

## El stock de casas se reducirá otro 17,8% este año por la mejora de las ventas

Servihabitat apuesta por un avance de los precios del 4%

JLL confía en que la compra de vivienda por parte de extranjeros marque un nuevo récord

RAQUEL DÍAZ GUILJARRO  
MADRID

El mercado residencial español sigue mostrando claros signos de recuperación, tal y como pusieron de manifiesto distintos informes publicados ayer. El estudio elaborado por Servihabitat Trends apuesta por que la estabilidad laboral y el aumento de los ingresos de los hogares, unidos a la mayor concesión de crédito y el incremento de la compra como inversión impulsen las compraventas de vivienda un 15%, hasta rebasar las 465.500 casas vendidas este año.

Fruto de este intenso ritmo de ventas, este servidor augura que el volumen de stock residencial continuará drenándose un año más, por lo que se estima que a finales del ejercicio el excedente de pisos se haya reducido un 17,8% hasta marcar una cifra de apenas 324.000 casas. No obstante, dicha absorción no será uniforme. Tal y como destacó el consejero delegado de Servihabitat, Julián Cabanillas: "La normalización del mercado, con un incremento de la presión de la demanda y la consiguiente subida de precios, no se está produciendo de forma homogénea", ad-

virtió, al tiempo que aconsejó no generalizar cuando se hable de alzas de precios y ventas.

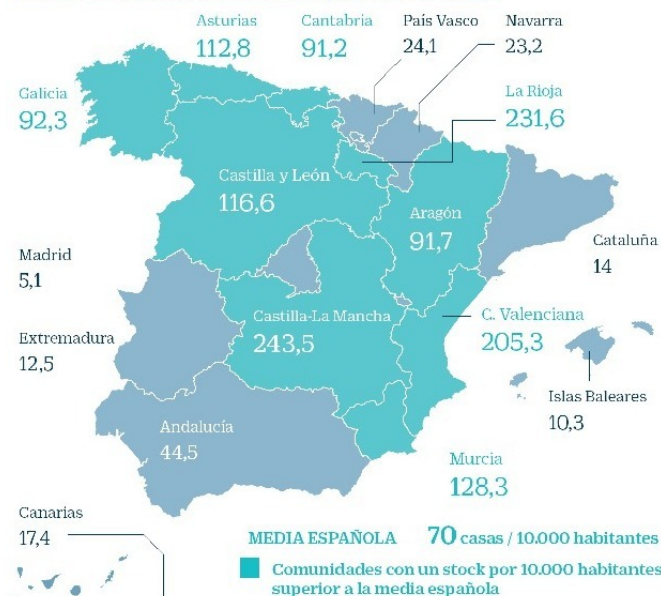
De hecho, las situaciones de partida son muy dispares de unos territorios a otros. En Madrid, Baleares y Cataluña los expertos admiten que lo que persiste es el conocido como excedente técnico, es decir, un volumen de vivienda disponible mínimo que no distorsiona el mercado y es compatible con el inicio de nuevas promociones. Y es que en España, existen de media casi 70 casas en stock por cada 10.000 habitantes. Mientras en Castilla-La Mancha, La Rioja y la Comunidad Valenciana se supera ampliamente esa cifra (ver mapa), en Madrid, Baleares, Extremadura y Cataluña es ya muy reducida.

Con más ventas y menos oferta ya acabada disponible para su venta o alquiler es lógico que ocurran dos circunstancias en paralelo: que continúen subiendo los precios y que se acelere el proceso para edificar más casas.

Servihabitat espera durante este 2017 que el incremento medio de los precios alcance el 4,1%. En cuanto a la promoción de obra nueva, el informe defiende que 2017 culminará con más de 75.500

### Stock de obra nueva

Previsión de viviendas en stock en 2017 por 10.000 habitantes



Fuente: Servihabitat. Datos no disponibles para Ceuta y Melilla.

BELEN TRINCADO / CINCO DÍAS

viviendas iniciadas, lo que representa una mejora del 15,3%. Respecto al protagonismo del comprador extranjero, los pronósticos vuelven a ser unánimes. De esta

manera, 2017 será otro año en el que se marquen récords.

La consultora JLL auguró ayer en su último informe de coyuntura que este año se venderán más viviendas a ex-

tranjeros, por lo que se superará el porcentaje alcanzado en 2016, del 13,2% del total de pisos adquiridos por foráneos. Será el octavo ejercicio seguido de alzas.

### Así se comporta el mercado

► **Perfil del comprador.** El segmento de reposición (quienes buscan adquirir otra casa más grande o mejor ubicada) continúa a la cabeza, si bien a medida que se consolida la mejora laboral se suman a la demanda más hogares en busca de su primer piso. También seguirá al alza el comprador/inversor que aproximadamente representa una de cada cinco transacciones.

► **Nacionalidades.** De las 53.500 viviendas que fueron compradas en 2016 por extranjeros, los británicos lideraron el ranking, con el 19% del total. Les siguieron franceses, con el 8%; alemanes, con el 7,6%; suecos (6,7%); belgas (6%), e italianos (5,4%).

► **Inversión.** Al cierre del primer semestre de 2017 la inversión en el sector alcanzó los 888 millones, más del doble que en el mismo periodo de 2016, cuando sumó 330 millones en activos residenciales.