modelo de comunicación al arrendador del desistimiento tras el sexto mes de vigencia del contrato de vivienda. ____ 433

4. Acuerdo de resolución de contrato de arrendamiento. ____ 434

5. Modelo de comunicación al arrendatario de la indemnización correspondiente por desistimiento del contrato. ____ 436

6. Modelo de comunicación al arrendador de la voluntad de no renovar el contrato de arrendamiento. ____ 437

7. Modelo de comunicación al arrendador de la voluntad de no renovar la prórroga actualmente en vigor al vencimiento. ____ 438

B. NOTIFICACIONES DE RENTA Y FIANZA. ____ 439

1. Notificación de requerimiento de pago (morosidad). ____ 439

2. Notificación del arrendador al arrendatario informando de la actualización de la renta en base al IPC. ____ 441
Modelo a. ____ 441
Modelo b. ____ 443
Modelo c ____ 444
Modelo d ____ 445

3. Escrito del arrendatario solicitando devolución de fianza. ____ 446

4. Acuerdo de reconocimiento de rentas pendientes de pago y calendario de abono. ____ 449

5. Modelo de resolución de contrato y reconocimiento de deuda de alquiler. ____ 451

6. Modelo de burofax de requerimiento de pago. ____ 454

7. Modelo de burofax de requerimiento de pago a avalista del arrendatario. ____ 455

C. NOTIFICACIONES DE OBRAS. ____ 456

1. Modelo de comunicación del arrendador al arrendatario sobre incremento de renta por obras de mejora. ____ 456

2. Modelo de comunicación del derecho de reducción de la renta por obras de mejora del arrendatario al arrendador ____ 458

3. Modelo de comunicación de disminución de la renta por obras de mejora del arrendador al arrendatario. ____ 459

4. Notificación del arrendatario al arrendador para que realice obras de reparación urgentes. 460

5. Notificación de reducción de renta conforme al artículo 21.2 de la Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos de conservación de vivienda. ____ 462

6. Modelo de comunicación desistiendo del contrato por obras de mejora del arrendatario al arrendador. ____ 463

7. Notificaciones de desistimiento del contrato de arrendamiento por obras de conservación en la vivienda. ____ 464

8. Notificación de suspensión del contrato de arrendamiento durante obra. 465

9. Notificación se va a proceder a realizar obras de conservación en la vivienda arrendada. 466

10. Notificación de necesidad inmediata de realizar obras de conservación en la vivienda arrendada. 467

11. Escrito de requerimiento de gastos incurridos en obras de vivienda arrendada. 468

D. ACUERDOS Y NOTIFICACIONES GENÉRICOS. 470

1. Modelo de reserva de arrendamiento. 470

2. Modelo de notificación de cesión o subarriendo del artículo 32.4 de la ley 29/1994 de arrendamientos urbanos. 477

PARTE TERCERA. 479

El arrendamiento de vivienda en contratos anteriores al 6 de junio de 2013. (Contratos anteriores a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas) 479

Capítulo 2. Exposición general de los aspectos más relevantes de la ley de arrendamientos urbanos. 479

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas 479

Régimen transitorio. 479

1. Introducción 480

2. Arrendamientos sometidos a la LAU y excluidos de ella 480

3. Arrendamientos expresamente incluidos en el ámbito de aplicación de la LAU y su régimen general aplicable 481

a. El arrendamiento de vivienda 481
b. La vivienda amueblada 481
c. El arrendamiento para uso distinto del de vivienda 481
d. El arriendo de vivienda suntuaria 482
e. Arrendamientos expresamente excluidos por la LAU 482

4. Plazos. 483

5. Arrendamientos anuales 485

6. Cómputo del plazo 485

7. Prórroga del contrato 485

8. Tácita reconducción 486

9. Desistimiento 487

10. Vencimiento en caso de matrimonio o convivencia con el arrendatario. 488

11. Resolución del derecho del arrendador 490

a. Arrendamiento concertado por el propietario 491
b. Retracto convencional 492
c. Sustitución fideicomisaria 492
d. Enajenación forzosa. 492

e. Opción 494
f. Resolución de arrendamiento concertado por persona carente de título 496
g. Otros supuestos de resolución del derecho del arrendador. 498

12. Enajenación de la vivienda arrendada 499

13. El pacto de extinción por venta 500

14. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario 501

15. Fallecimiento del arrendatario. Subrogación 502
a. Plazo para la subrogación 503
b. Pacto de no subrogación 503

16. Desistimiento unilateral del contrato por parte del arrendatario 506

17. Disposición de la vivienda en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario 507
a. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario 507
b. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario 509

18. Enajenación o transmisión de la finca arrendada 509

19. Derecho de adquisición preferente 511
a. Derecho de tanteo 513
b. Derecho de retracto 514
c. Renuncia a los derechos de tanteo y retracto 515

20. Inscripción en el registro de la propiedad 515

21. Obligaciones del arrendatario 516

22. Comunicación al arrendador 516

23. Responsabilidad por el daño causado 517

24. Soportar la ejecución de la obra 518

25. Reparaciones menores 518

26. Obligaciones del arrendador 518

27. Límite de la obligación para el arrendador 519

28. Repercusión en la renta de la ejecución de la obra 519

29. Pactos de ejecución. 520

30. Obras de mejora 520

31. Obligaciones del arrendatario 520

32. Obligaciones del arrendador 521

33. Efectos 521

34. Reducción de la renta 522

35. Obras del arrendatario 522
a. Efectos de la falta de consentimiento del arrendador 523
b. Modificación de la configuración de la vivienda 524
c. Repercusión de las obras en la estabilidad de la finca 525
d. Arrendatarios con minusvalía 525
e. Reposición de la vivienda al estado anterior 526

36. Cesión del contrato y subarriendo. 526

37. La renta y conceptos que con ella se integran. Responsables del pago. 530

38. Actualización de la renta 532

39. Elevación de la renta por mejoras. 536

40. Cuantía de la elevación 537

41. Supuestos de elevación de la renta 537

42. Momento de la elevación 538

43. Otros conceptos distintos de la renta que pueden ser a cargo del arrendatario 538

44. Gastos generales: requisitos para su repercusión 539

a. Gastos generales y de servicios individuales 539

b. Recibo de pago 540

c. Oposición del arrendatario 541

45. Servicios individuales 541

46. Responsables del pago de la renta 541

47. Problemática en materia de fianzas. 542

¿Qué es la fianza? 542

a. Personas no obligadas a prestar fianza 542

b. Depósito 543

c. Actualización 543

d. Restitución 543

e. Garantías adicionales 544

48. Arrendamientos para los que se exige fianza 544

49. Cuantía de la fianza 544

50. ¿Es obligatorio depositar la fianza en algún organismo oficial? 547

51. ¿Cuándo tiene obligación de devolver la fianza el arrendador al arrendatario? 549

52. Infracciones y sanciones en materia de fianzas. 549

a. Graduación de sanciones 550

b. Competencias 550

53. Suspensión, resolución y extinción del contrato. Suspensión por falta de habitabilidad de la vivienda 552

54. Efectos de la suspensión 553

55. Desistimiento. 553

56. Resolución por incumplimiento 553

57. Facultades del arrendador para resolver el contrato de arrendamiento. 554

a. Falta de pago de la renta 555

b. Subarriendo o cesión inconsentidos 555

c. Daños causados dolosamente y obras inconsentidas 555

d. Actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. 555

e. Destino de la vivienda a otros usos 556

f. Facultades del arrendatario 556

58. Extinción del arrendamiento _____ 557

TALLER DE TRABAJO _____ 559

El contrato de arrendamiento en contratos anteriores al 6 de junio de 2013. _____ 559

(Contratos anteriores a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas) _____ 560

Tipos de arrendamientos. _____ 560

Duración del contrato _____ 560

- Prórrogas del Contrato. _____ 560
- Finalizar el contrato de arrendamiento _____ 560
- Como no se debe comunicar la no renovación del contrato _____ 560
- Desistimiento del Contrato. _____ 560
- Subrogación en caso de muerte. _____ 560

La renta _____ 560

- Lugar y procedimiento. _____ 560
- El recibo de pago. _____ 560
- Actualización de la renta. _____ 560
- Reclamar actualizaciones de renta no realizadas en su momento. _____ 560
- Cálculo de la subida de la renta por la variación del IPC. _____ 560
- Elevación de la renta por obras de mejora de la vivienda. _____ 560
- Gastos de la vivienda. _____ 560
- Gastos generales o no individualizables. _____ 560
- Gastos individualizables. _____ 560

La fianza _____ 560

- Actualización de la fianza. _____ 560
- Restitución de la fianza. _____ 560
- Depósito de la fianza. _____ 560
- Devolución del depósito. _____ 560

Suspensión, resolución y extinción del contrato. _____ 560

- Causas de resolución del contrato para el propietario. _____ 560
- Causas de resolución del contrato para el arrendatario. _____ 560
- Causas de extinción del contrato. _____ 560
- Suspensión del contrato por obras de conservación. _____ 560

Régimen de obras _____ 560

- Obras a cargo del propietario. _____ 560
- Obras de conservación y reparación. _____ 561
- Obras de mejora. _____ 561
- Obras a cargo del arrendatario. _____ 561
- Obras de reparación urgente. _____ 561

Derecho de adquisición preferente _____ 561

PARTE CUARTA _____ 592

Normativa de consumo y buenas prácticas en el contrato de arrendamientos de viviendas __ 592

Capítulo 3. Normativa de consumo y buenas prácticas en el contrato de arrendamientos de viviendas. _____ 592

PARTE QUINTA _____ 601

Los seguros de rentas en el contrato de arrendamientos de viviendas _____ 601

Capítulo 4. Los seguros de rentas en el contrato de arrendamientos de viviendas_____ 601

1. El seguro de impago de alquiler de viviendas. ____ **601**

2. Ventajas del seguro protección alquiler. ____ **602**

TALLER DE TRABAJO ____ ***603***

Caso práctico de contratación de seguro protección alquiler. ____ **603**

TALLER DE TRABAJO ____ ***604***

Modelo de póliza de seguro protección alquiler. ____ **604**

Condiciones generales del seguro de protección de alquileres. ____ 604

PARTE SEXTA ____ ***627***

Aspectos fiscales. ____ **627**

Capítulo 5. Tributación del arrendamiento de vivienda. ____ ***627***

1. El arrendamiento de viviendas en el Impuesto de la renta de las personas físicas IRPF. ____ **627**

Deducción por alquiler de vivienda a partir del 1 de enero de 2015. ____ 628

2. El arrendamiento de viviendas en el Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante ITP y AJD), ____ **629**

a. Hecho imponible. El arrendamiento de inmueble destinado a vivienda. ____ 629

b. Sujeto pasivo. El arrendatario. ____ 630

c. Base imponible del contrato de arrendamiento de vivienda. ____ 630

d. Cuota tributaria. ____ 630

TALLER DE TRABAJO ____ ***631***

Fiscalidad del arrendamiento de viviendas. ____ **631**

1. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITP-AJD) ____ **631**

2. Impuesto de la Renta de las personas físicas IRPF e Impuesto de sociedades (IS). ____ **631**

3. IVA de trasteros y garajes. ____ **632**

TALLER DE TRABAJO ____ ***633***

Gastos deducibles y no deducibles en el IRPF por el alquiler de vivienda. ____ **633**

1. Gastos deducibles ____ **633**

a. Intereses y demás gastos de financiación ____ 633

b. Conservación y reparación ____ 634

c. Tributos y recargos no estatales ____ 634

d. Saldos de dudoso cobro ____ 635

e. Cantidades destinadas a la amortización del inmueble. ____ 635

f. Compensación para contratos de arrendamiento anteriores a 9 de mayo de 1985 ____ 636

2. Gastos no deducibles ____ **637**

TALLER DE TRABAJO ____ ***638***

Control fiscal de las reducciones para arrendadores en el IRPF ____ **638**

1. Reducciones a las que tienen derecho los arrendadores ____ **638**

2. Rendimiento mínimo computable en caso de parentesco ____ **640**

3. Rendimiento neto reducido ____ **641**

TALLER DE TRABAJO _____ *643*

Caso práctico de reducciones por arrendamientos de vivienda en el IRPF. _____ **643**

TALLER DE TRABAJO _____ *645*

Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas. Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. _____ **645**

1. Requisitos principales del régimen. _____ **646**

2. Caso práctico. Ejemplo de rentabilidad. _____ **647**

3. Régimen legal. Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades. _____ **647**

Entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda _____ 647

Ámbito de aplicación. _____ 647

Bonificaciones. _____ 649

TALLER DE TRABAJO _____ *651*

La tributación del arrendamiento con opción a compra. _____ **651**

TALLER DE TRABAJO. _____ *653*

La mención del nº catastral de la finca. _____ **653**

TALLER DE TRABAJO _____ *658*

Exención del IVA en los arrendamientos de viviendas. _____ **658**

TALLER DE TRABAJO _____ *661*

El Impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) y el de actos jurídicos documentados (AJD) en los arrendamientos urbanos de vivienda. _____ **661**

El caso de la reclamación A LOS ARRENDATARIOS por la Comunidad de Madrid. _____ 661

¿QUÉ APRENDERÁ?

- **El arrendamiento de vivienda en contratos posteriores al 6 de junio de 2013.**
- **El arrendamiento de vivienda tras la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.**
- **Plazo de los contratos de arrendamiento.**
- **Recuperación de la vivienda por parte del arrendador**
- **Enajenación de la vivienda arrendada.**
- **Uso de la vivienda en caso de separación legal de los Arrendatarios (artículo 15)**
- **Fallecimiento del Arrendatario (artículo 16).**
- **Obras en la vivienda arrendada por cuenta del propietario o del arrendatario.**
- **Actualización de la renta.**
- **Elevación de la renta por obras de mejora de la vivienda.**
- **Cláusulas ilegales en el contrato de arrendamientos de vivienda.**
- **Desindexación de la economía española por la Ley 2/2015**
- **La certificación de la eficiencia energética de los edificios**
- **Los seguros de rentas en el contrato de arrendamientos de viviendas.**

- **El arrendamiento de viviendas en el Impuesto de la renta de las personas físicas IRPF.**

PARTE PRIMERA.

El arrendamiento de vivienda en contratos posteriores al 6 de junio de 2013. El arrendamiento de vivienda tras la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Capítulo 1. El arrendamiento de vivienda tras la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

1. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas