

Mercat residencial a Espanya

SERVIHABITAT TRENDS

Segon semestre de 2018

0. ÍNDEX

1 . ENTORN MACROECONÒMIC I EMPRESARIAL	4
1.1 Principals indicadors	5
1.2 Resum entorn macroeconòmic i empresarial	8
2 . OFERTA	9
2.1 Habitatges iniciats	10
2.2 Habitatges acabats	11
2.3 Projectes visats	12
2.4 Estoc d'obra nova	13
2.5 Resum oferta	16
3 . MERCAT	17
3.1 Compravendes i transaccions: evolució	18
3.2 Compravendes i transaccions: expectatives en les operacions de compravenda	19
3.3 Compravendes i transaccions: diferenciació segons obra nova o segona mà	20
3.4 Compravendes i transaccions, segons tipologia d'habitatge	21
3.5 Compravendes i transaccions: motivacions de compra d'habitatge	22
3.6 Preu i mida de l'habitatge el 2018	23
3.7 Habitatge més demanat els últims sis mesos	24
3.8 Temps mitjà de venda dels habitatges	25
3.9 Edat del comprador	26
3.10 Hipoteques noves constituïdes sobre habitatges	27
3.11 Resum mercat	28
4 . PREUS	29
4.1 Evolució del valor i el preu de l'habitatge a escala nacional	30
4.2 Evolució del valor i el preu de l'habitatge segons tipologies	31
4.3 Relació entre l'evolució del preu i l'oferta d'habitatges	33
4.4 Relació entre l'evolució del preu i la compravenda d'habitatges	34
4.5 Previsió de l'evolució del preu de l'habitatge	35
4.6 Resum preus	36
5 . ACCESSIBILITAT I ESFORÇ	37
5.1 Evolució de la ràtio de préstec respecte del valor de l'actiu	38
5.2 Evolució de l'esforç mitjà per a la compra d'habitatge	39
5.3 Resum accessibilitat i esforç	40

0. ÍNDEX

6 . EL MERCAT DE LLOGUER	41
6.1 Lloguer residencial dins del context europeu	42
6.2 Lloguer residencial a Espanya, la seva evolució i per edats	44
6.3 Característiques dels habitatges de lloguer a Espanya	45
6.4 Tipologia de les llars que resideixen de lloguer a Espanya	46
6.5 L'oferta d'habitatge de lloguer	48
6.6 Preu del lloguer	51
6.7 Rendibilitat	53
6.8 La demanda	55
6.9 Punts clau del mercat de lloguer	57
6.10 Reflexions sobre l'esforç familiar per a llogar	59
6.11 Resum mercat de lloguer	60
7 . EL COMPRADOR ESTRANGER	61
7.1 Evolució de les compres d'habitatges per part d'estrangers	62
7.2 Compravendes per part d'estrangers respecte del total	63
7.3 Detall de les compravendes segons la nacionalitat dels estrangers	66
7.4 Repartiment de les compres d'habitatges (espanyols vs. estrangers)	67
7.5 Resum comprador estranger	68
8 . VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES	69
8.1 Total Nacional	72
8.2 Andalusia	73
8.3 Aragó	74
8.4 Astúries	75
8.5 Illes Balears	76
8.6 Illes Canàries	77
8.7 Cantàbria	78
8.8 Castella i Lleó	79
8.9 Castella-la Manxa	80
8.10 Catalunya	81
8.11 Comunitat Valenciana	82
8.12 Extremadura	83
8.13 Galícia	84
8.14 Comunitat de Madrid	85
8.15 Regió de Múrcia	86
8.16 Navarra	87
8.17 País Basc	88
8.18 La Rioja	89
8.19 Ceuta i Melilla	90
9 . METODOLOGIA	91
9.1 Previsions efectuades per CEPREDE	92
9.2 Enquestes a la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat	93
9.3 Fonts d'informació utilitzades en l'informe	94

1. ENTORN MACROECONÒMIC I EMPRESARIAL



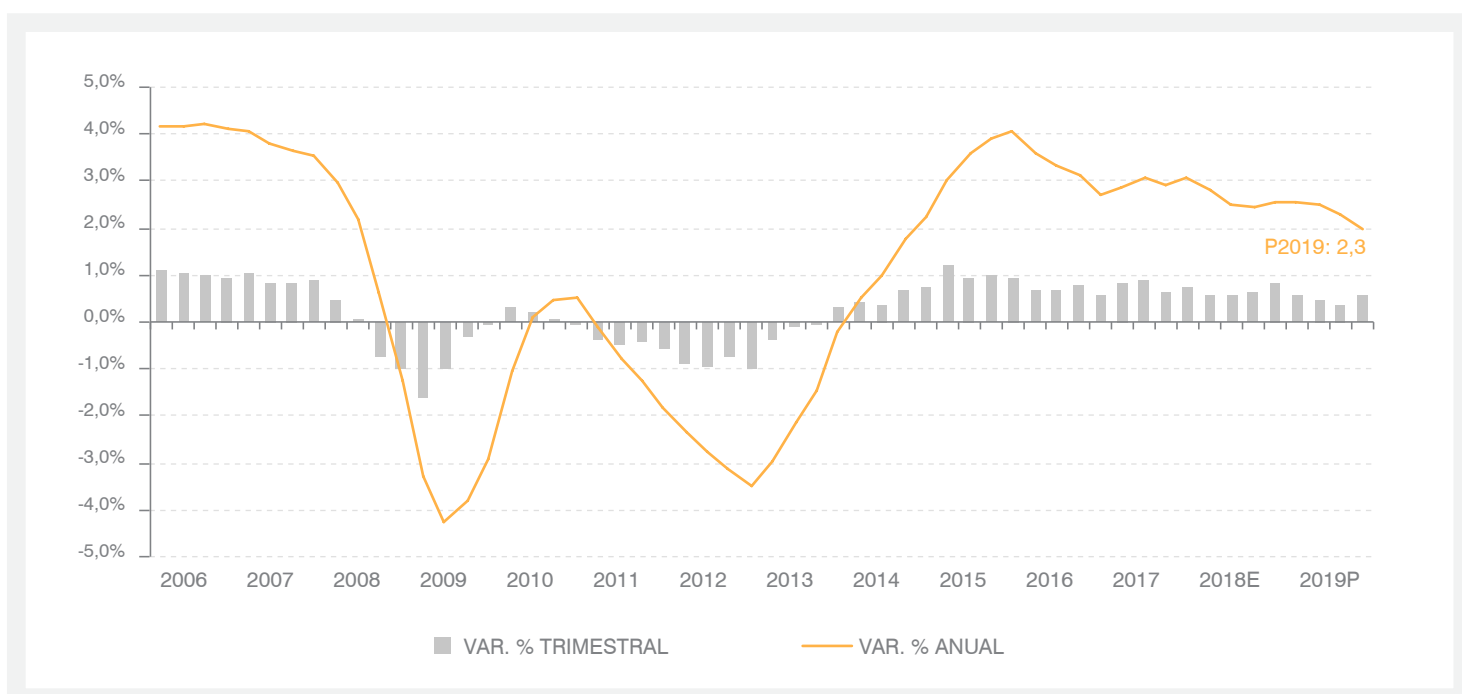
1. ENTORN MACROECONÒMIC I EMPRESARIAL

1.1 PRINCIPALS INDICADORS

El comportament dels consumidors i de les empreses es troba clarament condicionat per variables com el creixement del PIB, la confiança sobre la situació política i econòmica, l'ocupació i l'evolució de la xifra de negoci.

Encara que en la taula resum següent es mostren les dades macroeconòmiques que es fan servir de manera quantitativa per a l'anàlisi del comportament del sector i les seves previsions per al 2018-2019, es considera important il·lustrar des del començament altres variables de l'entorn que afecten als agents econòmics, condicionant les seves decisions de compra i inversió.

GRÀFIC 1. PRODUCTE INTERIOR BRUT.



Font: INE y previsió CEPREDE
Nota: E (estimació), P (previsió)

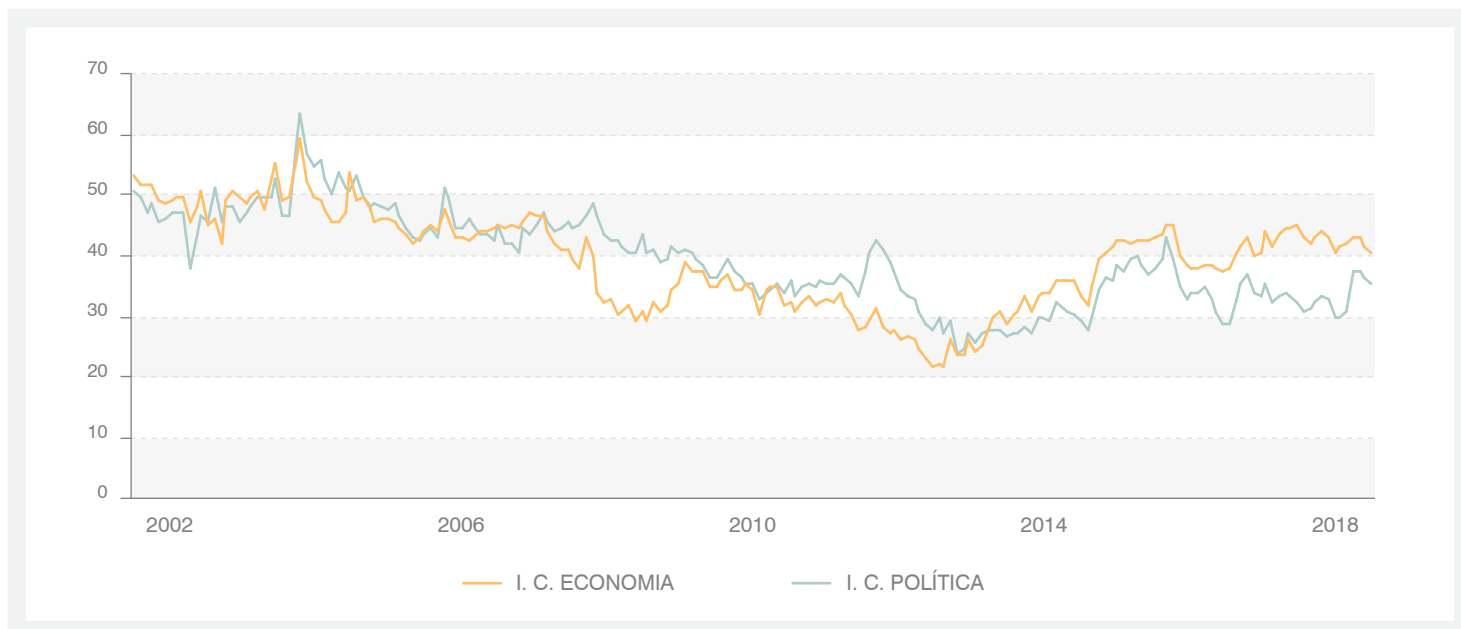
Per al conjunt del 2018, s'estima un **creixement del PIB** del 2,7%, quatre dècimes menys respecte de l'any passat, i la previsió per al 2019 estaria al voltant del 2,3%. Aquesta tendència indica que continuaria la desacceleració durant els pròxims trimestres, encara que s'ha de destacar que l'economia espanyola continuaria creixent per sobre de la mitjana europea.



1. ENTORN MACROECONÒMIC I EMPRESARIAL

1.1 PRINCIPALS INDICADORS

GRÀFIC 2. CONFIANÇA DEL CONSUMIDOR SOBRE LA SITUACIÓ POLÍTICA I ECONÒMICA.

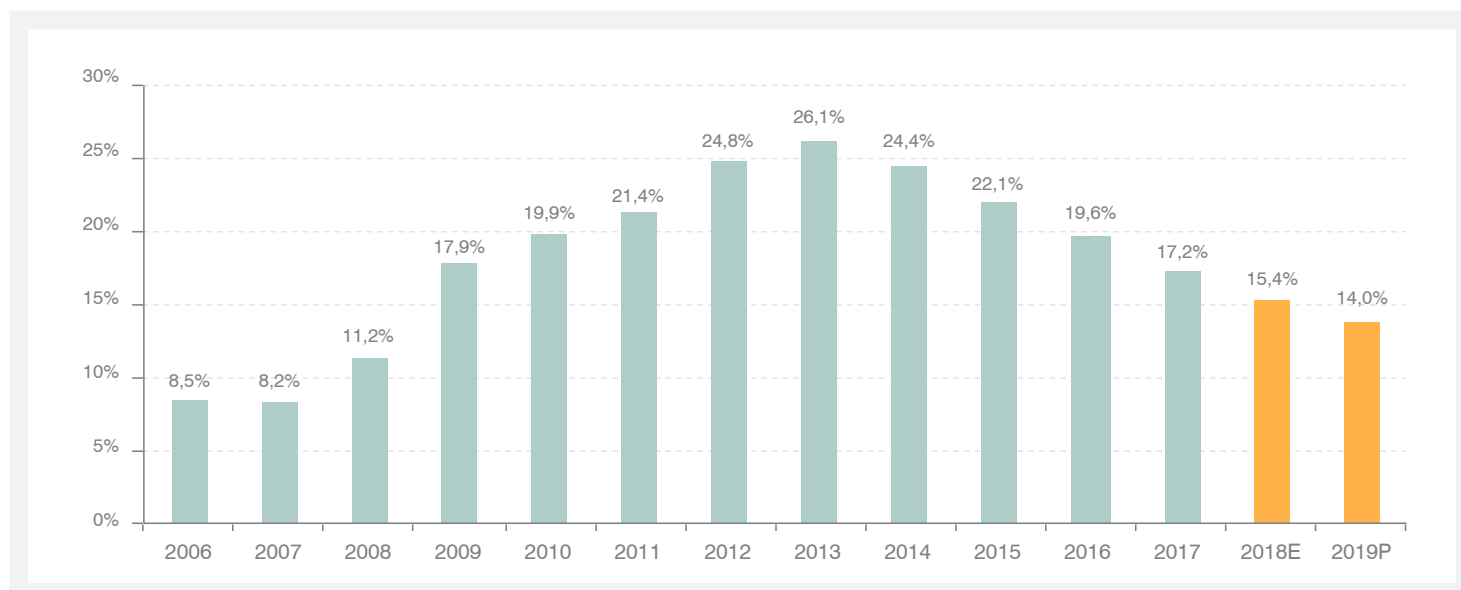


Font: CIS i elaboració pròpia
Nota: dada oficial a juny de 2018

La confiança del consumidor sobre la situació econòmica està en 40,4 punts i és inferior a la del període equivalent anterior. Per contra, l'opinió sobre la situació política és més alta que la de fa un any, 35,6 punts al setembre; en canvi, la mitjana del període és

semblant i està en nivells molt moderats i canviants segons els esdeveniments, per la qual cosa l'escenari de riscos i incerteses es manté.

GRÀFIC 3. TAXA D'ATUR (%).



Font: INE i previsió CEPREDE
Nota: E (estimació), P (previsió)

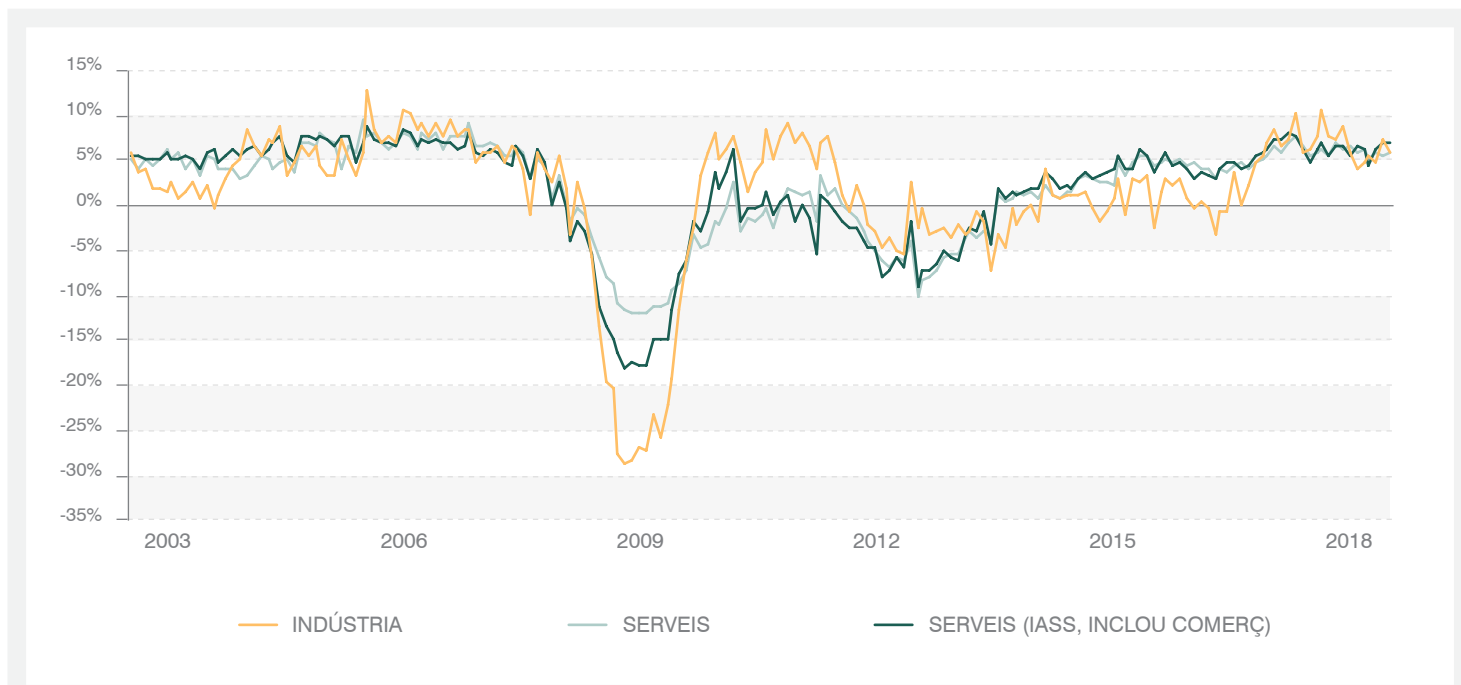
La **taxa d'atur** baixa al 15,3% en el segon trimestre de 2018 segons l'INE i continuarà descendent durant la segona part de l'any. Segons les estimacions efectuades per CEPREDE, s'espera una taxa del 15,4% per a la mitjana del 2018 i del 14% per al 2019.

Es crea ocupació (al 2,6%) en un cicle positiu, amb una economia que creix entorn del 2,7%, i que suposa 400.000 aturats menys (com a mitjana de l'any en curs).

1. ENTORN MACROECONÒMIC I EMPRESARIAL

1.1 PRINCIPALS INDICADORS

GRÀFIC 4. XIFRA DE NEGOCI DE LES EMPRESES.



Font: CIS, INE (EPA), INE (ICN, IASS, xifres desestacionalitzades en termes corrents) i elaboració pròpia
Nota: dada oficial a agost de 2018

Les **xifres de negoci** de les empreses pugen un 5,7% nominal, en la mitjana per als set mesos publicats de l'any 2018, i mostren perspectives raonables, acompanyades de millores en el marge de negoci i en les contractacions. Els serveis moderen el ritme i s'alineen amb l'avanç de la indústria.



1. ENTORN MACROECONÒMIC I EMPRESARIAL

1.2 RESUM

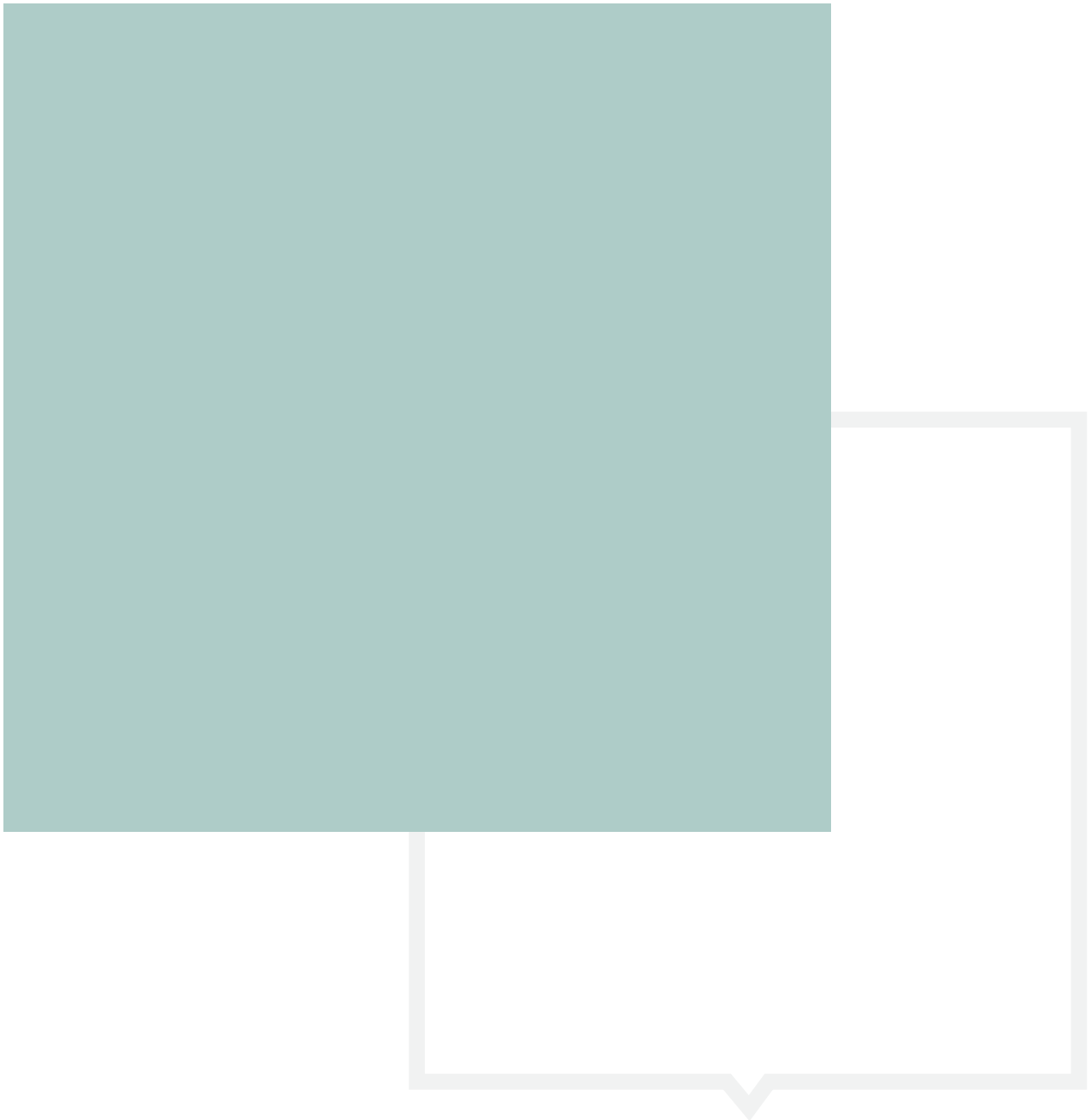
TAULA 1. DADES MACROECONÒMIQUES I EMPRESARIALS.

	2017	2018E	2019P
Creixement econòmic (del PIB, en índexs de volum i %)	105,4 / 3,1%	108,3 / 2,7%	110,8 / 2,3%
PIB nominal (milions €)	1.163.662	1.204.913	1.250.611
Creació d'ocupació (milers de persones i %)	483 / 2,6%	495 / 2,6%	433 / 2,2%
Aturats (milers de persones)	3.917	3.508	3.216
Taxa d'atur	17,2%	15,4%	14,0%
Consum llars (índexs de volum i %)	100,7 / 2,4%	103,0 / 2,3%	105,3 / 2,2%
Consum llars (milions €)	671.738	698.722	724.910
Renda bruta disponible llars (milions € i %)	714.129 / 2,0%	726.439 / 1,7%	745.742 / 2,7%
Estalvi famílies (milions €)	40.927	26.252	19.368
Proporció estalvi / renda	5,7%	3,6%	2,6%
Taxa de morositat	7,8%	6,4%	5,5%
Taxa morositat en llars	5,6%	4,7%	4,1%
Taxa morositat en empreses	10,3%	8,4%	6,9%
Crèdit a llars (milions €)	662.301	676.405	691.057
Crèdit a llars en percentatge del PIB	56,9%	56,1%	55,3%
Inversió (índexs de volum i %)	99,4 / 5,0%	104,3 / 5,0%	108,8 / 4,3%
Inversió (milions €)	239.176	255.570	271.427
Inversió en construcció (índexs de volum i %)	82,1 / 4,6%	86,0 / 4,8%	89,4 / 4,0%
Inversió en construcció (milions €)	120.789	129.350	137.417
Inversió en construcció residencial (índexs de volum i %)	86,9 / 8,3%	93,3 / 7,3%	98,0 / 5,1%
Inversió en construcció residencial (milions €)	59.019	65.462	70.663
Ingressos per turisme (milions € i %)	51.474 / 11,0%	53.826 / 4,6%	55.769 / 3,6%
Salari per assalariat (€ i %)	35.496 / 0,1%	35.793 / 0,8%	36.271 / 1,3%
Salari per ocupat (€ i %)	30.728 / 0,4%	31.176 / 1,5%	31.744 / 1,8%
Inflació (IPC %, mitjana anual)	2,0%	1,7%	1,6%
Tipus d'interès euríbor 3 mesos	-0,3%	-0,3%	-0,1%
Rendiment deute a 10 anys	1,6%	1,7%	2,0%
Total de població	46.528.028	46.523.135	46.509.879
Total llars	18.490.171	18.639.580	18.785.040
Mida mitjana per llar	2,52	2,50	2,48
Parc d'habitatges	25.640.597	25.739.420	25.883.500
Habitatges per llar	1,39	1,38	1,38
Habitatges per 1.000 habitants	551	553	557

Font: CIS, INE, MINECO, SEPE, Seguretat Social i previsions CEPREDE per al 2018 (a partir del model macroeconòmic Wharton-UAM)

Nota: E (estimació), P (previsió)

2. OFERTA



2. OFERTA

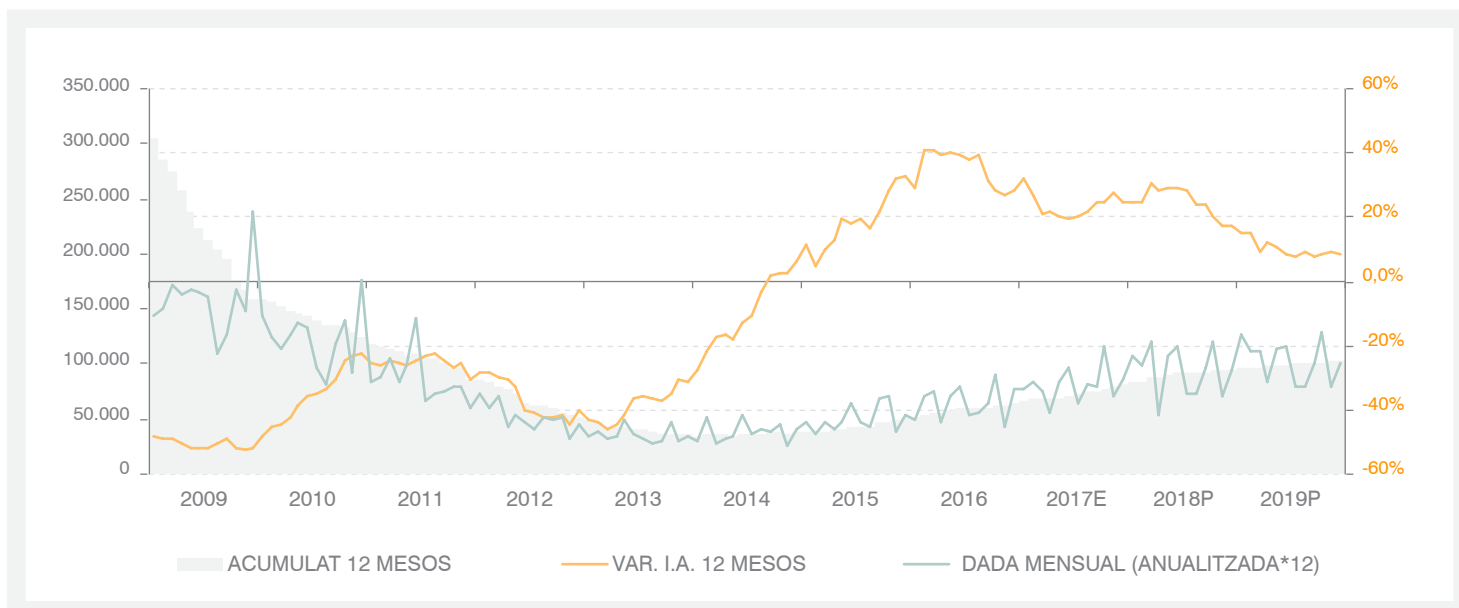
2.1 HABITATGES INICIATS

Tenint en compte el retard en la publicació de les dades oficials del Ministeri de Foment (MFOM) sobre habitatges iniciats, es completa l'anàlisi del comportament del mercat amb el nombre de visats. L'any 2018 acabarà amb 94.551 habitatges iniciats, un 17,0% més que el 2017. El 2019 s'espera que s'iniciïn més de 102.500 habitatges, la qual cosa suposaria un nou increment del 8,5%, un creixement més moderat que l'any anterior.



94.551
habitatges iniciats el 2018
(+17%)

GRÀFIC 5. HABITATGES INICIATS (LLIURES I PROTEGITS).



Font: MFOM i elaboració pròpia. La font oficial indica que les dades d'habitatsges iniciats lliures tenen un retard de cinc trimestres, per això mantenim la "E" el 2017.

Nota: E (estimació), P (previsió).



7.879
habitatges iniciats
de mitjana mensual el 2018

La dinàmica de la inversió en construcció residencial, la reducció de l'atur, així com els indicadors actuals que marquen el context macroeconòmic, són aspectes que animen els projectes d'habitatsges iniciats i configuren un cicle expansiu.

Per al 2018, es preveu que s'iniciïn 7.879 habitatges de mitjana mensual i per a 2019 serien 8.548.

En aquest àmbit de la promoció es percep més activitat a les poblacions més grans, i especialment a les ciutats capitals, on destaquen Madrid, Barcelona, València, Sevilla i Màlaga.

El mercat d'habitatge vacacional continua incrementant l'activitat sense alterar les àrees escollides de sempre; és a dir, la costa mediterrània (de nord a sud) i els dos arxipèlags.

L'estoc d'habitatge que va quedant s'absorbeix lentament a la majoria d'ubicacions.

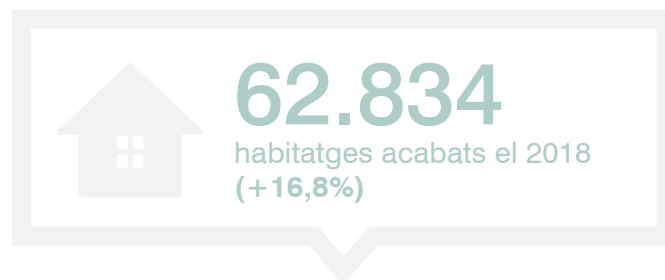
2. OFERTA

2.2 HABITATGES ACABATS

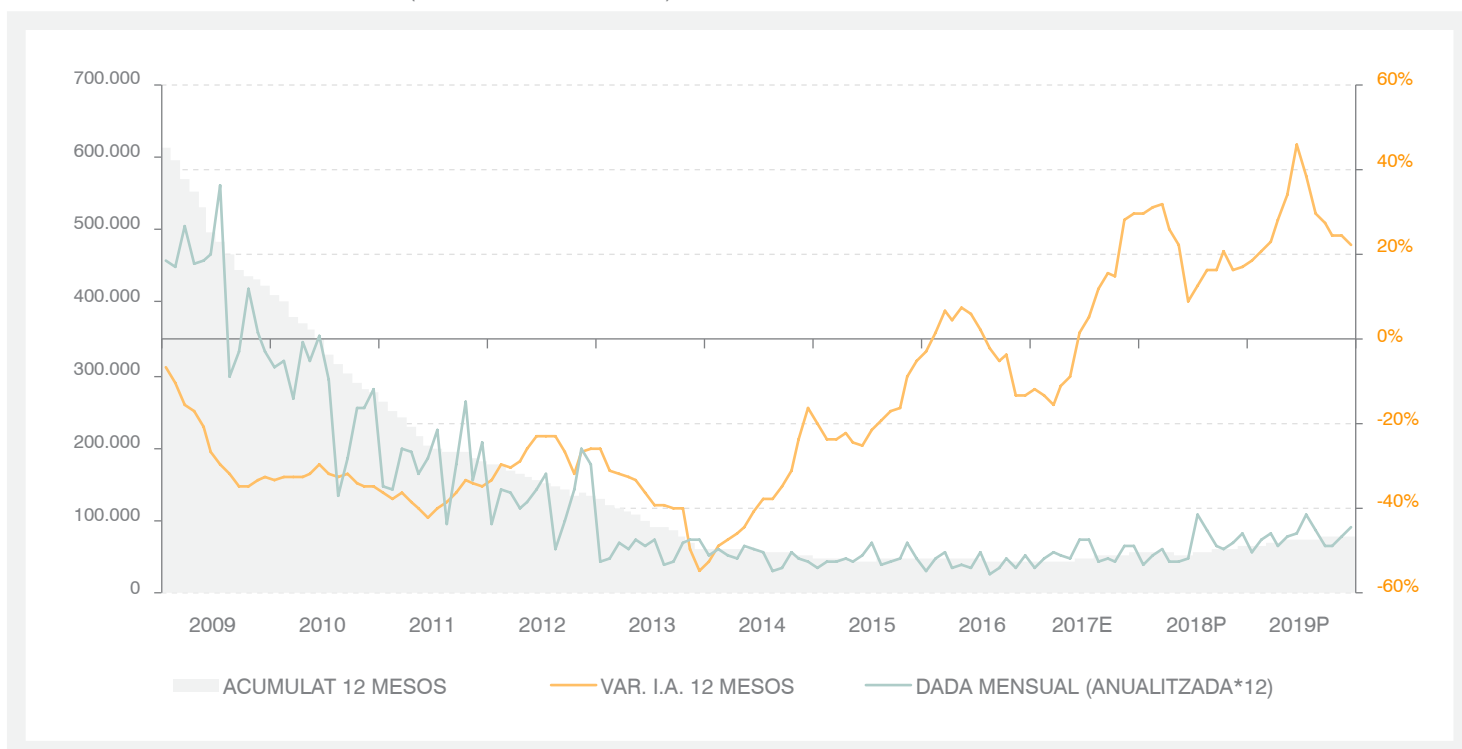
Amb la informació provisional oficial disponible, es pot parlar de 53.791 habitatges acabats el 2017, un 29,7% més que l'any anterior. Per al 2018, el total anual s'estima que serà de 62.834 habitatges acabats, la qual cosa suposa una variació anual del 16,8% més i un volum rècord dels últims cinc anys.

El punt d'inflexió del mercat dels nous projectes ja es va deixar notar en el volum d'habitatges iniciats de 2015 i la tendència va continuar el 2016; per tant, considerant els mesos de desenvolupament (entre 18 i 24 mesos), els habitatges acabats de 2017 i 2018 mantenen el cicle positiu.

Per al 2019 la taxa de variació anual es manté a l'alça, amb un 22,4%, equivalent a més de 76.900 habitatges acabats, xifra que representa un nou rècord i és símptoma de la bona dinàmica del mercat immobiliari.



GRÀFIC 6. HABITATGES ACABATS (LLIURES I PROTEGITS).



Font: MFOM i elaboració pròpia
Nota: E (estimació), P (previsió)



Per al 2019, es preveu que s'acabin 6.410 habitatges de mitjana mensual, que equival a un increment nacional mitjà de 1.174 visats més respecte a la mitjana mensual de l'any anterior.

2. OFERTA

2.3 PROJECTES VISATS

Els visats d'obra nova marquen una clara evolució amb tendència ascendent.

Els visats de projectes iniciats creixen (+17,0%) el 2018, per la qual cosa, després del punt d'inflexió del 2015, els habitatges iniciats continuen per sobre dels lliuraments de projectes.

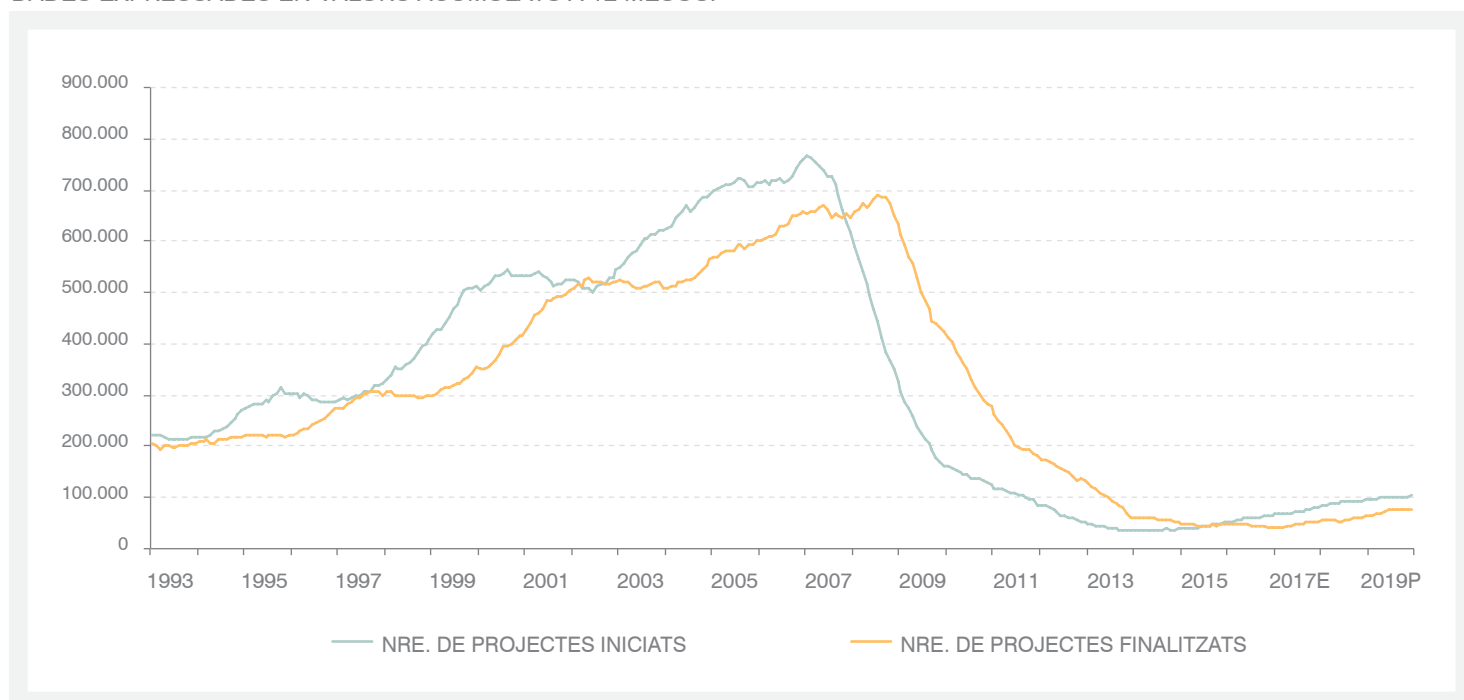
Els projectes acabats (certificacions de fi d'obra), d'acord amb les dades oficials provisionals del Ministeri de Foment i les nostres previsions, creixen un 16,8% el 2018 i completen els projectes iniciats en aquesta fase de relativa recuperació cíclica.

L'inici de projectes es moderarà el 2019, dins d'un bon comportament del mercat, intentant ajustar-se a la demanda i evitant grans estocs.

En aquest sentit, l'any vinent s'espera que la finalització i el lliurament d'obra es faci d'acord unes perspectives raonables i en consonància a l'evolució dels preus i de la rendibilitat.

Per al 2019, els visats de projectes iniciats s'incrementaran un 8,5%, fins a acabar l'any en unes 102.572 unitats, i s'aniran finalitzant segons les prioritats de les ubicacions. Es preveu una xifra de projectes acabats del 22,4%, unes 76.922 unitats.

GRÀFIC 7. EVOLUCIÓ DEL MERCAT D'OBRA NOVA (PROJECTES D'HABITATGES).
DADES EXPRESADES EN VALORS ACUMULATS A 12 MESOS.



Font: MFOM i elaboració pròpia
Nota: E (estimació), P (previsió)

TAULA 2. EVOLUCIÓ DEL MERCAT D'OBRA NOVA (PROJECTES D'HABITATGES).

	2017E	2018P	%Var 2018/2017	2019P	%Var 2019/2018
Nre. de projectes iniciats	80.786	94.551	17,0%	102.572	8,5%
Nre. de projectes acabats	53.791	62.834	16,8%	76.922	22,4%

Font: MFOM i elaboració pròpia.
Nota: E (estimació), P (previsió)

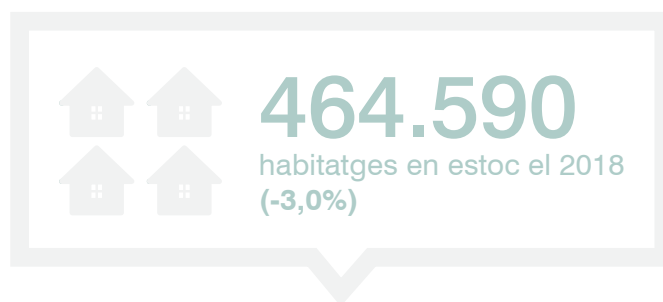
2. OFERTA

2.4 ESTOC D'OBRA NOVA

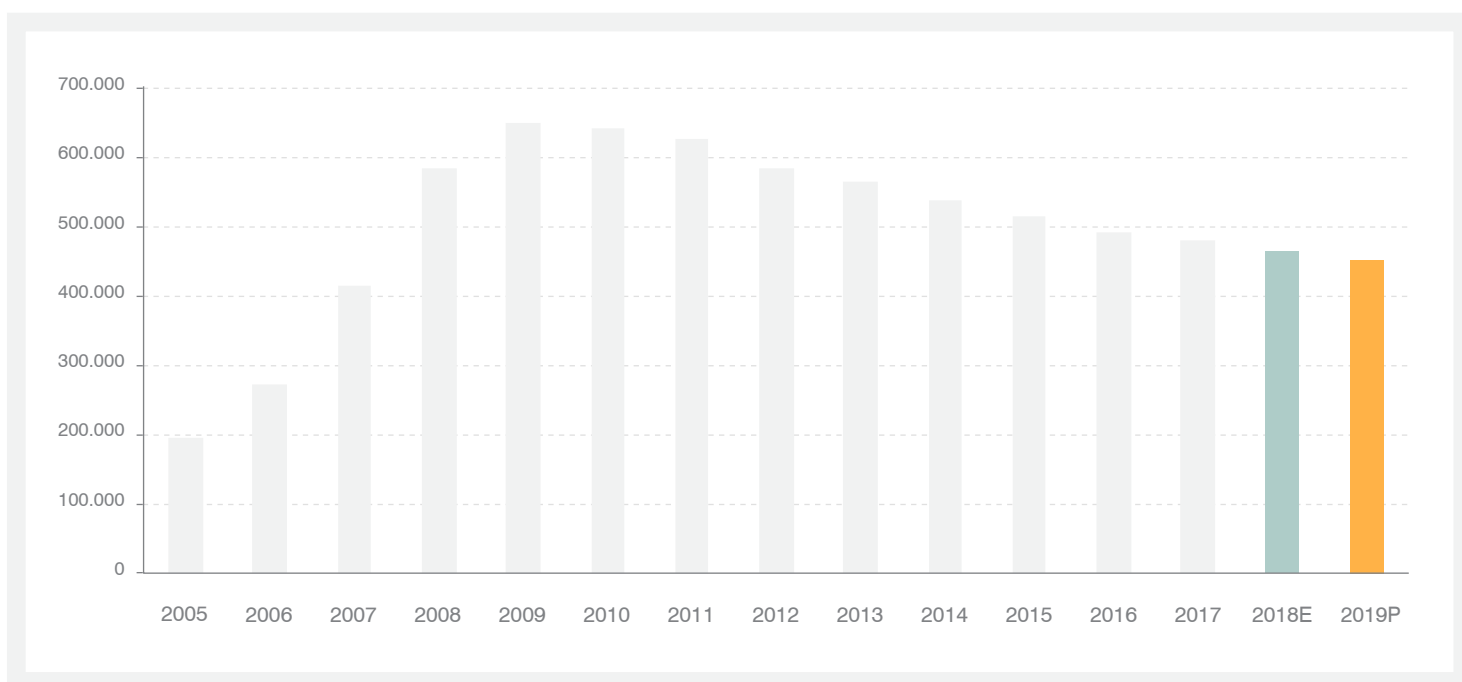
Per a aquest any 2018 s'espera que l'absorció de l'estoc continuï, amb la previsió que l'any acabi amb un descens d'un 3%.

L'any 2017 va tancar amb un estoc d'habitatges nous pendents de venda de 479.037 unitats (sobre la base de les xifres del MFOM), xifra que implica un descens del 3% respecte del volum del 2016.

Per tant, l'estoc d'obra nova provinent de l'habitatge estancat descendeix progressivament i s'han de tenir en compte dues consideracions al respecte. Per un costat, els habitatges es transmeten des de l'entitat financera cap al comprador final en segona transmissió, per la qual cosa deixa de comptabilitzar-se com a estoc d'obra nova, encara que es tracta igualment d'habitatge per estrenar. Per l'altre, una gran part de l'habitatge nou estancat es troba en localitzacions amb demanda molt local i amb un volum total baix, i això fa que el drenatge de l'estoc es realitzi de forma lenta.



GRÀFIC 8. EVOLUCIÓ DE L'ESTOC D'OBRA NOVA.



Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió)

Nota: Algunes fonts privades reflecteixen un estoc inferior d'obra nova. Aquest informe es basa en la formulació oficial i, sobre la base de les xifres del MFOM, s'apliquen estimacions en els últims anys de la sèrie. Per tant, des del 2013, la suma anual difereix de l'oficial en un petit percentatge que afecta les comunitats en les quals MFOM reporta "0" estoc, com és el cas de Cantàbria.

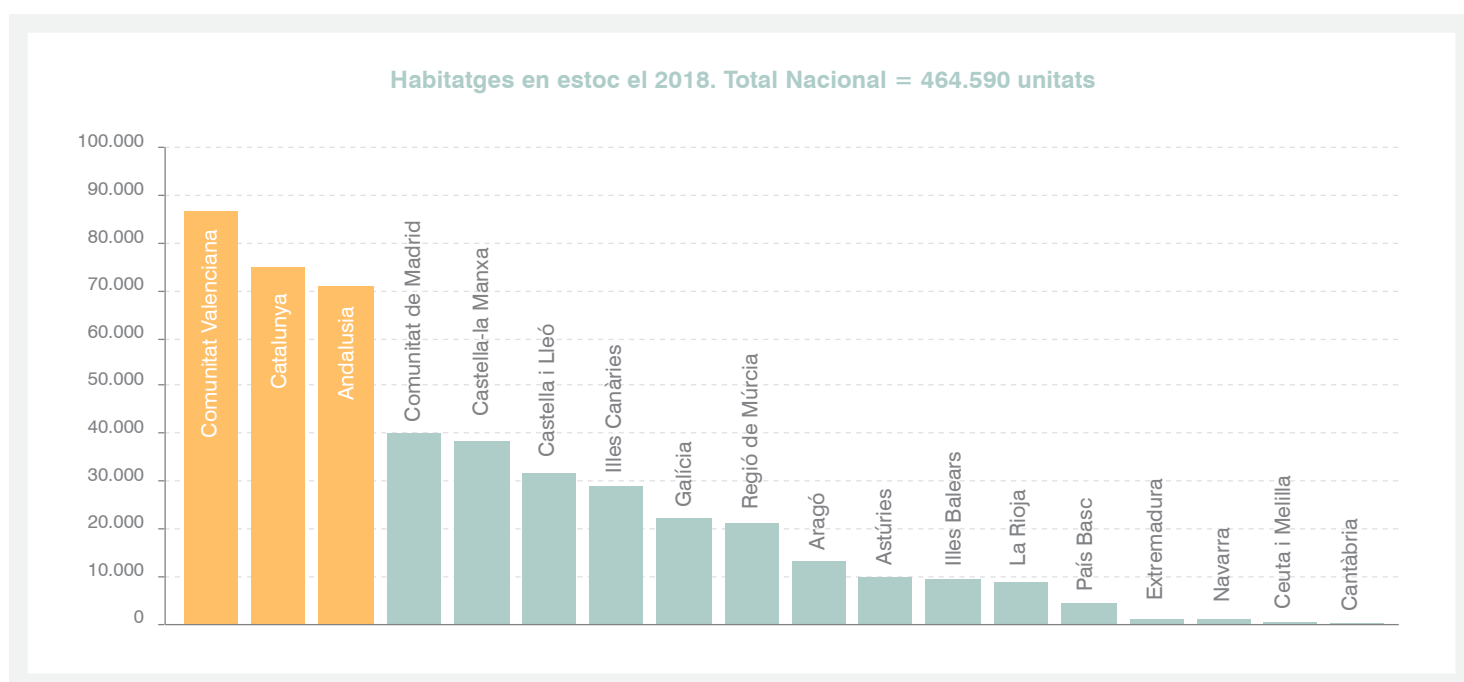
2. OFERTA

2.4 ESTOC D'OBRA NOVA

Tot i que el volum d'estoc continua en tendència descendent, encara hi ha una ràtio de 99,5 habitatges nous per cada 10.000 habitants. En aquest punt cal tenir en compte que el comportament del mercat és heterogeni i que el 50% de l'estoc es concentra en tres comunitats autònomes: la Comunitat Valenciana, Catalunya i Andalusia.

El 50% de l'estoc es troba en tres comunitats autònomes:
**Comunitat Valenciana,
Catalunya i Andalusia**

GRÀFIC 9. ESTOC D'OBRA NOVA PER COMUNITAT AUTÒNOMA.



Font: MFOM, INE i elaboració pròpia

Nota: les xifres d'estoc d'habitatge són estimacions pròpies a partir de la formulació del MFOM.

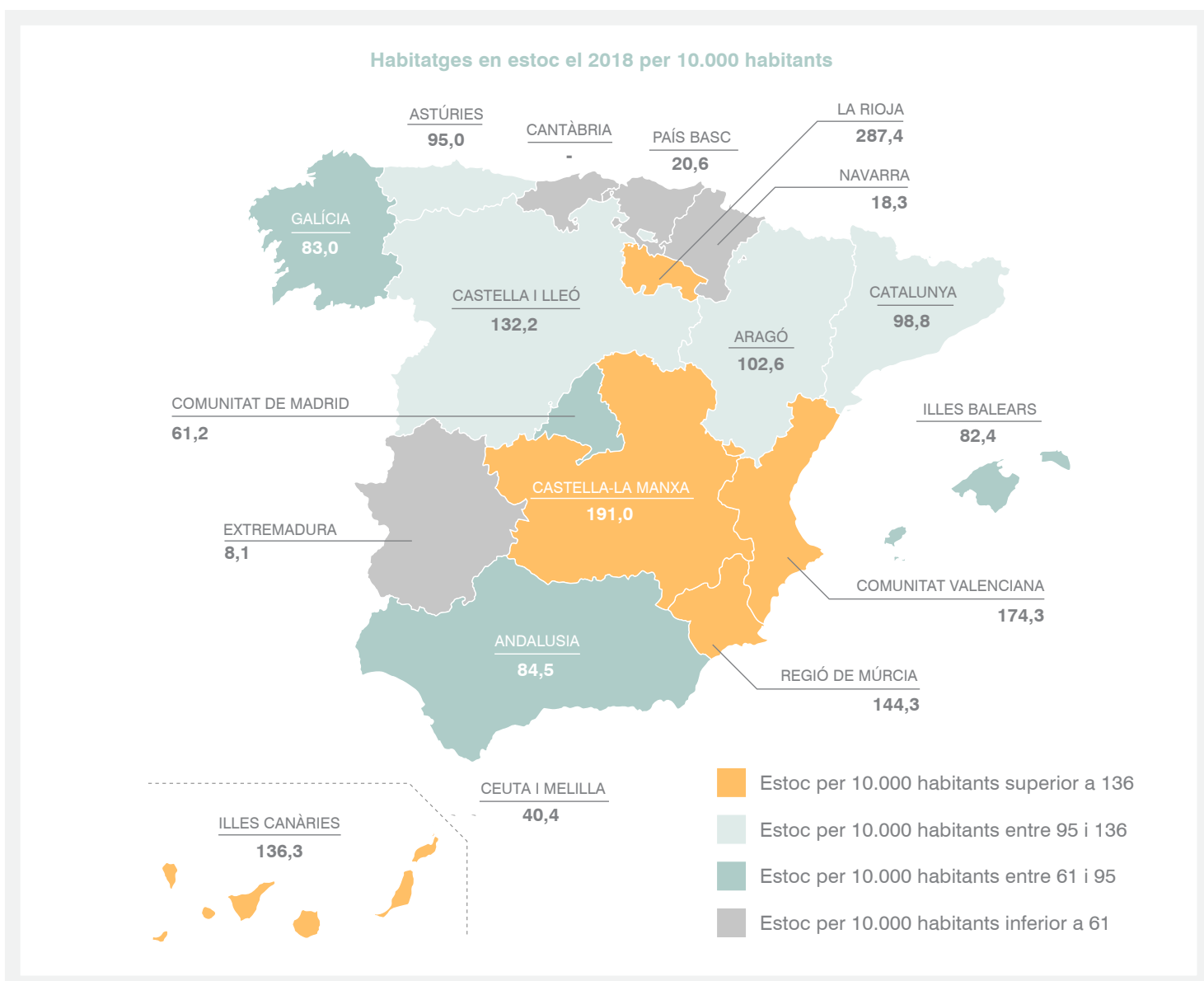


2. OFERTA

2.4 ESTOC D'OBRA NOVA



MAPA 1. ESTOC D'OBRA NOVA.



Font: MFOM, INE i elaboració pròpia

Nota: les xifres d'estoc d'habitatge són estimacions pròpies a partir de la formulació del MFOM.

Els intervals que presenta la llegenda corresponen als quartils de la mostra.

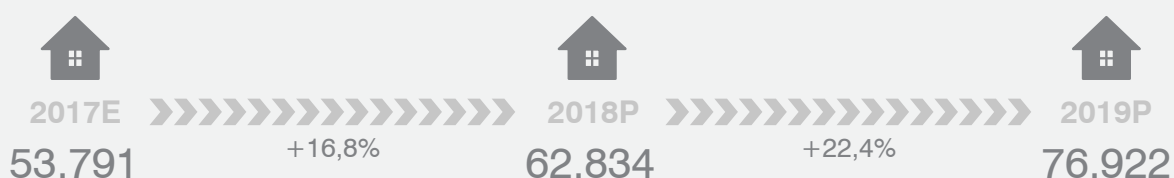
2. OFERTA

2.5 RESUM OFERTA

HABITATGES INICIATS



HABITATGES ACABATS



ESTOC D'OBRA NOVA

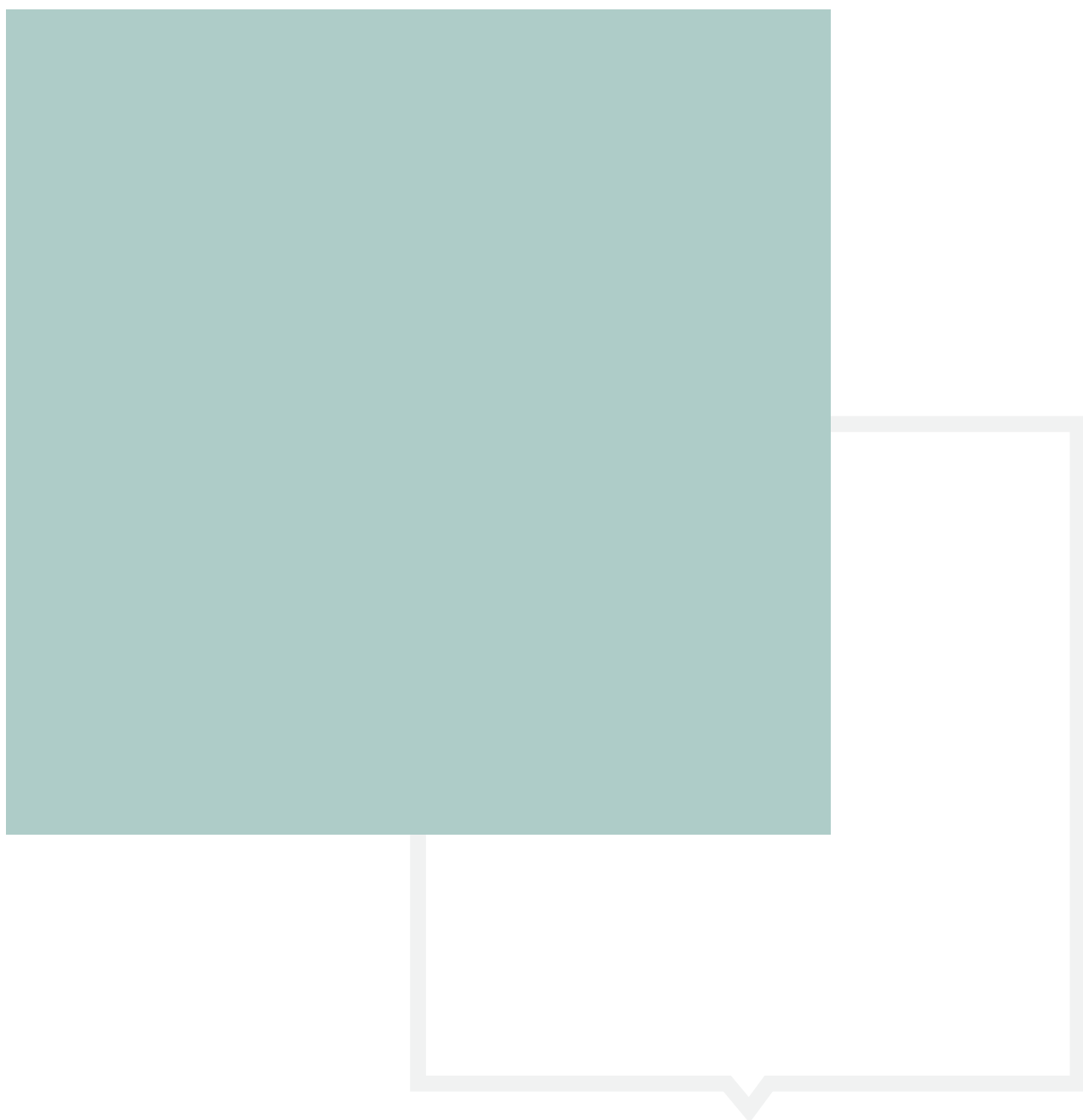


ESTOC D'OBRA NOVA PER 10.000 HABITANTS



Nota: E (estimació), P (previsió). Nota: "pp": punts percentuals.

3. MERCAT



3. MERCAT

3.1 COMPRAVENDES I TRANSACCIONS: EVOLUCIÓ

Les compravendes continuen experimentant un creixement sostingut. Segons el Col·legi Oficial de Registradors s'acumulen 263.186 compravendes el primer semestre.

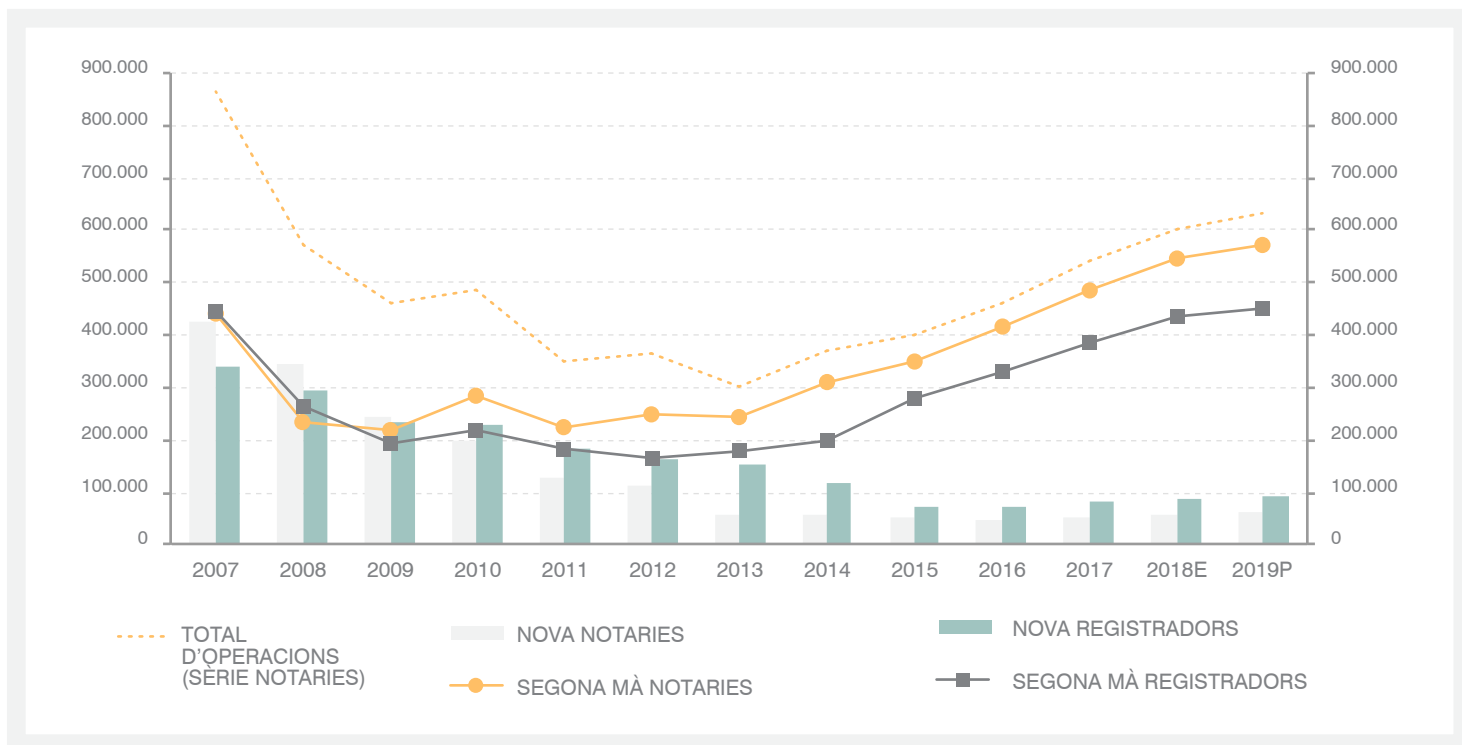
Recentment el Consell General del Notariat apunta a un increment significatiu i generalitzat de la compravenda d'habitatges. Les dades que ho certifiquen són: més de 52.000 transaccions d'habitatges el mes de juliol i l'increment del 10,9% en les compravendes d'habitatge el segon trimestre de 2018.

Les novetats legals sobre el pagament de l'impost d'Actes Jurídics Documentats (AJD) en les hipoteques tindran efecte en el còmput de les operacions d'octubre i novembre.

Per al 2018, les compravendes d'habitatges estaran prop de les 604.000 unitats (Notaries) i de les 520.000 unitats (Registradors), un creixement entorn del 12%.

Aquesta dinàmica respon a un escenari central suavitzat, perquè es tendeix a la moderació general dins de la fase ascendent del cicle immobiliari, però amb efectes extraeconòmics que condicionen l'operativa dels compradors i el clima socioeconòmic.

GRÀFIC 10. EVOLUCIÓ DE LES COMPRAVENDES D'HABITATGES A ESPANYA.



Font: Consell General del Notariat, Col·legi Oficial de Registradors i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió). Les xifres de compravendes presenten diferències pels diversos criteris de les fonts / institucions sobre el terme de la consideració d'habitatge "nou" i el desfasament temporal del registre de la compravenda de segona mà.

Factors que contribueixen a l'impuls de la demanda:

- La creació de feina segueix a bon ritme, puja la renda bruta disponible de les llars i el seu context financer és favorable.
- Les entitats financeres concedeixen préstecs hipotecaris moderadament, dins de la prudència que els exigeix el procés de sanejament i les novetats jurídiques.
- La demanda per inversió en immobles es manté activa i el mercat de lloguer genera rendibilitats elevades.

L'any 2018 tancarà amb unes compravendes del 12% més, al voltant de la xifra de 600.000 habitatges venuts. S'estima un augment del 5% per al 2019

3.2 COMPRAVENDES I TRANSACCIONS: EXPECTATIVES EN LES OPERACIONS DE COMPRAVENDA

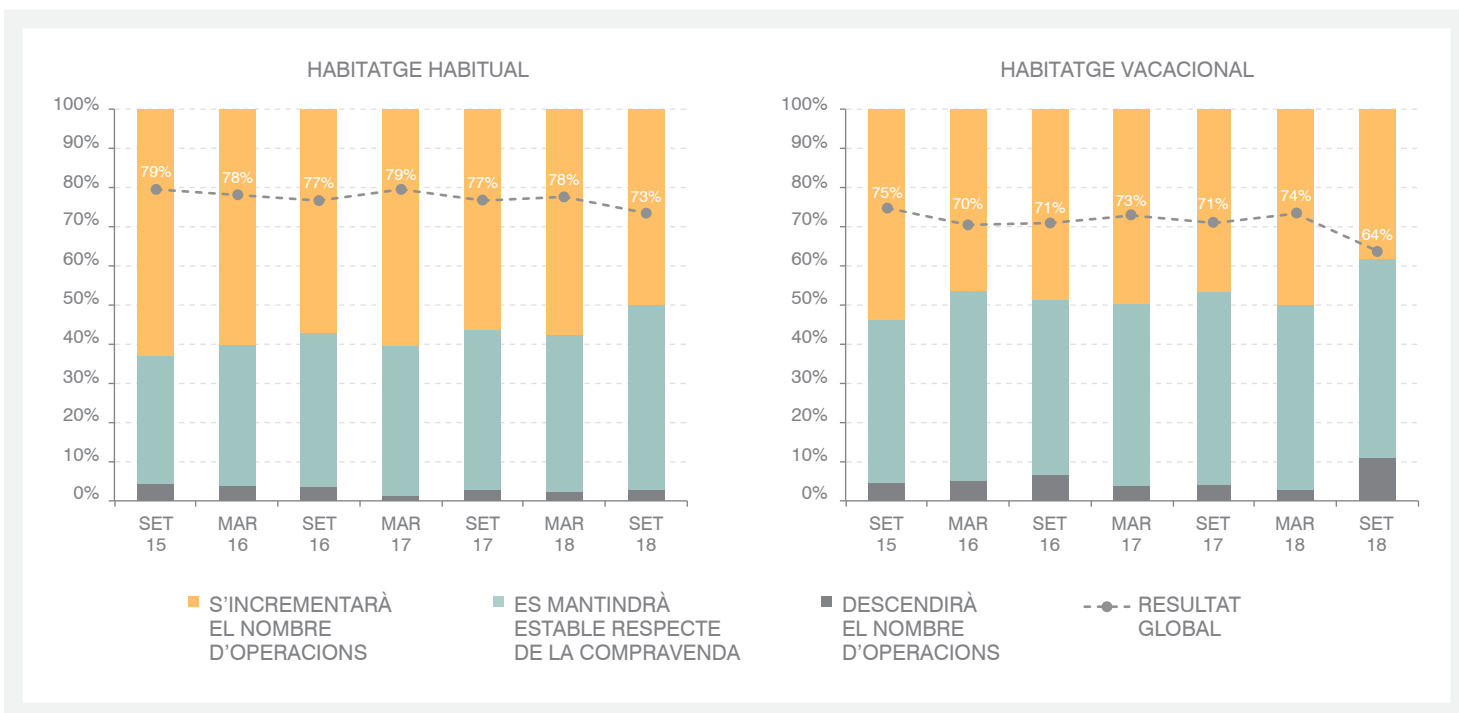
En l'anàlisi de les operacions de compravenda és important tenir en compte l'afectació de la situació política actual (eleccions a Andalusia, situació de Catalunya) sobre el mercat residencial.

En general, la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat continua sent optimista respecte dels pròxims sis mesos, però més moderadament. Quant a l'habitatge habitual, el 50% dels APIs creu que seguiran creixent les operacions de venda per a aquest tipus d'immobles i el 47% considera que el mercat es mantindrà estable. Com a consens / nota global l'indicador Servihabitat-APIs obté un 73%, uns 4 punts percentuals per sota dels semestres anteriors.

Pel que fa a l'habitatge vacacional, el 38% dels APIs considera que les operacions seguiran creixent els pròxims mesos, valoració que disminueix respecte de la resposta d'estabilitat. En resum, hi ha més moderació en el negoci en relació a semestres anteriors. La resposta del descens del nombre d'operacions guanya percentatge, per la qual cosa el resultat global de l'indicador Servihabitat-APIs baixa a 64%.

Les expectatives dels APIs es moderen respecte a semestres anteriors a l'augmentar el número d'agents col·laboradors que opinen que el número d'operacions es mantindrà en els propers sis mesos, especialment en transaccions del mercat d'habitatge vacacional

GRÀFIC 11. EXPECTATIVES D'EVOLUCIÓ EN LES OPERACIONS DE COMPRAVENDA.



Font: Servihabitat i Xarxa agents col·laboradors (APIs)

Nota: Les barres del gràfic són els percentatges originals de l'enquesta d'opinions dels APIs i la línia és la integració dels tres tipus de respostes (incrementarà, estable, descendirà) per a poder observar de manera directa el canvi del consens/nota global respecte del període anterior, que s'identifica amb l'indicador Servihabitat-APIs.

3. MERCAT

3.3 COMPRAVENDES I TRANSACCIONS: DIFERENCIACIÓ SEGONS OBRA NOVA O SEGONA MÀ

Segons l'estadística del Ministeri de Foment per al seguiment diferenciat de les transaccions d'habitatges, i sabent que mantenen una estreta relació amb l'estadística de Notaries en aquesta matèria, es pot confirmar que les operacions d'obra nova equivalen al 8,6% del total de les que es van efectuar el 2018.

Els últims mesos es percep un increment en les transaccions corresponents a obra nova, degut a l'escripturació dels habitatges acabats, però el pes relatiu sobre el conjunt d'operacions no canvia de forma marcada la quota de repartiment.

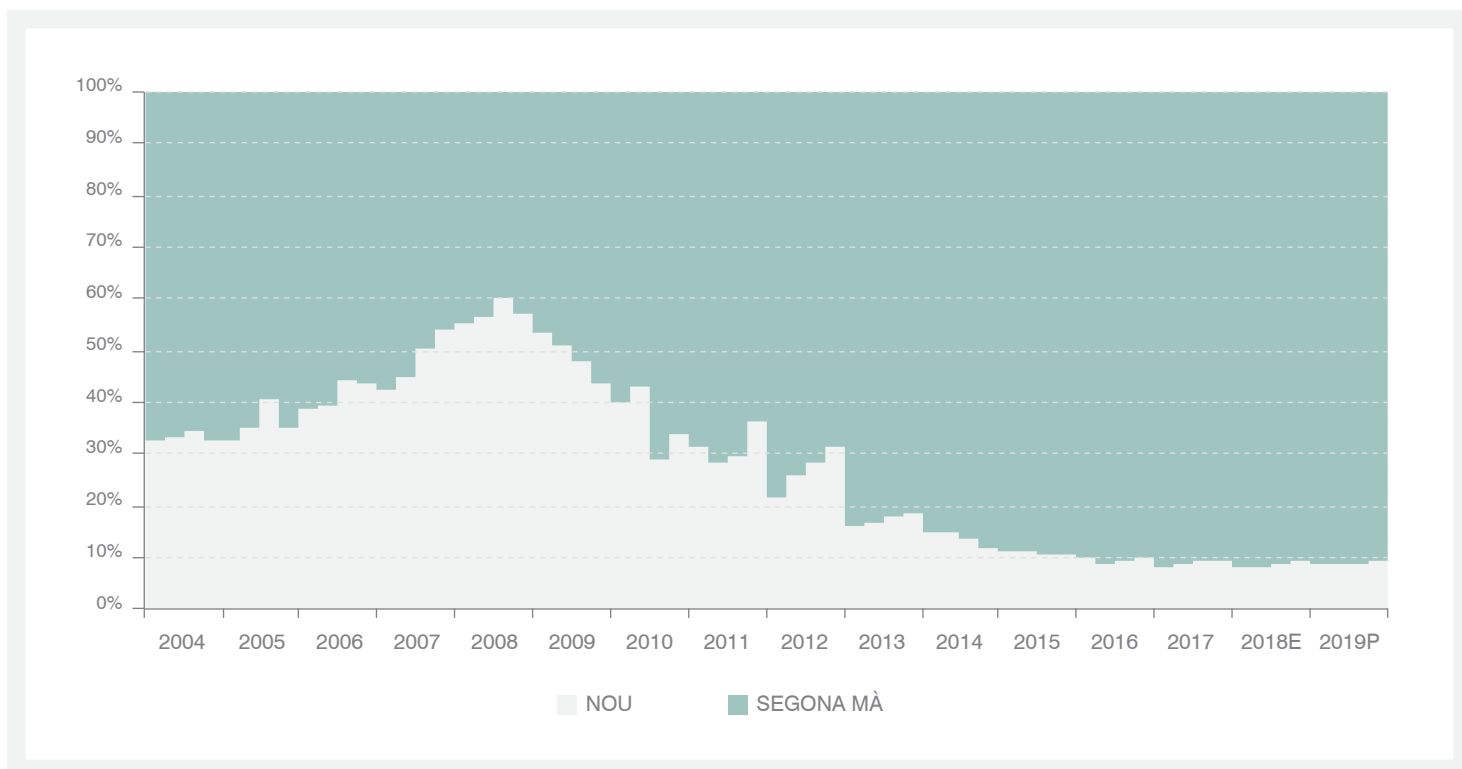
Per a l'estadística del Col·legi de Registradors i de l'INE, la tendència és la mateixa, llevat que les magnituds reportades generen una quota d'obra nova del 16,5% sobre el total (mitjana estimada del 2018) i deixen el 83,5% per a la segona mà.

Pel que fa a la sèrie del MFOM i Notaries, les previsions per al 2018 indiquen que es pot repartir en un 8,6% per a l'obra nova i un 91,4% per a la segona mà.

Una consideració que cal tenir en compte és que l'anàlisi de la distribució percentual entre compravenda d'habitatge nou i de segona mà pot estar influïda per la classificació d'habitatge usat per les operacions de segona transmissió d'un habitatge sense estrenar en propietat d'una entitat financera cap al comprador final.

L'any 2018, la compravenda d'habitatge nou sobre el total de transaccions acabarà en **8,6%**

GRÀFIC 12. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A ESPANYA.



Font: MFOM, Consell General del Notariat (CIEN) i elaboració pròpia.

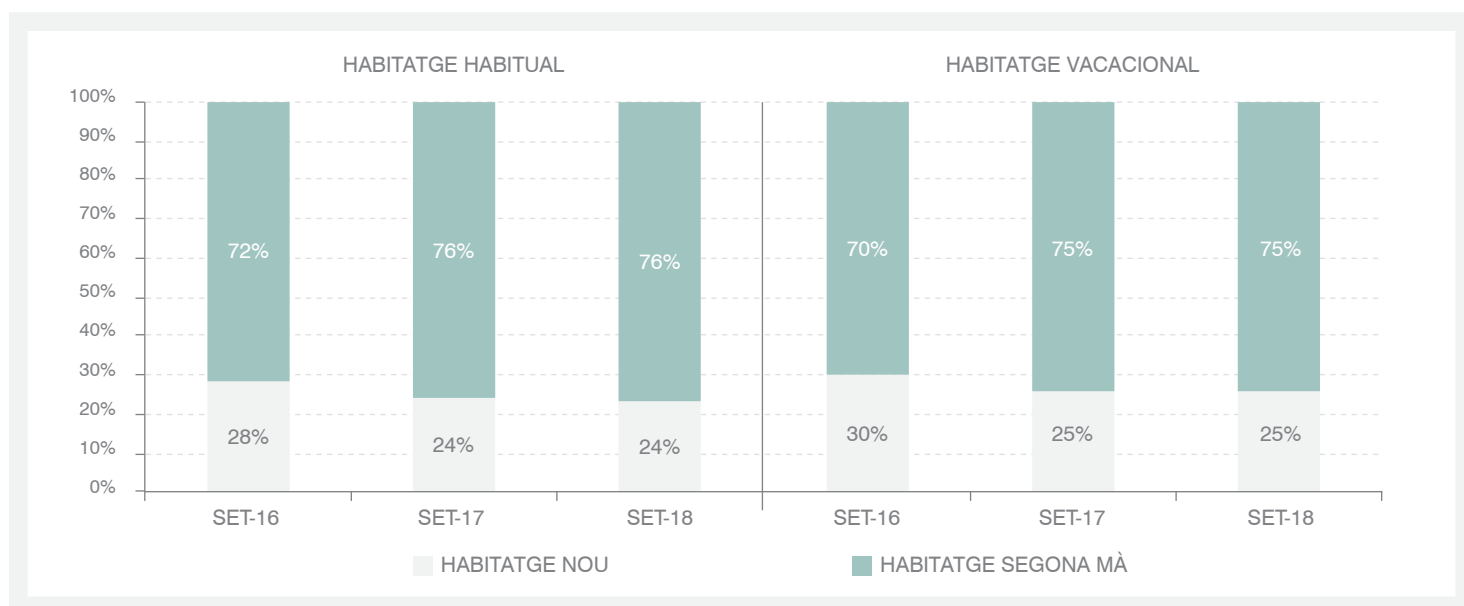
Nota: E (estimació), P (previsió)

3.4 COMPRAVENDES I TRANSACCIONS, SEGONS TIPOLOGIA D'HABITATGE

Segons la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, les vendes d'obra nova mantenen el pes relatiu sobre el total en els nivells de l'últim any, els quals ja havien baixat en períodes anteriors.

En concret, respecte del setembre de 2016, la baixada és de 4 punts percentuals fins al 24% per a l'habitatge habitual, i de 5 punts més fins al 25% per al cas de l'habitatge vacacional.

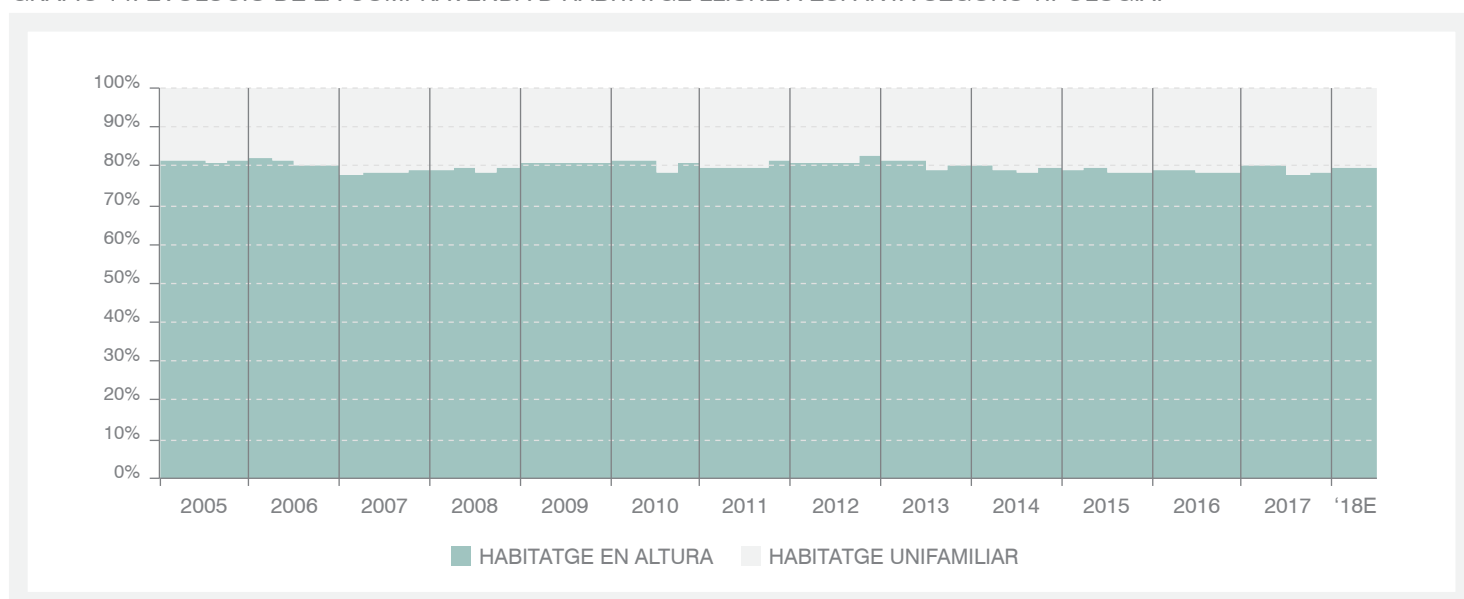
GRÀFIC 13. REPARTIMENT DE LES VENDES ELS ÚLTIMS SIS MESOS.



Font: Servihabitat i Xarxa agents col·laboradors (APIs)

Per tipologia, l'habitatge en altura manté un pes relatiu predominant (79,4%) respecte de l'habitatge unifamiliar (20,6%), segons les dades del MFOM per al primer semestre de l'any.

GRÀFIC 14. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE LLIURE A ESPANYA SEGONS TIPOLOGIA.



Font: MFOM i elaboració pròpia
Nota: E (estimació)

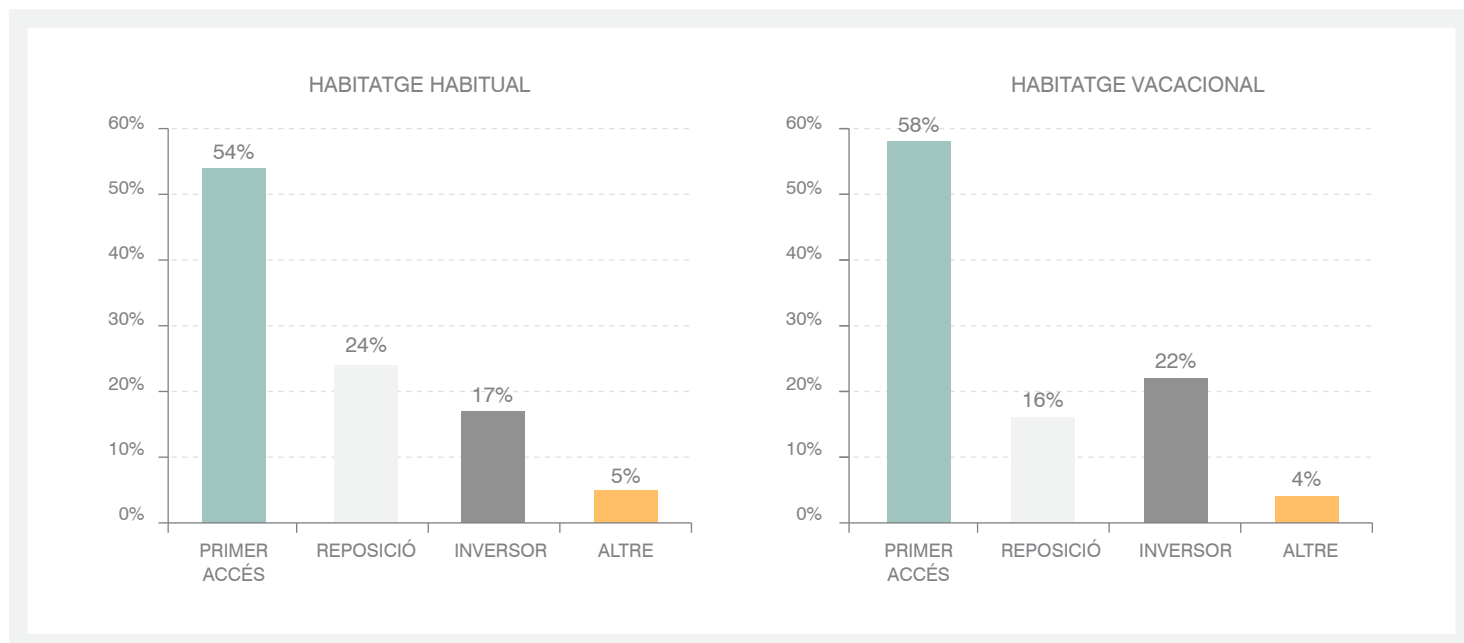
3.5 COMPRAVENDES I TRANSACCIONS: MOTIVACIONS DE COMPRA D'HABITATGE

Si analitzem les **motivacions de compra**, destaca el següent:

- El **primer accés** continua sent la principal motivació d'adquisició d'un habitatge, segons l'opinió recollida mitjançant l'enquesta semestral feta als APIs. En concret, gairebé el 54% de les operacions que gestionen tenen aquest objectiu per part del comprador. Igualment, el 58% de les compres d'habitatge vacacional es corresponen amb la primera adquisició.
- El rol **inversor** va guanyar rellevància i va passar a ser el segon motiu de les compres d'habitatge habitual i vacacional el semestre anterior, però ara només manté aquesta posició en l'habitatge vacacional, amb un 22%, mentre que passa del 25% al 17% en l'habitatge habitual.
- Per tant, la **reposició** passa a ser el segon motiu de compra en l'habitatge habitual, amb el 24% de les vendes; la referència anterior era del 14%, i s'alterna en la segona posició amb el rol inversor, segons el semestre, i l'elecció dels compradors.

El 22% de les compres d'habitatge vacacional té un caràcter inversor. Percentatge que és del 17% per a les compres d'habitatge habitual

GRÀFIC 15. MOTIVACIONS DE LA COMPRA D'HABITATGE.



Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs).

3. MERCAT

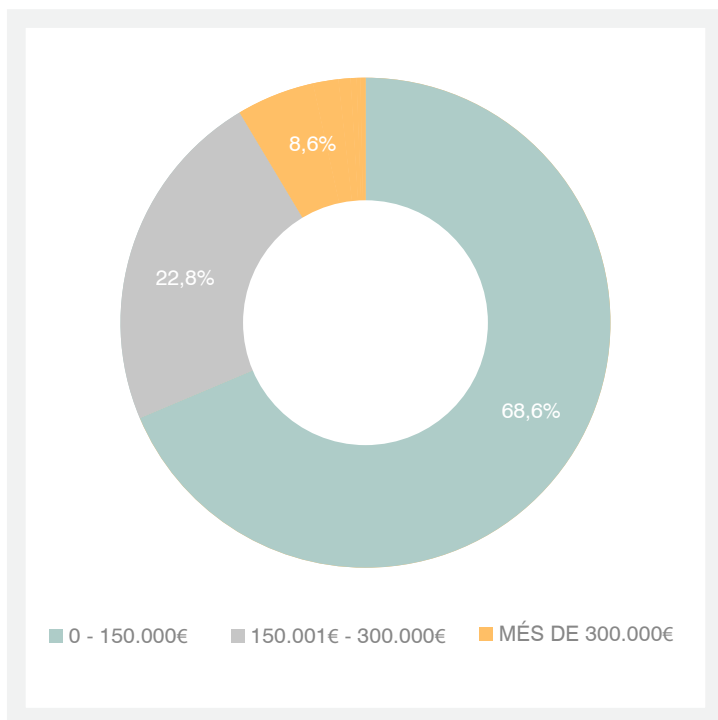
3.6 PREU I MIDA DE L'HABITATGE EL 2018

Les últimes novetats sobre preu i mida de l'habitatge, a partir de les dades del Ministeri de Foment corresponents a les transaccions d'habitatge en matèria de superfície i de preu en la compravenda d'habitatges durant el segon trimestre de 2018, són:

Preu: el 68,6% dels habitatges tenen un preu inferior als 150.000€ (per sota del percentatge obtingut el mateix trimestre de l'any anterior, un 69,5%). El 8,6% supera els 300.000€, percentatge similar al 8,5% del mateix trimestre de l'any anterior.

Mida: el 34,9% de les vendes es fan sobre habitatges d'entre 61 i 90 m², el 21,8% en habitatges d'entre 91 i 120 m² i el 25,1% supera els 120 m².

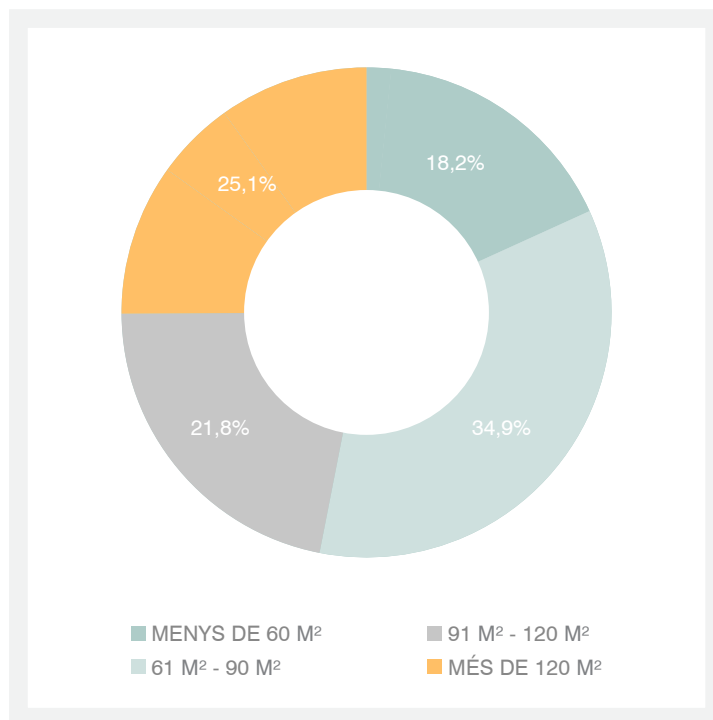
GRÀFIC 16. PREU DELS HABITATGES VENUTS EL 2018.



Font: MFOM i elaboració pròpia.

El **68,6%** dels habitatges comprats tenen un preu **inferior als 150.000€**

GRÀFIC 17. MIDA DELS HABITATGES VENUTS EL 2018.



Font: MFOM i elaboració pròpia.

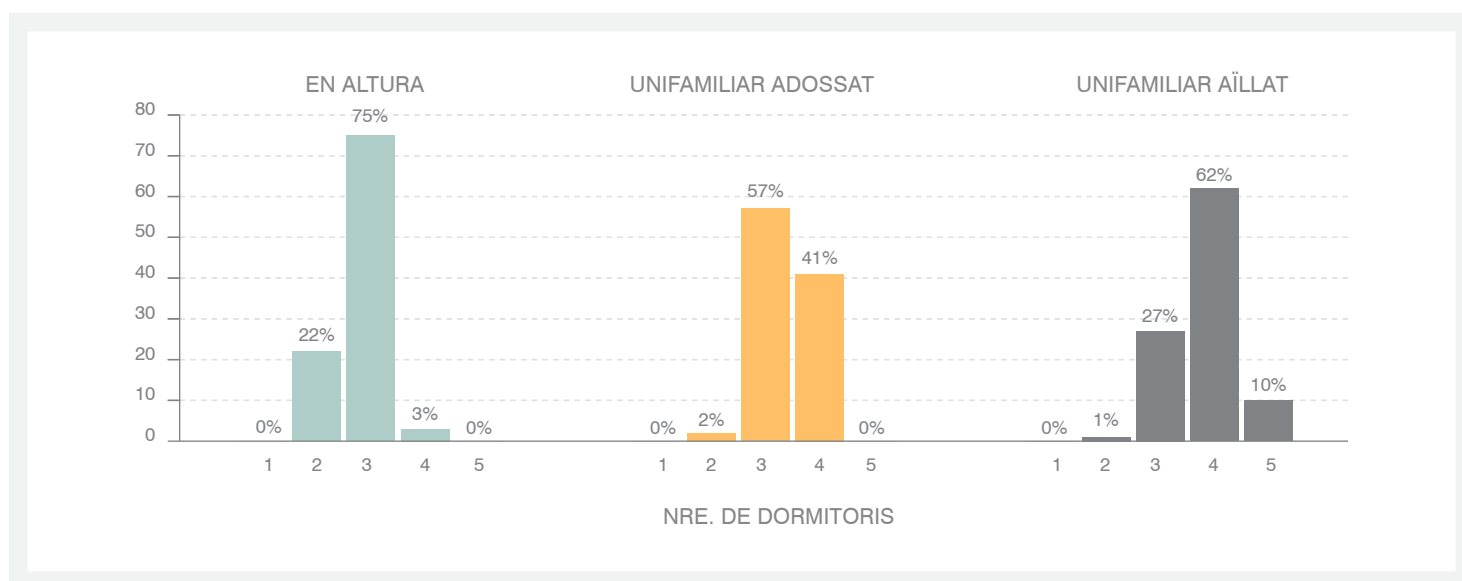
El **34,9%** de les vendes es fan sobre habitatges d'**entre 61 i 90 m²**

3.7 HABITATGE MÉS DEMANAT ELS ÚLTIMS SIS MESOS

En el cas de l'habitatge habitual, segons l'enquesta feta a la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, per a l'habitatge en altura predomina l'elecció de tres dormitoris (75%), per al cas de l'habitatge unifamiliar adossat l'elecció es concentra en l'opció de tres (57%) i quatre dormitoris (41%), mentre que per a l'unifamiliar aïllat s'opta clarament per quatre dormitoris (el 62% de les sol·licituds).

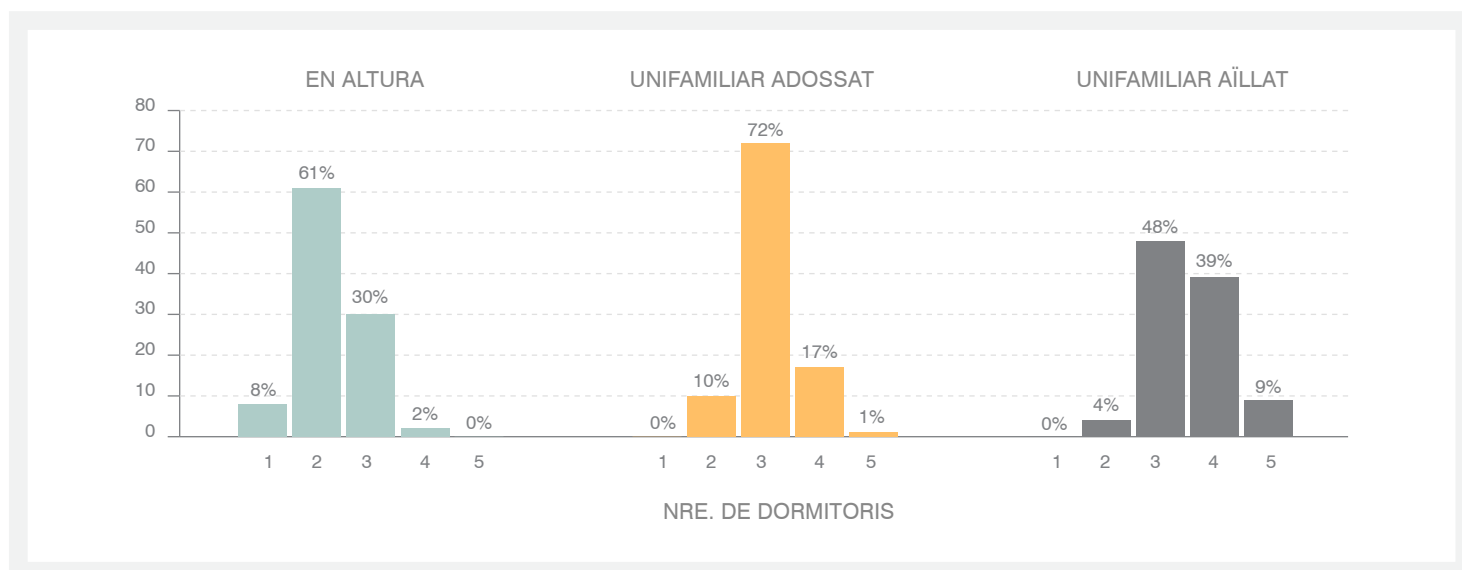
Ara bé, si ens centrem en l'habitatge vacacional, en general tenen menys dormitoris: hi predomina el de dos dormitoris (61%) en el cas de l'habitatge en altura, el de tres dormitoris (72%) per als habitatges unifamiliars adossats i, en aquest semestre, també predomina el de tres dormitoris en el cas d'habitatges aïllats (48%), encara que és molt semblant al percentatge de casos que demana quatre dormitoris (39%).

GRÀFIC 18. HABITATGE HABITUAL MÉS DEMANAT ELS ÚLTIMS SIS MESOS.



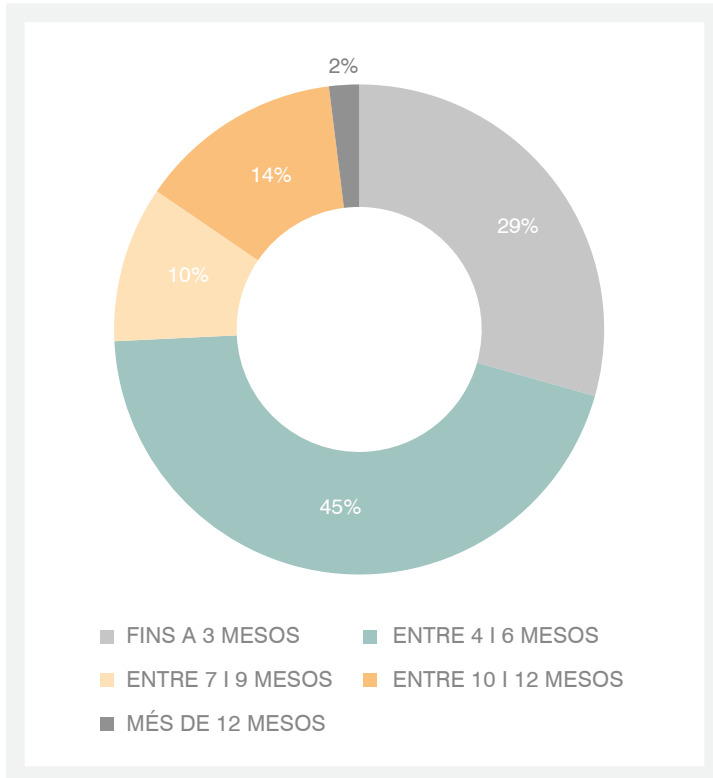
Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs)

GRÀFIC 19. HABITATGE HABITUAL MÉS DEMANAT ELS ÚLTIMS SIS MESOS.

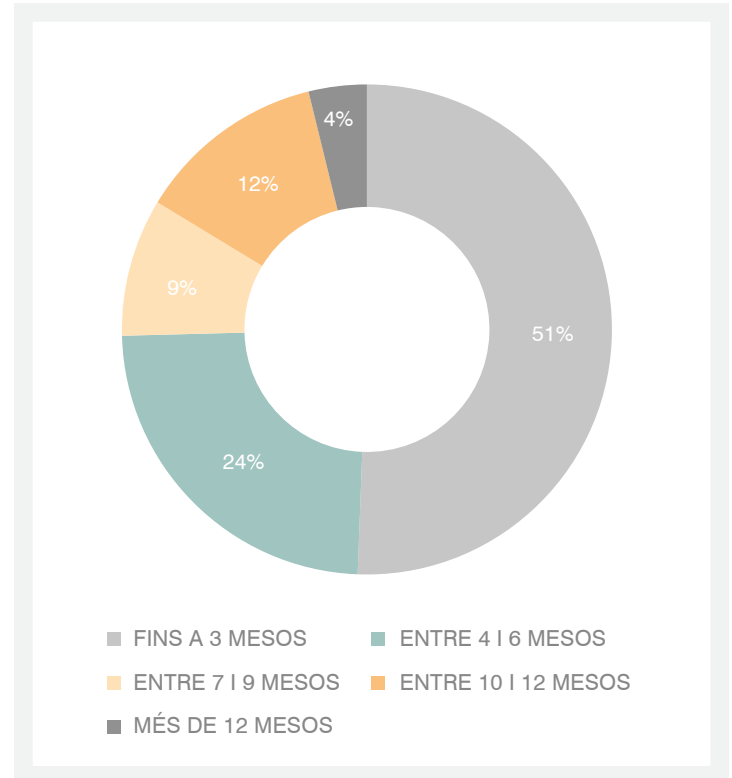


Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs)

3.8 TEMPS MITJÀ DE VENDA DELS HABITATGES

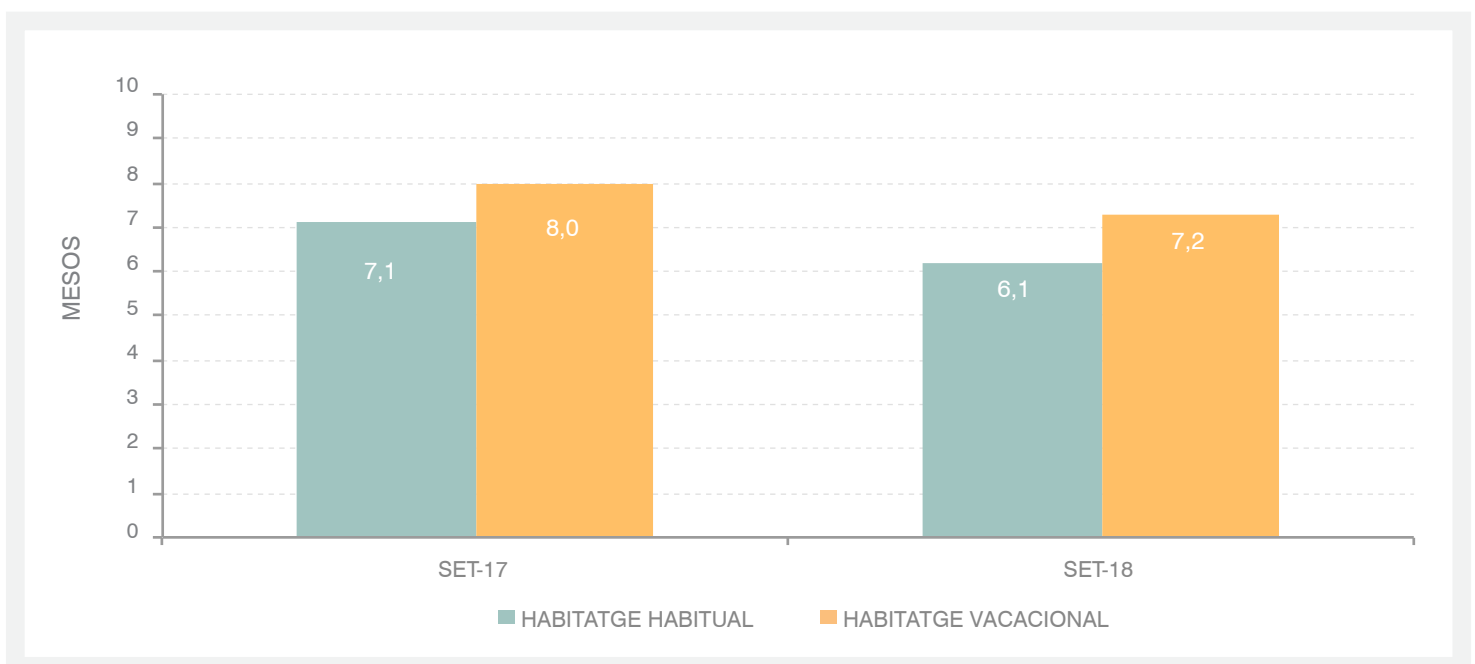
GRÀFIC 20. TEMPS MITJANS
DE VENDA DE L'HABITATGE HABITUAL.

Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs)

GRÀFIC 21. TEMPS MITJANS
DE VENDA DE L'HABITATGE VACACIONAL.

Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs)

GRÀFIC 22. EVOLUCIÓ DEL TEMPS MITJÀ DE VENDA DE L'HABITATGE SEGONS TIPOLOGIA.



Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs)

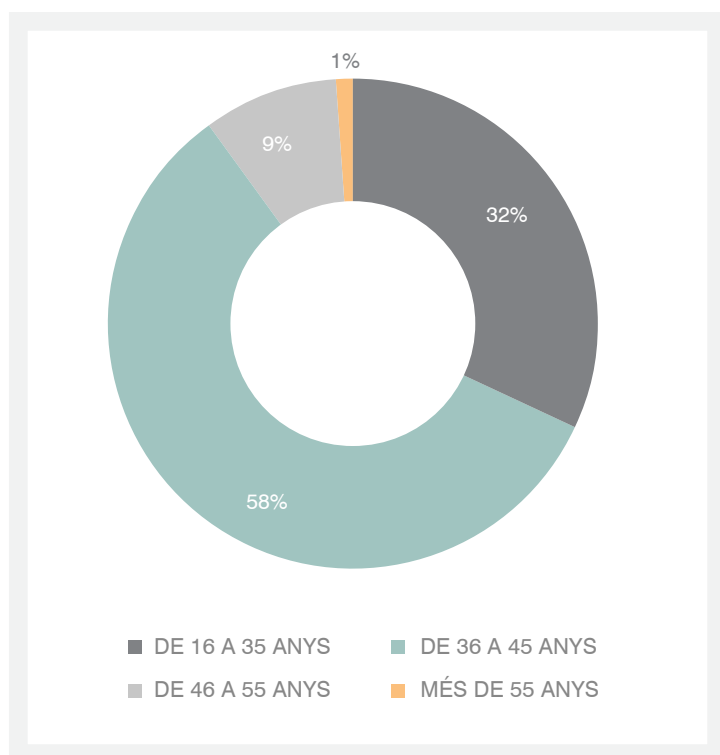
3.9 EDAT DEL COMPRADOR

L'indicador de l'edat reflecteix, de forma aproximada, que la mitjana per a l'accés a l'habitatge al nostre país es troba en els 38 anys.

El transfons d'una xifra d'edat més avançada s'origina, d'una banda, perquè requereix disposar de condicions econòmiques i laborals estables i, de l'altra, perquè hi ha una propensió més gran al lloguer dels joves.

Tenint en compte aquesta dada, un 32% dels compradors d'habitatge habitual té menys de 35 anys, percentatge que és similar al de l'any anterior.

GRÀFIC 23. EDAT MITJANA DEL COMPRADOR D'HABITATGE HABITUAL.



Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs)

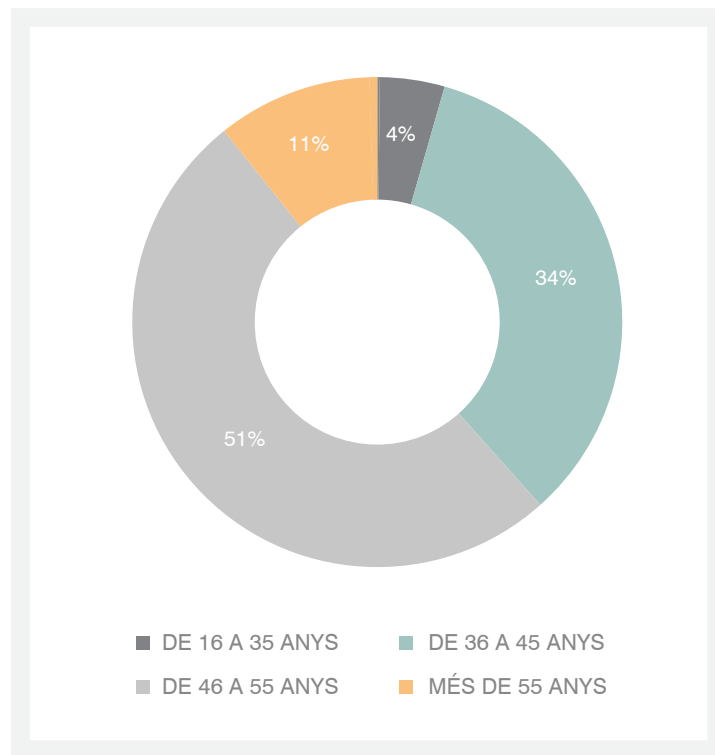
Gairebé el 60% dels compradors d'habitatge habitual a Espanya té entre 36 i 45 anys

En aquest sentit, la major part de l'accés a l'habitatge habitual té lloc entre compradors de 36 i 45 anys (un 58% dels casos).

L'accés a l'habitatge vacacional es concentra principalment (un 85%), entre els 36 i 55 anys; és a dir, en la suma de dos trams d'edat, que representa un 34% entre els 36 i 45 anys i un 51% entre els 46 i 55 anys. Per tant, s'obté que l'edat mitjana per a la compra d'habitatge vacacional és de 47 anys.

Els altres trams d'edat agrupen un 15% dels casos, el 4% entre els 16 i 35 anys i l'11% a partir dels 56 anys.

GRÀFIC 24. EDAT MITJANA DEL COMPRADOR D'HABITATGE VACACIONAL.



Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs)

L'edat mitjana per a la compra d'habitatge vacacional és de 47 anys

3. MERCAT

3.10 HIPOTEQUES NOVES CONSTITUÏDES SOBRE HABITATGES

El nombre d'hipoteques concedides sobre habitatges continua la tendència ascendent en volum d'operacions, però amb una taxa de variació anual que es desaccelera en línia amb la moderació del mercat i del context macroeconòmic.

L'any 2017 va tancar amb un acumulat de 312.843 operacions, equivalent a un creixement del 10,7% anual.

Aquesta taxa de creixement, 4 punts percentuals inferior a la del 2016, previsiblement s'eleva fins al 8,5% el 2018, considerant l'actual escenari, revisat respecte del semestre anterior.

El nombre d'operacions arribarà a 339.389 el 2018 i vora les 358.000 operacions per al 2019, equivalent a un increment del 5,5%.

En paral·lel, l'import mitjà concedit continua incrementant-se any rere any, encara que sense arribar als imports rècord de 2007 (amb 148.773€ d'import mitjà). El 2017 es xifren en 117.147€. Aquesta quantitat suposa un 6,6% d'increment anual i consolida les pujades per quart any consecutiu.

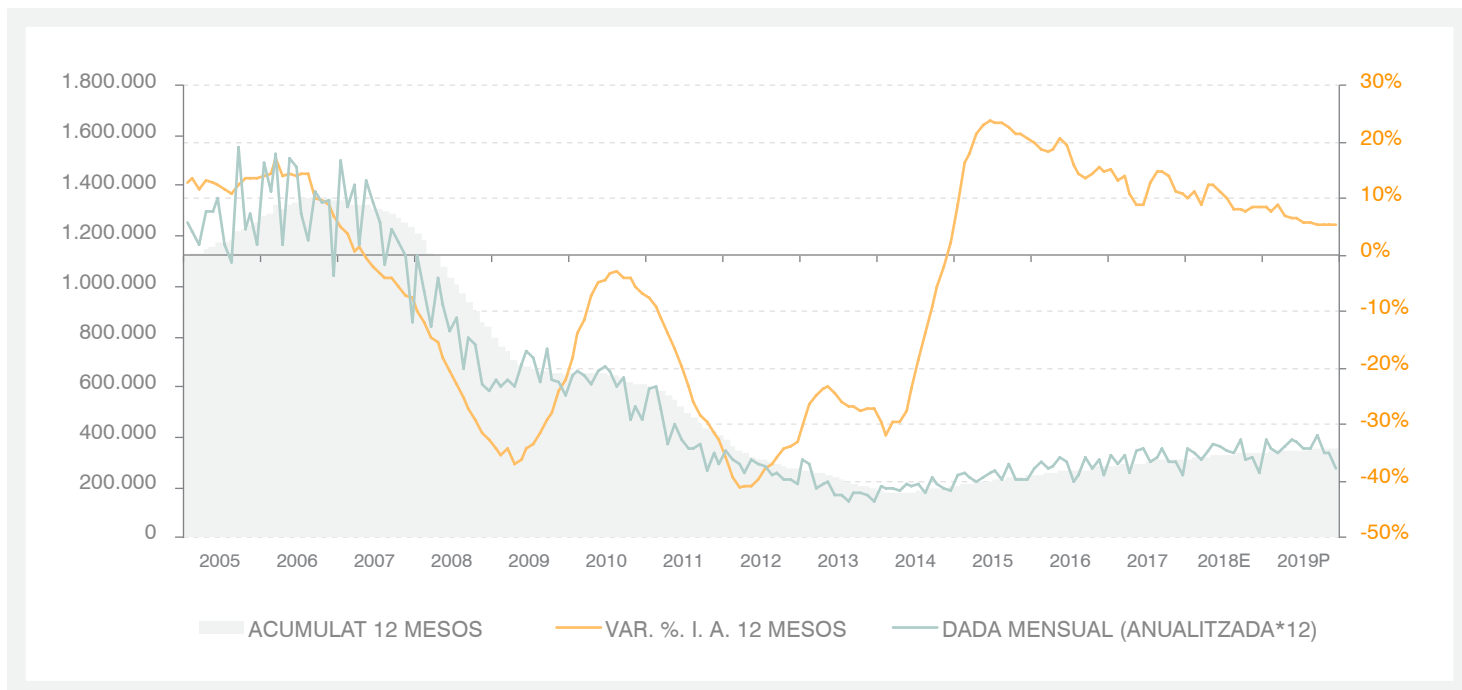
S'estima que el 2018 augmentarà un 5,4% (equivalent a 123.456€) en sintonia amb l'increment de preus dels immobles. La xifra arribaria als 129.000€ el 2019, amb un 4,6% d'increment anual en el valor mitjà de les hipoteques.

Aquest 2018 han tingut lloc diferents esdeveniments que han condicionat l'escenari. D'una banda, el clima sociopolític afecta la confiança en algunes comunitats autònomes (eleccions anticipades a Andalusia i el cas latent de Catalunya); d'altra, les novetats legals cap als bancs.

El Reial Decret-llei 17/2018 aprovat pel Govern fa que siguin els bancs els que assumeixin l'impost d'actes jurídics documentats de les hipoteques, després de la controvertida decisió adoptada pel Tribunal Suprem. Per tant, l'impacte es minimitza pel fet de no ser una mesura retroactiva i quedar limitada als períodes actuals.

Aquesta nova legislació suposa que l'Administració Pública tampoc haurà de tornar diners en aquest concepte ni hi haurà un impacte a les arques públiques.

GRÀFIC 25. HIPOTEQUES NOVES CONSTITUÏDES SOBRE HABITATGES.



Font: INE i elaboració pròpia
Nota: E (estimació), P (previsió)

3. MERCAT

3.11 RESUM MERCAT

HABITATGES VENUTS (NOTARIES)



HIPOTEQUES PER A HABITATGES



IMPORT MITJÀ HIPOTEQUES



Més del 91,4% dels habitatges habituals venuts el 2018 han estat de segona mà

El 68,6% dels habitatges venuts el 2018 tenen un preu inferior als 150.000€

El temps mitjà de venda de l'habitatge habitual és de 6,1 mesos (fa un any era de 7,1 mesos)

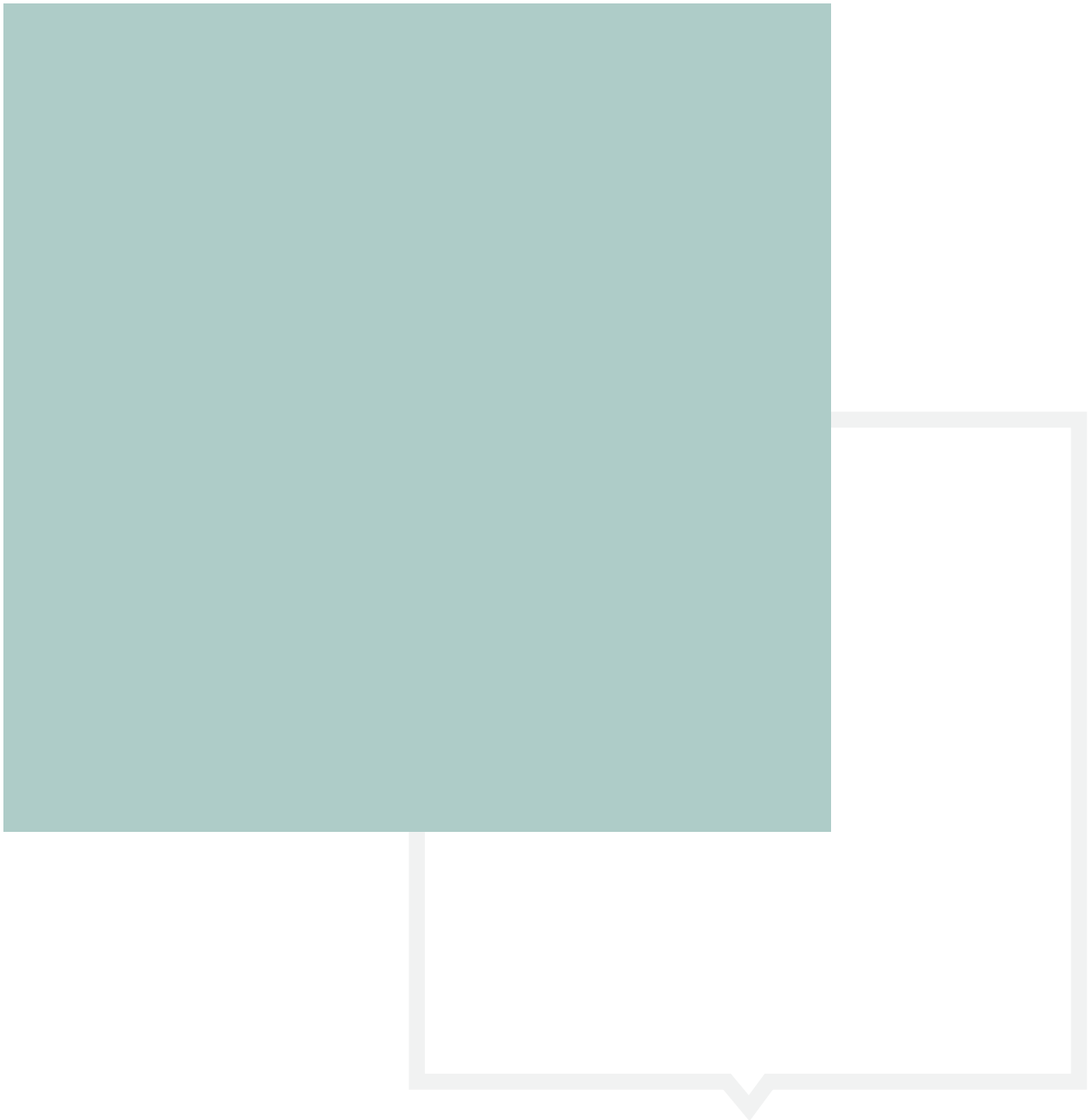
El 22% de les compres d'habitatge vacacional es destinen a la inversió

Gairebé el 58% dels compradors d'habitatge habitual a Espanya té entre 36 i 45 anys

El 25,1% dels habitatges venuts supera els 120 m²

Font: INE, Consell General del Notariat, MFOM, APIs i elaboració pròpia
Nota: E (estimació), P (previsió)

4. PREUS



4. PREUS

4.1 EVOLUCIÓ DEL VALOR I EL PREU DE L'HABITATGE A ESCALA NACIONAL

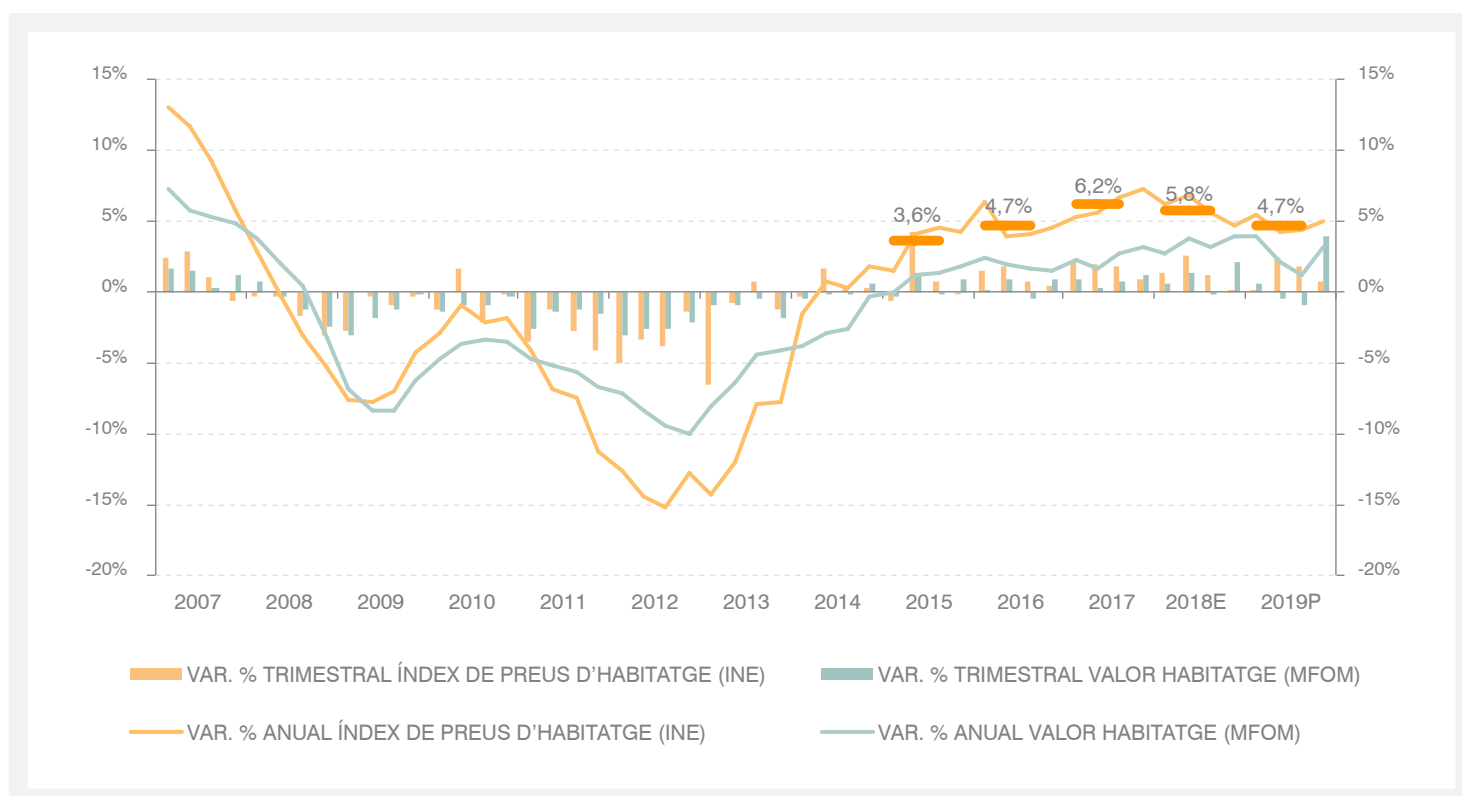
El preu presenta variacions interanuals positives el segon trimestre de 2018, segons els indicadors del Ministeri de Foment (3,2%) i de l'INE (6,5%) [*] i, per tant, també ho farà per a la mitjana de l'any respecte del període anterior.

Aquesta tendència es preveu baixista per al 2018, entorn del 3,4% per a la sèrie MFOM i 5,8% per a la sèrie INE, però amb les tensions habituals de preus a les zones de més dinamisme laboral i turístic.

Aquestes referències generals resumeixen la tendència del mercat, encara que no representen necessàriament casos individuals perquè recullen una mostra àmplia i heterogènia d'immobles (en ubicació, antiguitat, superfície, nova / segona mà, pis / unifamiliar).

El 2018, els preus dels habitatges augmentaran al voltant del **5,8%**, prenent com a base l'indicador de l'INE

GRÀFIC 26. EVOLUCIÓ DEL VALOR I ÍNDEX DE PREUS D'HABITATGE DE L'INE.



Font: MFOM, INE i elaboració pròpia
Nota: E (estimació), P (previsió)

[*] Nota metodològica: L'evolució del preu processat pel MFOM amb el suport de l'AEV (Associació Espanyola d'Anàlisi del Valor) suposa el 85% de les operacions del mercat i aplica un ajust per estrats (tipologia i superfície) per a mantenir la mostra homogènia en cada trimestre. S'obtenen valors taxats expressats en €/m² dels habitatges lliures acabats, ja siguin de més o menys antiguitat.

L'evolució del preu de l'habitatge feta per l'INE considera habitatges lliures (de nova transmissió o de segona mà) a partir d'un índex que s'origina dels registres de preus d'escripturació (sense impostos) que cobreixen el 95% de les adquisicions de les llars residents o no residents. L'índex de preu d'habitatges de l'INE ajusta cada trimestre, mitjançant un model economètric, els canvis que es produeixen en la composició i en la qualitat dels habitatges. L'estimació (el model de regressió) s'utilitza per al càlcul dels preus estimats del metre quadrat.

4. PREUS

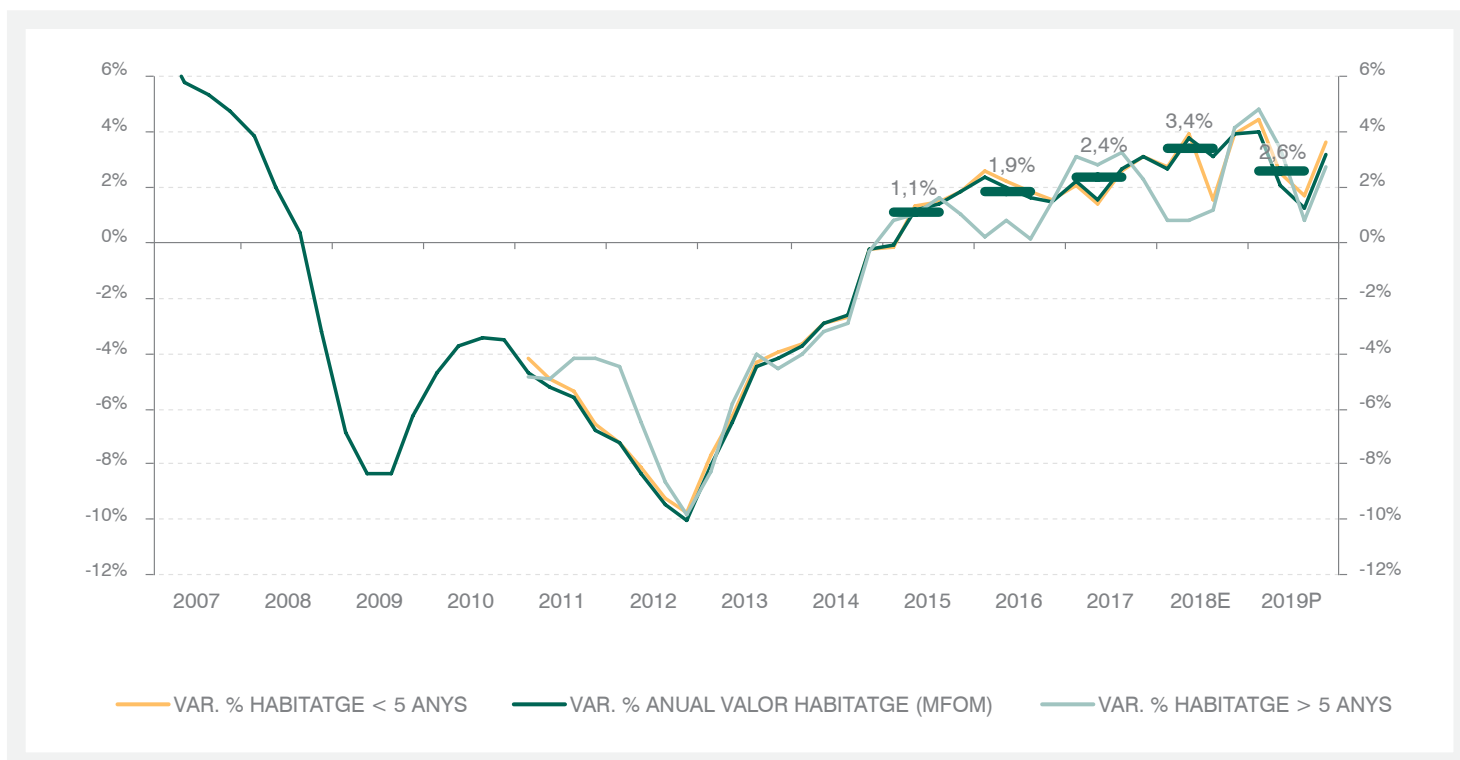
4.2 EVOLUCIÓ DEL VALOR I EL PREU DE L'HABITATGE, SEGONS TIPOLOGIA

Tendència del preu segons anys d'antiguitat de l'habitatge

Segons la sèrie del MFOM, durant el període 2016-2018, la variació anual del preu dels habitatges atenent l'antiguitat es diferencia de manera més gran del que s'observava els tres anys anteriors (2013-2015), amb trajectòries que van presentar diferències mínimes. A hores d'ara, la sèrie del preu de l'habitatge amb antiguitat superior a 5 anys és més volàtil i canviant.

En concret, per al 2018, el rang mitjà de preus per als segments de menys o més de 5 anys oscil·la entre el 2,1% i el 3,4%, amb una mitjana anual del 3,4%. Les estimacions ofereixen creixements de l'2,6% per al 2019, amb un ajust més gran entre els dos segments.

GRÀFIC 27. EVOLUCIÓ DEL VALOR DELS HABITATGES.



Font: MFOM i elaboració pròpia.
Nota: E (estimació), P (previsió)

4. PREUS

4.2 EVOLUCIÓ DEL VALOR I EL PREU DE L'HABITATGE, SEGONS TIPOLOGIA

Tendència del preu segons si és nou o de segona mà

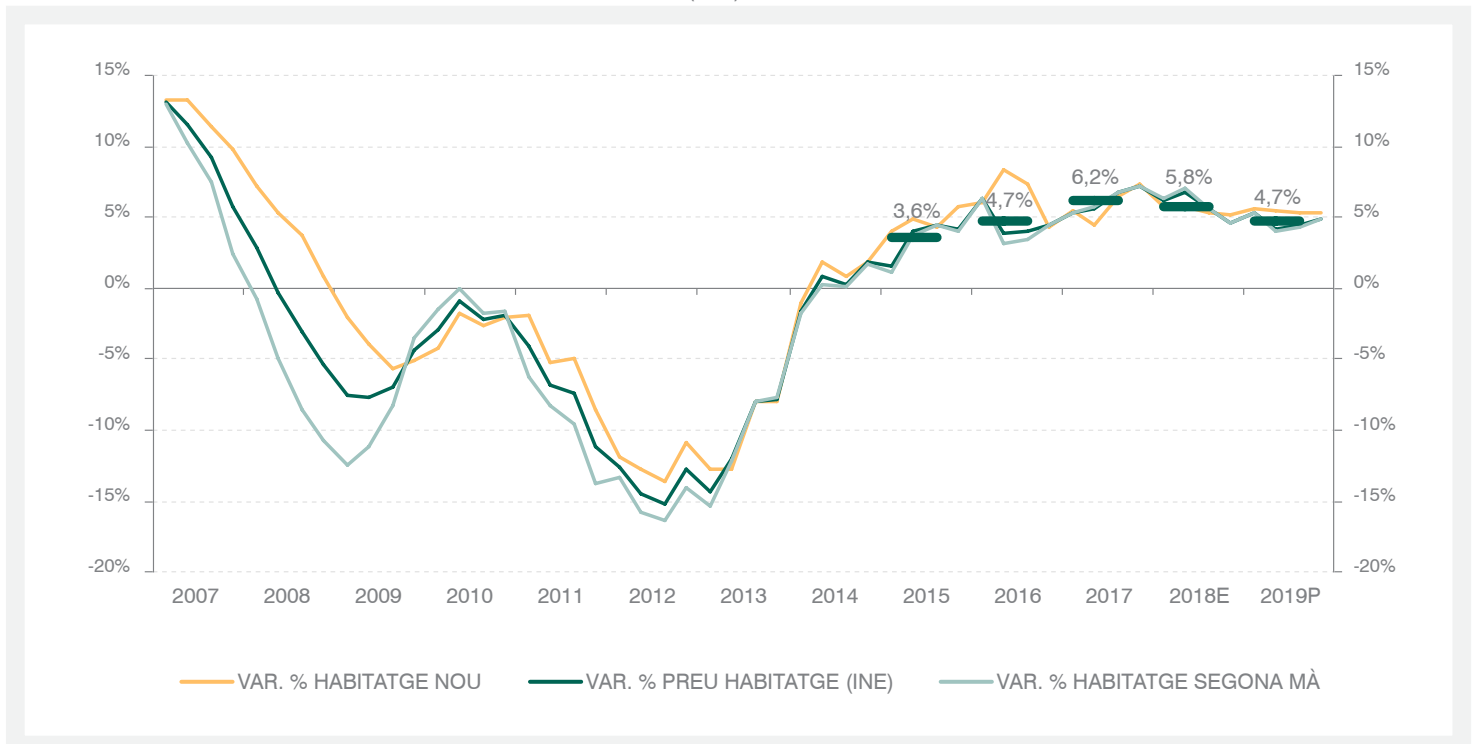
La sèrie de l'INE apunta preus a l'alça per als habitatges nous (menys d'un any des de la finalització d'obra), una tendència que tornaria a confirmar-se atenent les estimacions efectuades per a l'any 2018, però serien una mica més moderats que l'any anterior: al voltant del 5,8% i del 4,7% per al 2018 i el 2019, respectivament.

Durant el 2017 i el 2018, la forta demanda d'habitatge urbà de segona mà ha provocat una pujada dels preus per sobre dels increments de preus de l'habitatge nou, una situació poc habitual i temporal, que aniria normalitzant-se el 2019.

Sobre això influeix la relativa reducció de l'estoc, en unes zones més que en d'altres, i la demanda sobre la finalització de noves promocions d'habitatges, retornant a diferencials positius de preus en el mercat d'habitatge nou.

Malgrat que l'obra nova s'ha reactivat, el seu pes relatiu en el mercat és petit, de manera que l'efecte de variables com la pressió de la demanda, l'increment d'inversors i l'efecte del lloguer es deixen notar més en el mercat de segona mà, localitzant a més un bon nombre de transaccions als nuclis centrals de les principals ciutats, on l'oferta d'habitatge nou és més restringida per la manca de sòl.

GRÀFIC 28. EVOLUCIÓ DE L'ÍNDEX DE PREU D'HABITATGE (INE).



Font: INE i elaboració pròpia.
Nota: E (estimació), P (previsió)

4. PREUS

4.3 RELACIÓ ENTRE L'EVOLUCIÓ DEL PREU I L'OFERTA D'HABITATGES

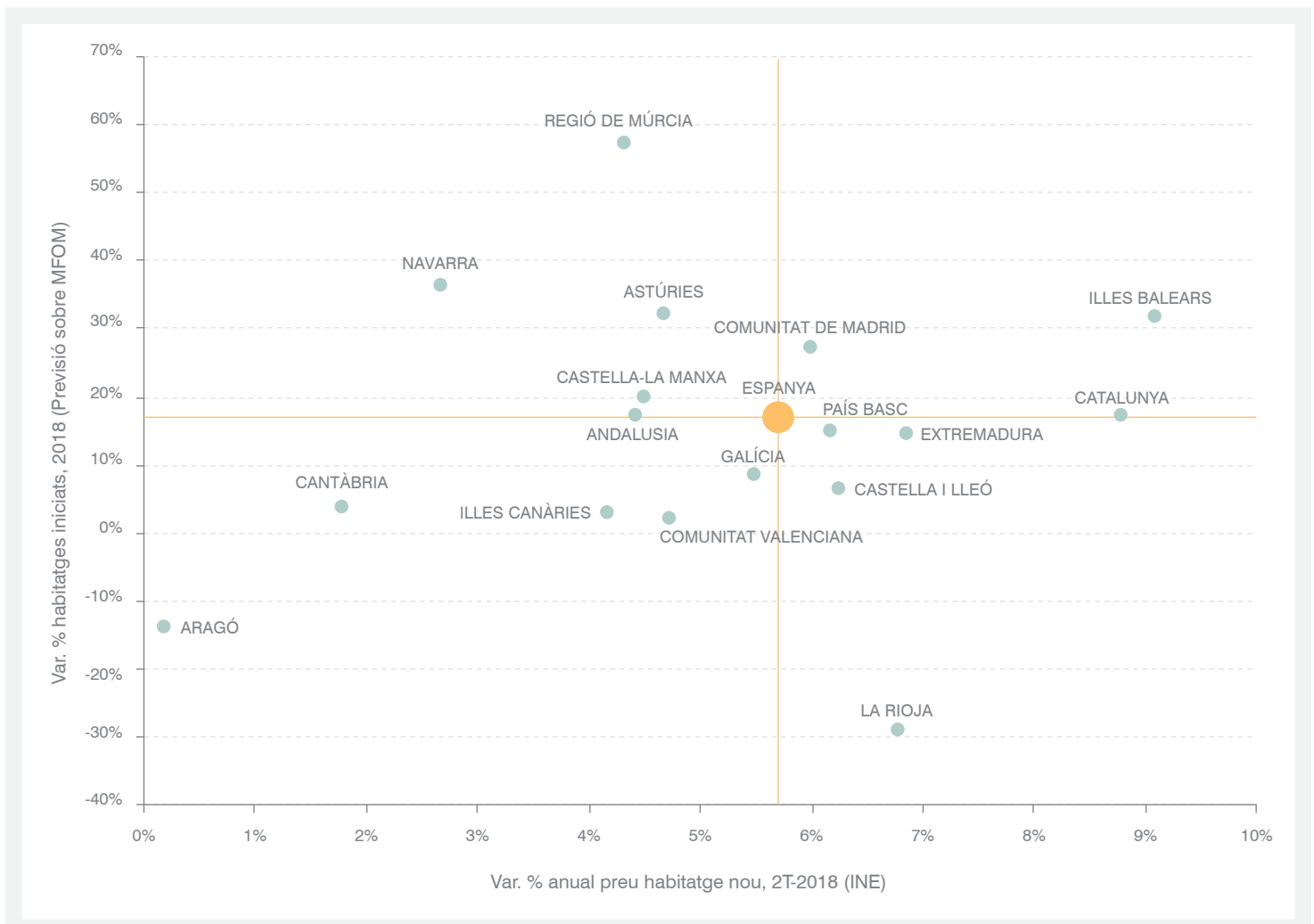
Es fa una anàlisi entre dos indicadors: increment dels preus de l'habitatge nou (eix horitzontal) i l'augment de la producció (oferta d'habitatges iniciats, en l'eix vertical). La dada interanual de preus del segon trimestre de 2018 per a Espanya és un 5,7% i els projectes estimats per al 2018 sobre la base del MFOM un 17,0%.

Per al cas d'Illes Balears, Catalunya i la Comunitat de Madrid s'inicien projectes per sobre de la mitjana nacional i el mercat presenta una tensió en preus.

Menys dinamisme apareix a les regions situades en el quadrant inferior esquerre: el mercat està menys "calent", amb creixements menors de preus i un augment de l'oferta inferior que la mitjana espanyola.

El 2018, el preu dels habitatges nous puja en totes les comunitats autònomes entre el 0,2% i el 9,1%. En set d'aquestes, per sobre de la mitjana: **Illes Balears, Catalunya, Extremadura, La Rioja, Castella i Lleó, País Basc i Comunitat de Madrid**

GRÀFIC 29. RELACIÓ ENTRE L'EVOLUCIÓ DEL PREU I LA PRODUCCIÓ D'HABITATGES.



Font: Fonts oficials i elaboració pròpia.

Nota: no hi ha dades disponibles per a Ceuta i Melilla

4. PREUS

4.4 RELACIÓ ENTRE L'EVOLUCIÓ DEL PREU I LA COMPRAVENDA D'HABITATGES

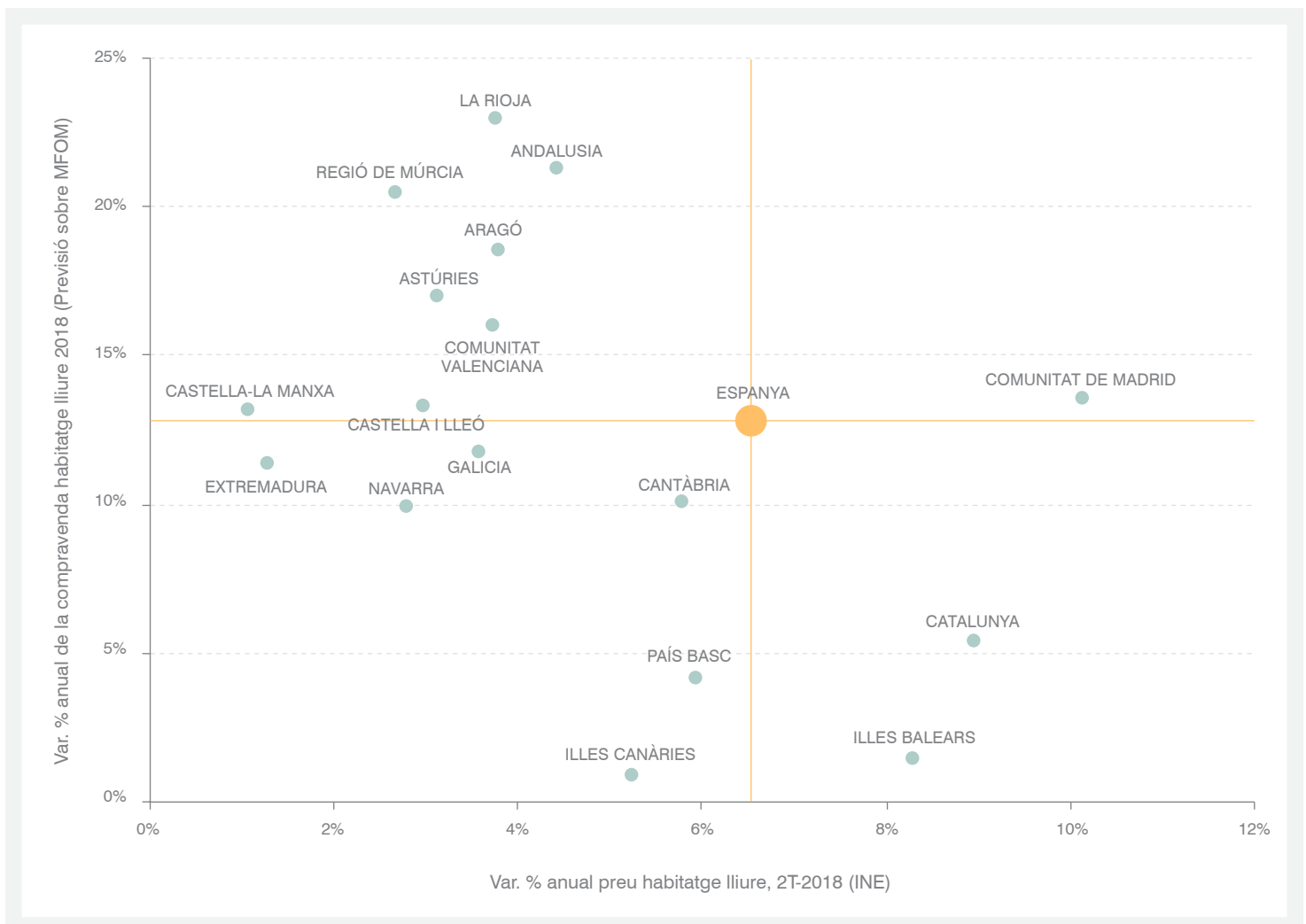
L'anàlisi es realitza també en base a dos indicadors: increment dels preus de l'habitatge lliure (nou i de segona mà, eix horitzontal) i l'augment de la compravenda (d'habitatges lliures, en l'eix vertical). La dada interanual de preus del segon trimestre de 2018 per a Espanya és del 6,5% i les transaccions estimades per al 2018 sobre la base del MFOM, del 12,8%.

Els tres casos que presenten lideratge en preus (Comunitat de Madrid, Catalunya i Illes Balears) experimenten, amb diferent intensitat, una disminució en les operacions de compravenda en relació a la mitjana espanyola.

Més dinamisme apareix a les regions situades al quadrant superior esquerre on el mercat registra una recuperació a preus relativament econòmics, per sota de la mitjana espanyola.

En vuit comunitats autònomes es compren habitatges per sobre de la mitjana espanyola, amb bon dinamisme i amb preus per sota de la mitjana nacional

GRÀFIC 30. RELACIÓ ENTRE L'EVOLUCIÓ DEL PREU I LA COMPRAVENDA D'HABITATGES.



Font: INE i elaboració pròpia.

914 APIs
opinen

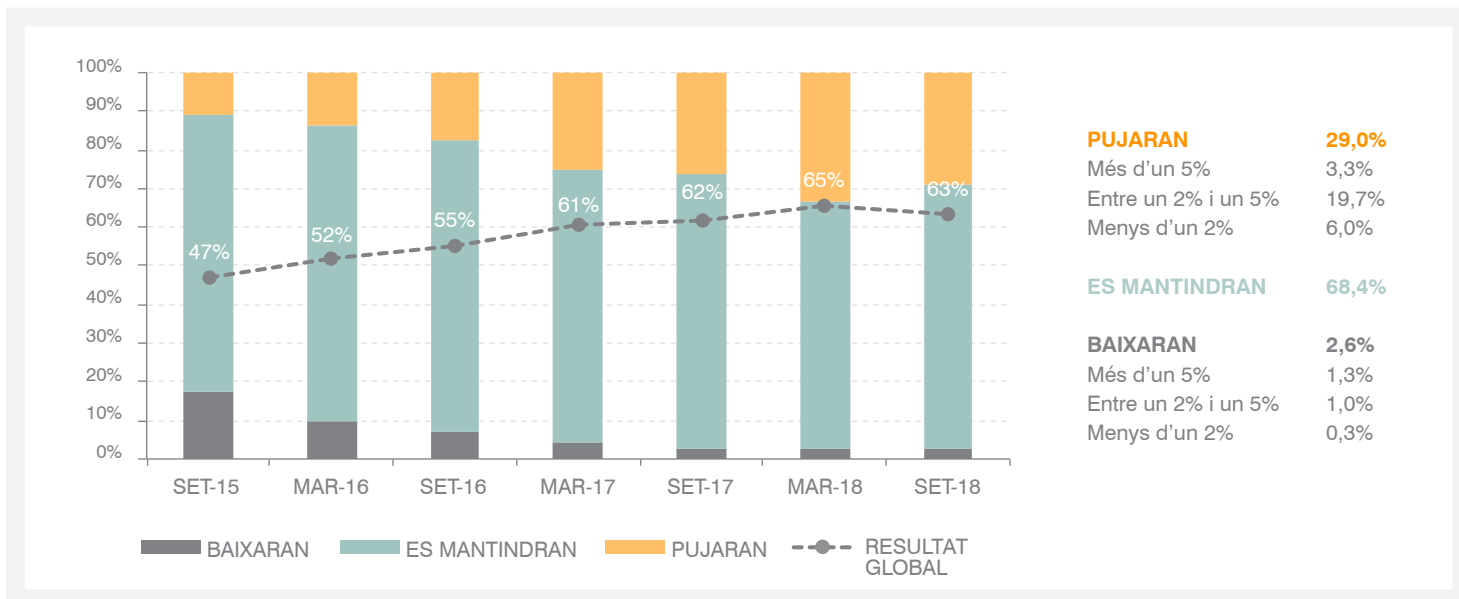
4. PREUS

4.5 PREVISIÓ DE L'EVOLUCIÓ DEL PREU DE L'HABITATGE

Segons les opinions de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, dos de cada tres perceben que els preus es mantindran estables els pròxims sis mesos per a l'habitatge habitual.

El percentatge de manteniment guanya terreny al d'increment, que baixa al 29%, fet que genera una tendència a l'estabilitat, i continuen en minoria els APIs que detecten futures baixades de preus a la seva zona.

GRÀFIC 31. EVOLUCIÓ DELS PREUS DE L'HABITATGE HABITUAL ELS PRÒXIMS SIS MESOS.

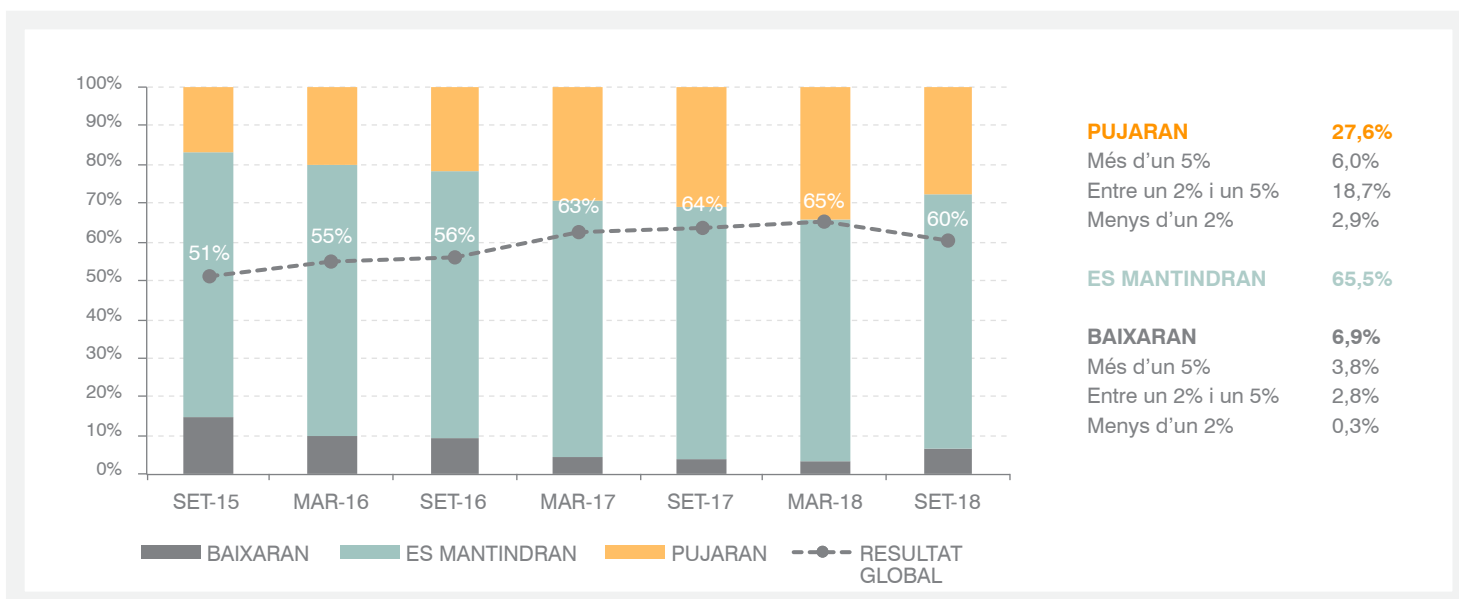


Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs)

Nota: les barres del gràfic són els percentatges originals de l'enquesta d'opinions dels APIs i la línia és la integració dels tres tipus de respostes (pujaran, es mantindran, baixaran) per a poder observar de manera directa el canvi de la consideració/consens global respecte del període anterior.

Respecte a l'evolució del preu de l'habitatge vacacional, la tendència per als pròxims sis mesos és similar al cas de l'habitatge habitual, moderant-se els increments.

GRÀFIC 32. EVOLUCIÓ DELS PREUS DE L'HABITATGE VACACIONAL ELS PRÒXIMS SIS MESOS.



Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs)

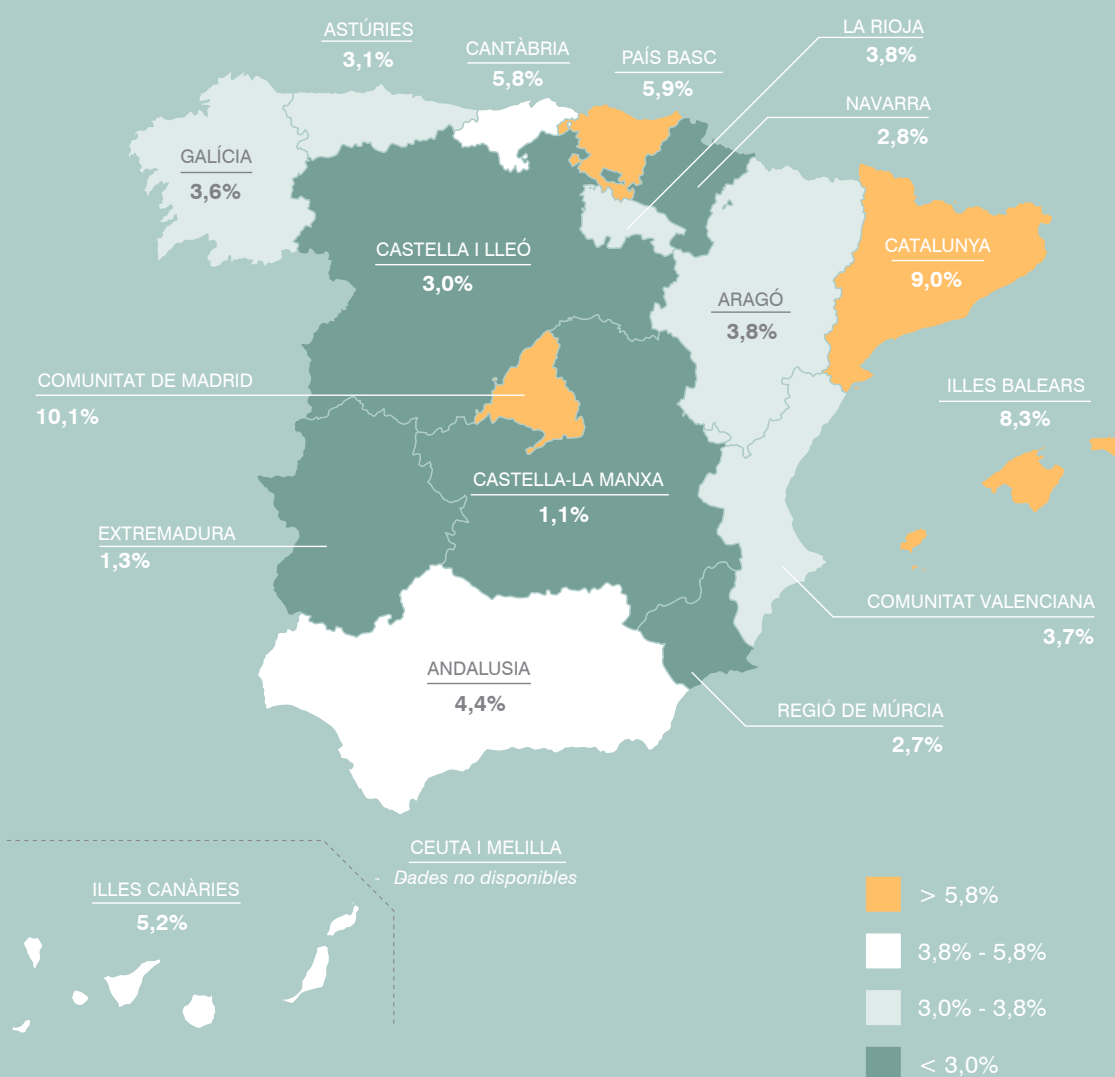
4. PREUS

4.6 RESUM PREUS

El preu de l'habitatge creix un **6,5%** el segon trimestre de 2018 segons l'INE i es preveu que augmentarà més moderadament el 2019

MAPA 2. EVOLUCIÓ DEL PREU PER COMUNITATS AUTÒNOMES (IPV/ INE).

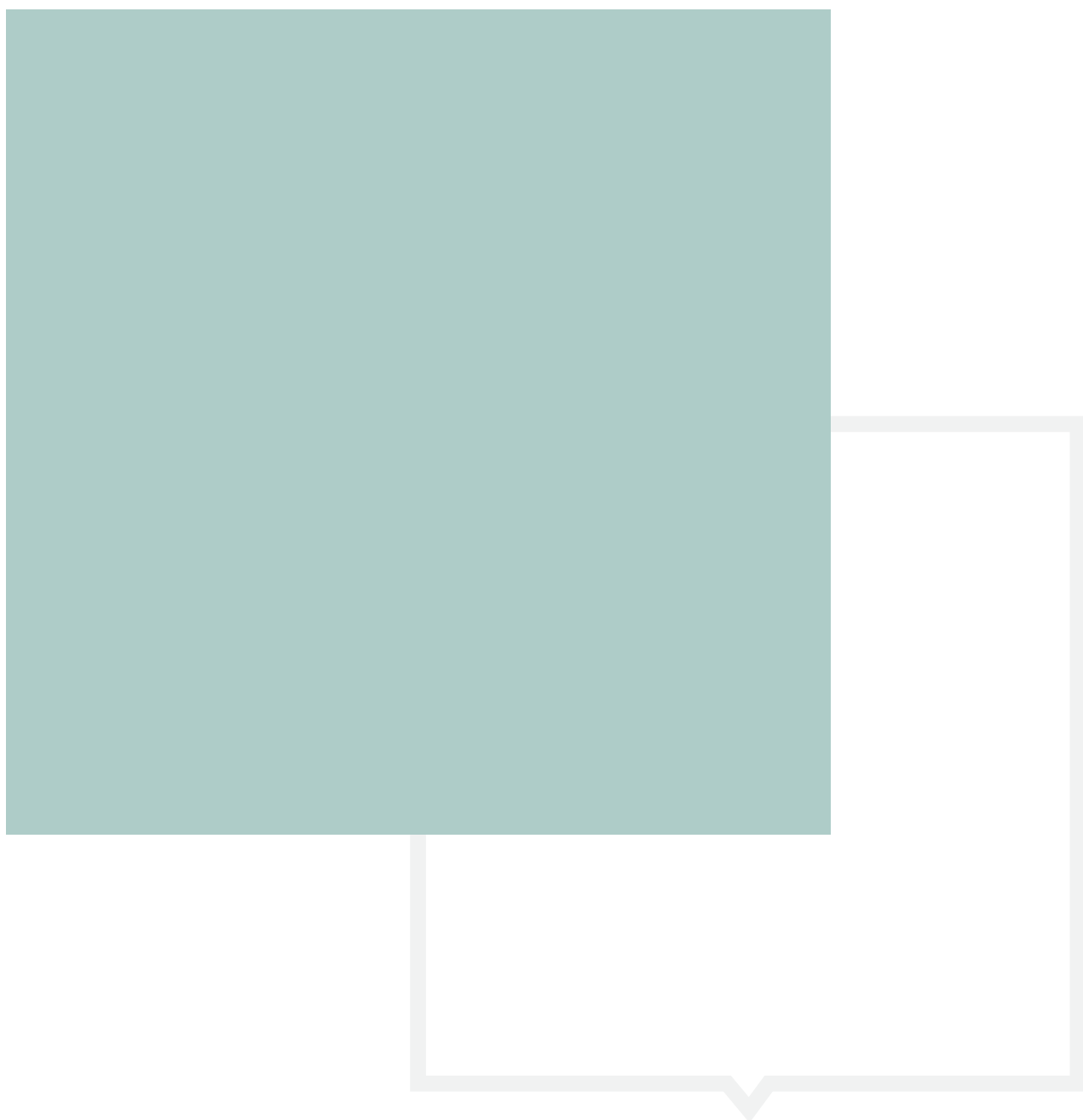
Taxa de variació anual (%) 2018 / 2017 (el segon trimestre)



Font: Índex de preus d'habitatge (INE) i elaboració pròpia

Nota: Els intervals que presenta la llegenda corresponen als quartils de la mostra

5. ACCESSIBILITAT I ESFORÇ



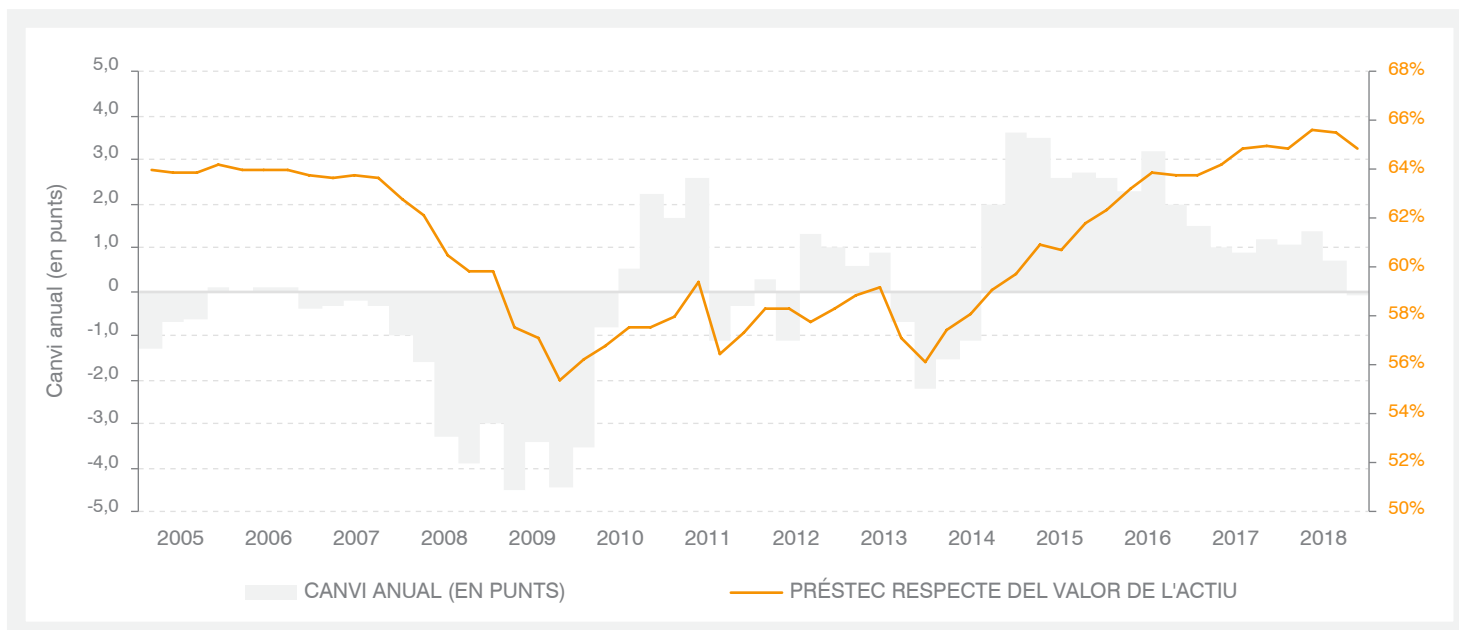
5. ACCESSIBILITAT I ESFORÇ

5.1 EVOLUCIÓ DE LA RÀTIO DE PRÉSTEC RESPECTE DEL VALOR DE L'ACTIU

L'any 2018 acumula una ràtio mitjana del 65,2% (al segon semestre) del valor del préstec respecte del valor de l'actiu. A partir de 2014, s'han guanyat 5 punts percentuals de ràtio, que suposa un finançament més gran per a les compres. Els darrers tres anys, la mitjana ha estat del 63,7%.

La ràtio de finançament de l'import prestat per a la compra d'habitatge és de **65,2%**

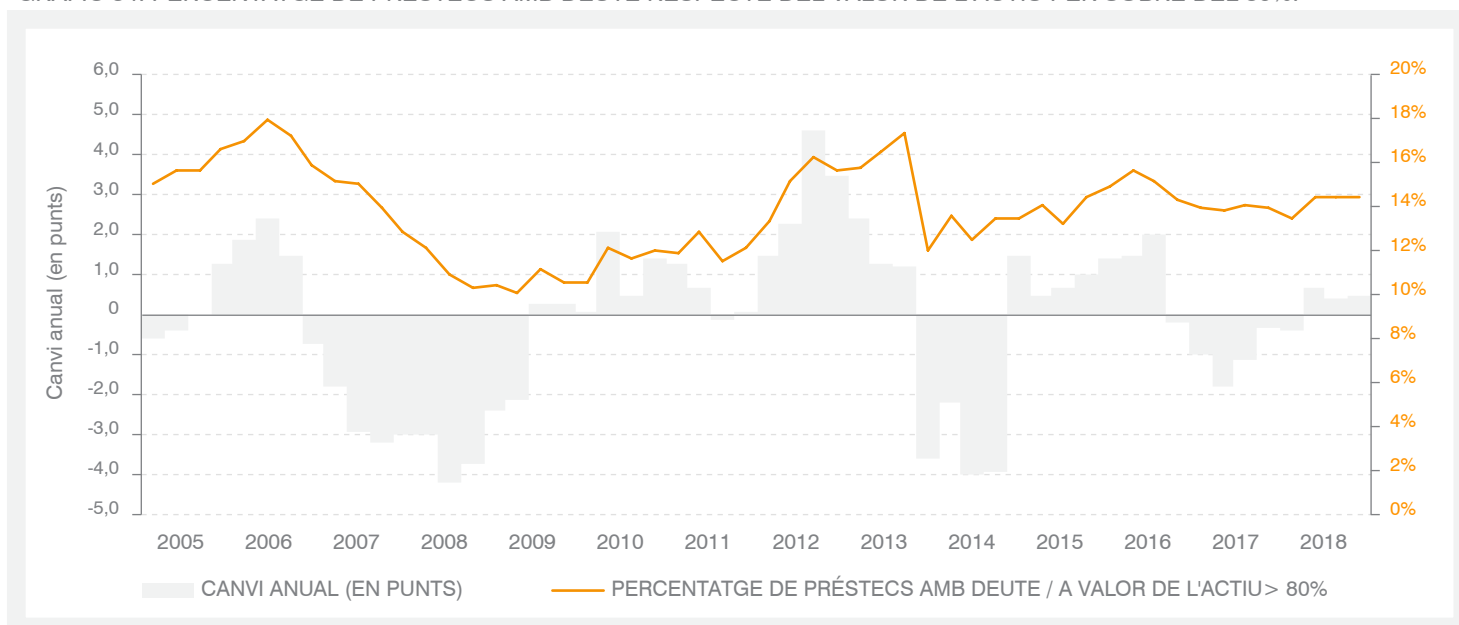
GRÀFIC 33. RELACIÓ ENTRE PRÉSTEC I VALOR DE TRANSACCIÓ.



Font: Banc d'Espanya i elaboració pròpia

El nombre de préstecs hipotecaris, el deute dels quals respecte del valor de l'actiu supera el 80%, es manté en la mitjana del 14,5% (al segon semestre de 2018), tal com va acabar l'any anterior. La mitjana dels tres anys més recents és del 14,3%.

GRÀFIC 34. PERCENTATGE DE PRÉSTECES AMB DEUTE RESPECTE DEL VALOR DE L'ACTIU PER SOBRE DEL 80%.



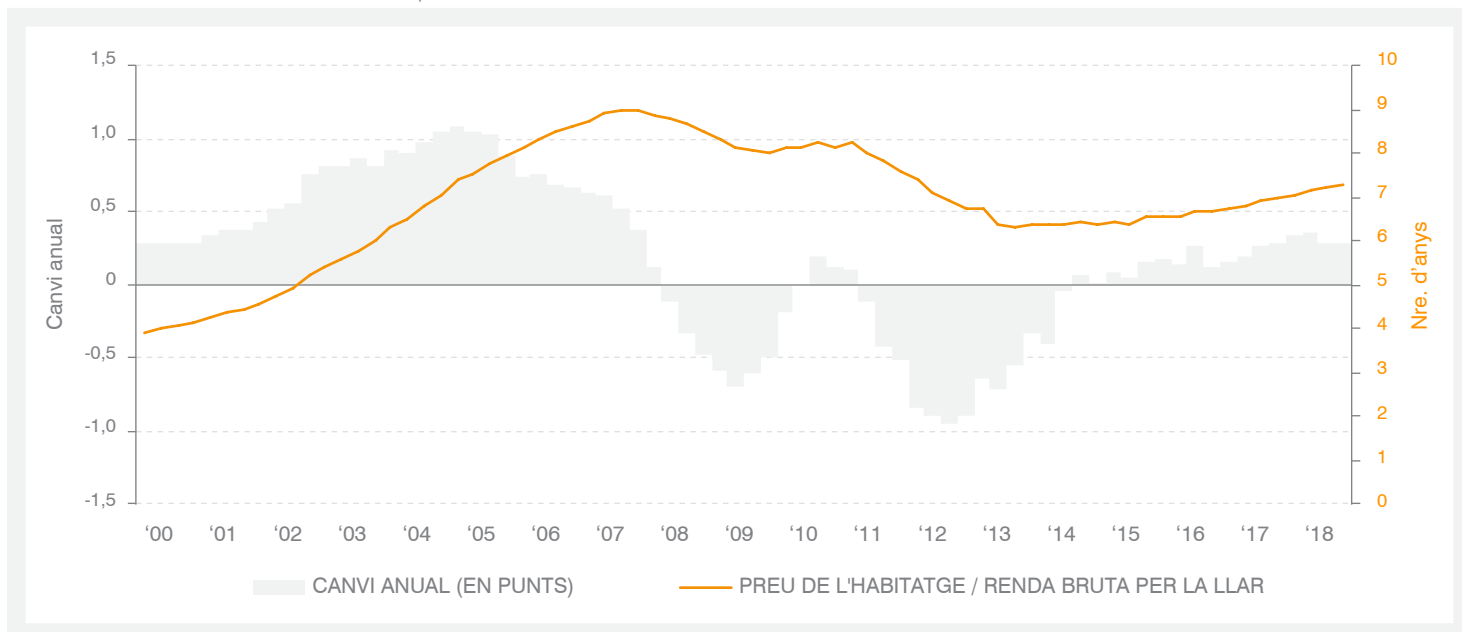
Font: Banc d'Espanya i elaboració pròpia

5. ACCESSIBILITAT I ESFORÇ

5.2 EVOLUCIÓ DE L'ESFORÇ MITJÀ PER A LA COMPRA D'HABITATGE

L'esforç mitjà que ha de fer una llar a Espanya per a l'adquisició del seu habitatge representa el nombre d'anys de renda bruta que hauria de destinar al seu pagament. Aquest indicador continua creixent de forma moderada fins a situar-se en 7,3 anys, amb la informació del segon trimestre de 2018.

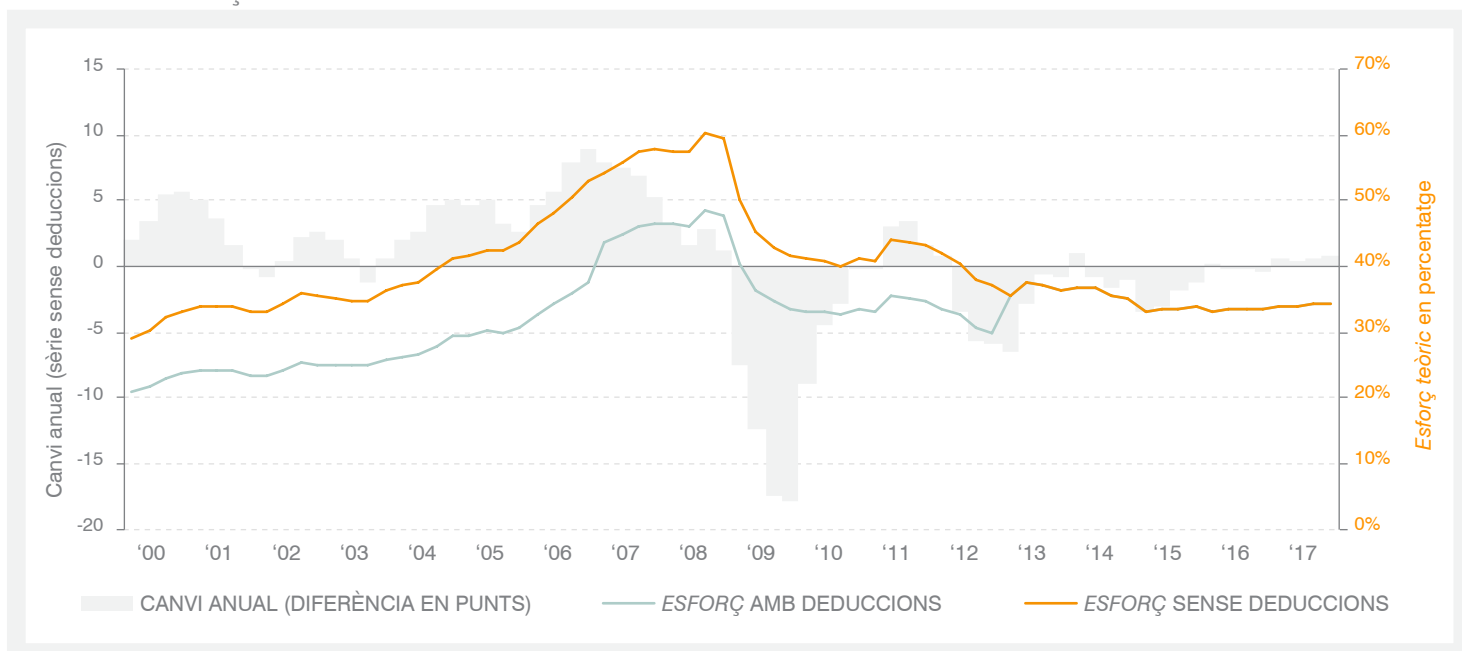
GRÀFIC 35. PREU DE L'HABITATGE / RENDA BRUTA PER LLAR.



Font: Banc d'Espanya i elaboració pròpia

L'esforç teòric anual puja lleument el quart trimestre de 2017, +0,8 punts percentuals en un any, fins a situar-se en el 34,3%, sense considerar deduccions.

GRÀFIC 36. ESFORÇ TEÒRIC ANUAL PER AL PAGAMENT D'UN HABITATGE.



Font: Banc d'Espanya i elaboració pròpia.

Nota: L'esforç teòric anual és un quocient del cost del primer any d'una hipoteca de quota constant per a finançar el 80% del preu d'un habitatge mitjà.

5. ACCESSIBILITAT I ESFORÇ

5.3 RESUM ACCESSIBILITAT I ESFORÇ

La **relació mitjana entre el préstec i el valor de l'habitatge** s'ha incrementat fins al **65,2%**

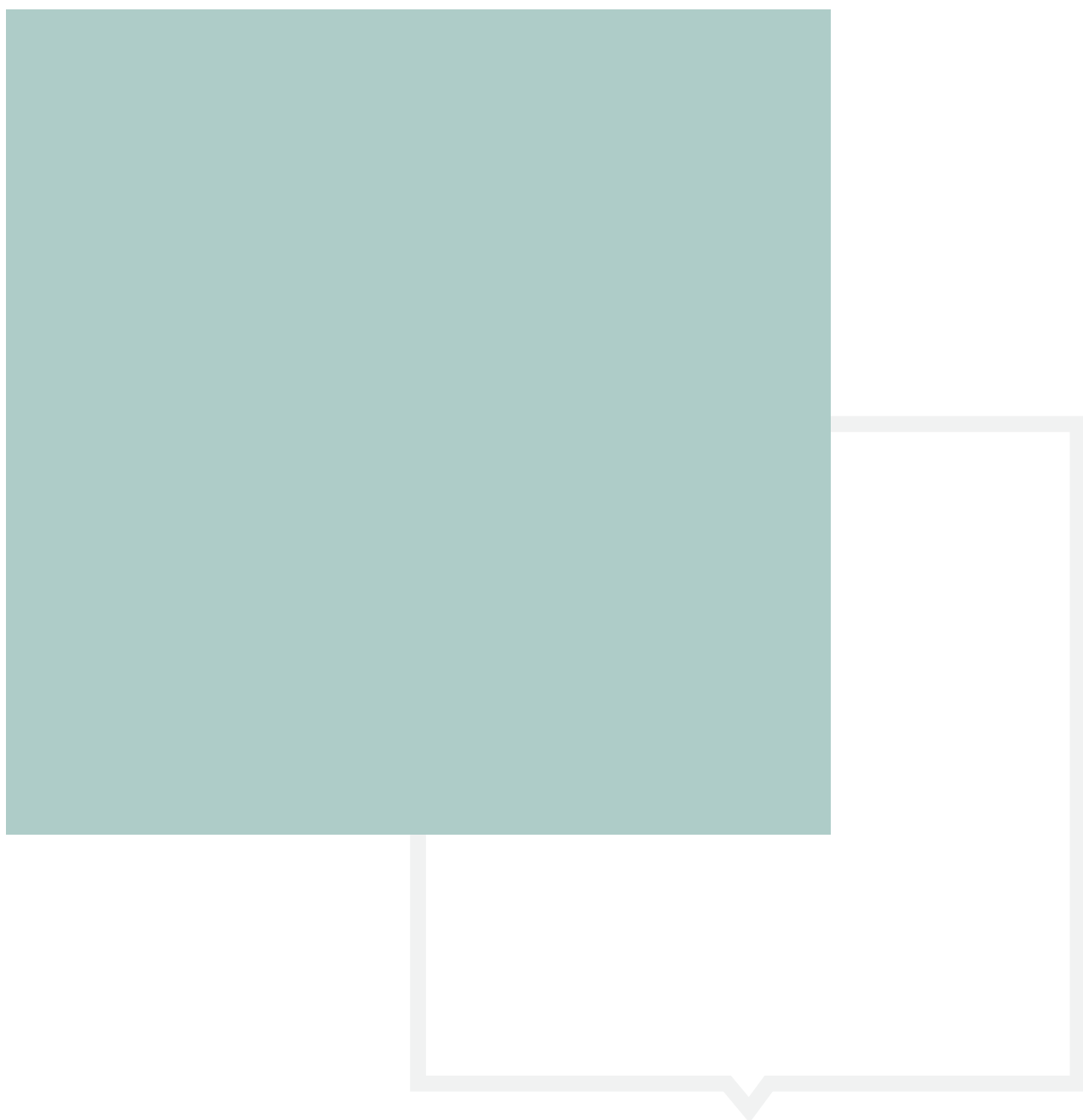
L'import del **14,5%** dels préstecs hipotecaris supera el **80% del valor de l'habitatge**

L'evolució de l'esforç anual que ha de fer una llar a Espanya per al pagament d'un habitatge se situa en el **34,3%**



Font: Banc d'Espanya i elaboració pròpia

6. EL MERCAT DE LLOGUER



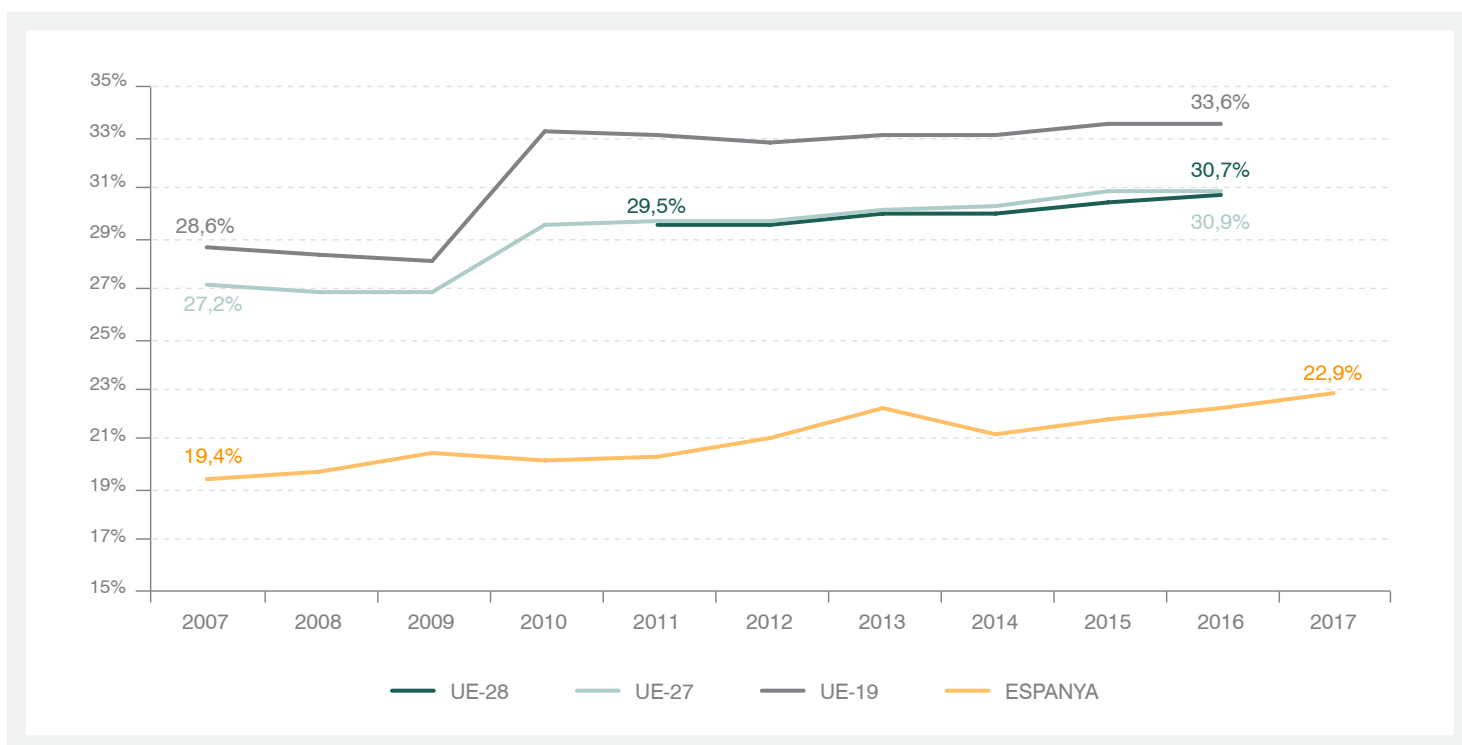
6. EL MERCAT DE LLOGUER

6.1 LLOGUER RESIDENCIAL DINS DEL CONTEXT EUROPEU

En el moment de l'elaboració d'aquest informe encara no s'havien actualitzat al complet les estadístiques d'Eurostat, i no hi havia informació sobre els resultats mitjans de la Unió Europea. No obstant això, si la tendència de les dades de la Unió es manté, es podria concloure que continua reduint-se la bretxa que hi ha entre la mitjana de la UE i Espanya en el volum de llars que resideix en règim de lloguer, de manera que el mercat espanyol creix a un ritme superior del que ho fa el conjunt de la UE.

Segons les dades d'Eurostat, el 22,9% de la població espanyola residia el 2017 en règim de lloguer. Segons els resultats de l'Enquesta Contínua de Llars de l'INE, aquest percentatge ascendiria al 23,3% dels habitatges principals.

GRÀFIC 37. EVOLUCIÓ RECENT DEL LLOGUER RESIDENCIAL.



Font: Eurostat i elaboració pròpia.

Nota: Dades 2016 y 2017 són les últimes disponibles.

Els nous resultats mostren com al 2017 ha continuat la progressió creixent de la població que viu de lloguer pagant una renda de mercat, que ha passat a representar el 14,4% enfront del 13,8% del 2016. Comparant aquest resultat amb l'inici de la crisi, l'augment de la població que resideix en aquest règim s'ha incrementat gairebé 4 punts percentuals, des del 10,7% que representava el 2007.

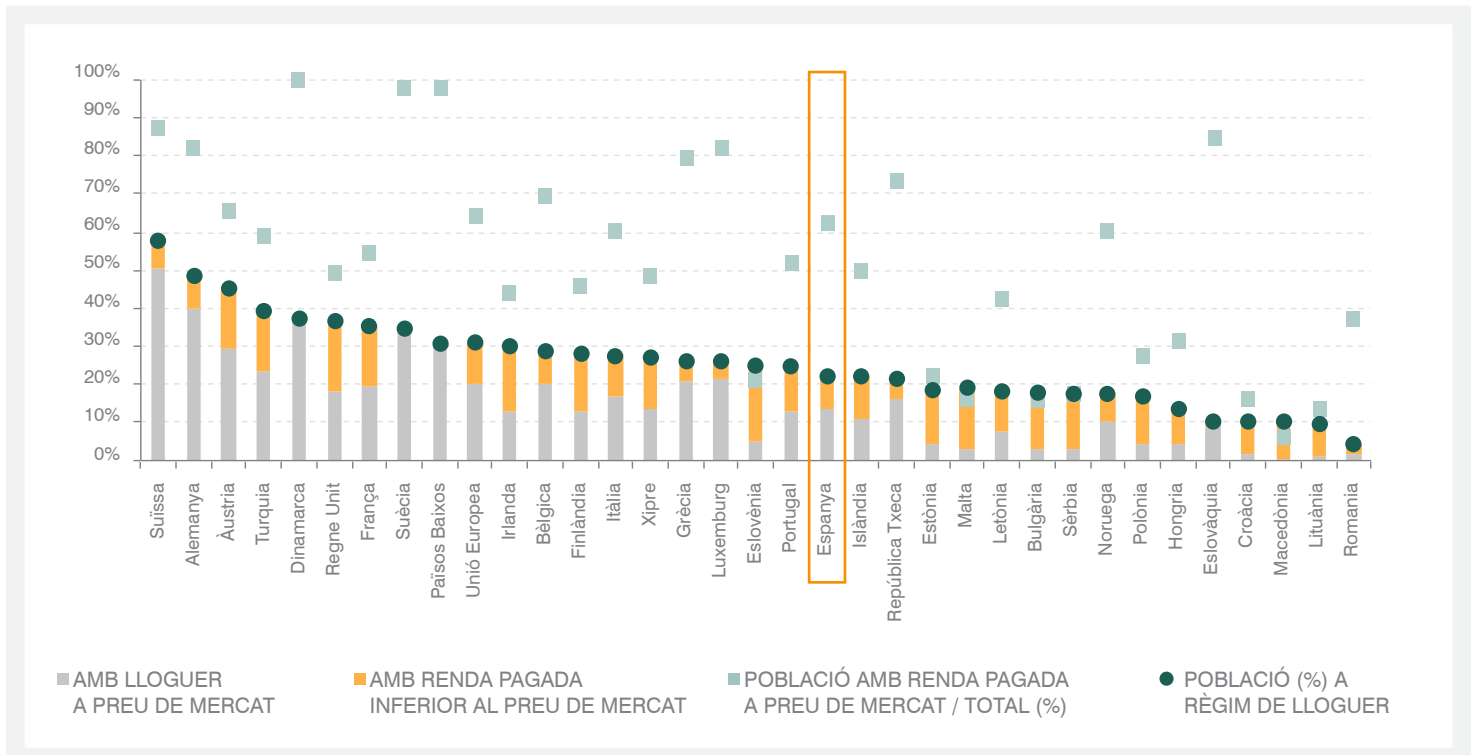
Com s'apuntava, encara no s'han actualitzat les dades del 2017 dels principals països del nostre entorn, però si ho comparem amb els publicats per a Itàlia, al nostre país hi ha un clar avanç en el mercat de lloguer ja que a Itàlia s'ha reduït una dècima el percentatge de població que resideix en aquest règim.



6. EL MERCAT DE LLOGUER

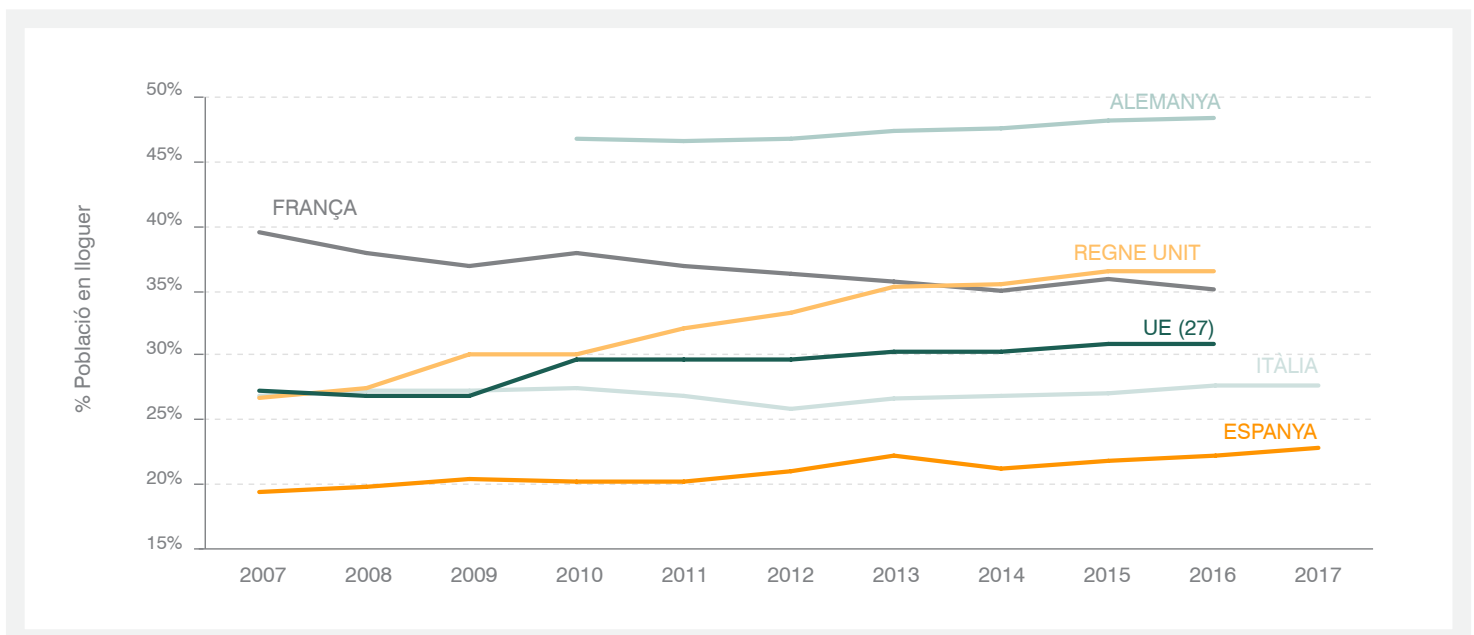
6.1 LLOGUER RESIDENCIAL DINS DEL CONTEXT EUROPEU

GRÀFIC 38. RÈGIM DE TINENÇA D'HABITATGE A EUROPA I REPARTIMENT DEL MERCAT DE LLOGUER RESPECTE DE LA RENDA PAGADA.



Font: Eurostat i elaboració pròpia.
Nota: Dades 2016 i 2017 són les últimes disponibles.

GRÀFIC 39. EVOLUCIÓ DEL PERCENTATGE DE POBLACIÓ QUE RESIDEIX EN RÈGIM DE LLOGUER A PREU DE MERCAT EN ALGUNS PAÏSOS DE LA UE.



Font: Eurostat i elaboració pròpia.
Nota: Dades 2016 i 2017 són les últimes disponibles. Les dades del gràfic es refereixen al repartiment percentual del total de població que viu en lloguer segons la renda pagada

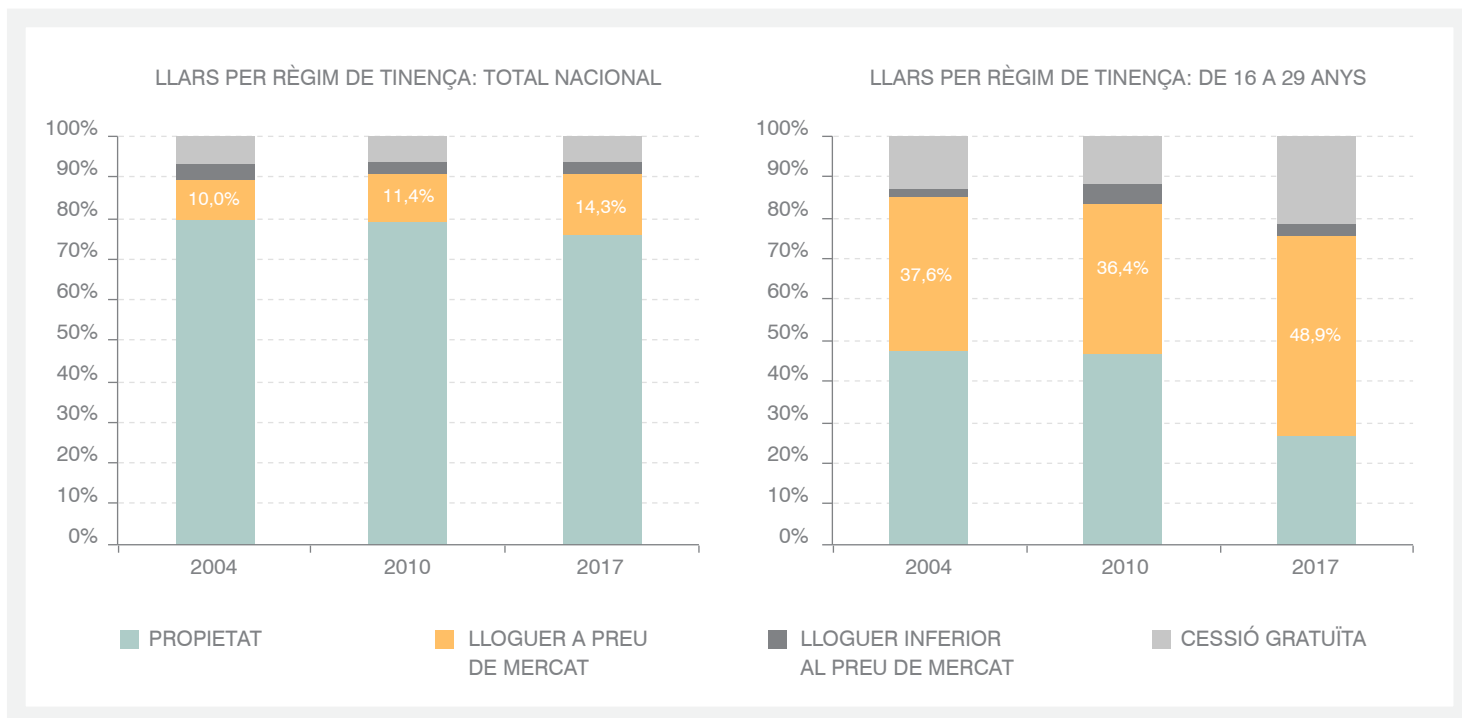
6. EL MERCAT DE LLOGUER

6.2 LLOGUER RESIDENCIAL A ESPANYA, LA SEVA EVOLUCIÓ I PER EDATS

Tal com comentàvem en l'informe anterior, resulta molt rellevant com la població més jove es decanta en gran mesura pel **lloguer com a opció residencial**. Segons les dades de l'Enquesta de Condicions de Vida de l'INE, vora la meitat de les llars entre 16 i 29 anys resideix en règim de lloguer a preu de mercat, passant del 47,8% registrat el 2016 al 48,9% actual. Només el 26,5% de les llars en aquest tram d'edat resideix en un habitatge en propietat.

Del segment de **16 a 29 anys**, quasi el **49% de les llars estan en règim de lloguer**. És una evolució que puja de manera clara any rere any

GRÀFIC 40. EVOLUCIÓ RECENT DEL LLOGUER A ESPANYA.



6. EL MERCAT DE LLOGUER

6.3 CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES DE LLOGUER A ESPANYA

En els resultats del 2017 es pot apreciar com el creixement del lloguer afecta de la mateixa manera els habitatges plurifamiliars i els unifamiliars.

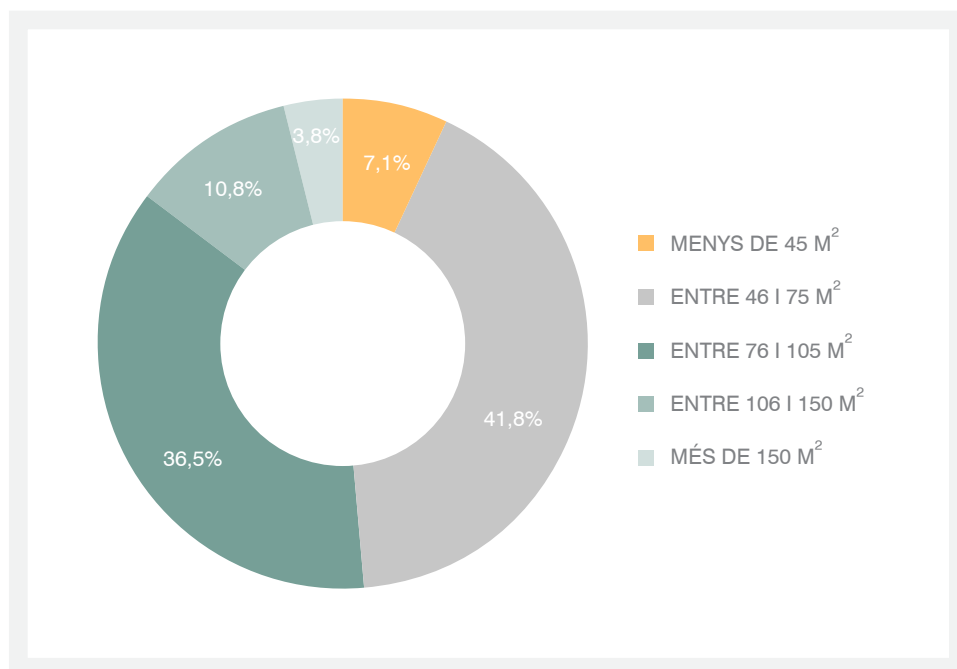
En el cas de les plurifamiliars, marquen el percentatge més alt de la sèrie històrica (27,6%), sis dècimes superior respecte la dada dels dos anys anteriors. A les unifamiliars, s'apropa a aquest punt màxim, amb tan sols una dècima percentual de diferència (13,8%) respecte al 2015.

TAULA 3. HABITATGES PRINCIPALS LLOGATS A ESPANYA PER TIPOLOGIA DE L'EDIFICI

	2013	2014	2015	2016	2017
Plurifamiliar en propietat	74,4%	73,6%	73,0%	73,0%	72,4%
Plurifamiliar de lloguer	25,6%	26,4%	27,0%	27,0%	27,6%
Unifamiliar en propietat	88,5%	87,1%	86,1%	87,1%	86,2%
Unifamiliar de lloguer	11,5%	12,9%	13,9%	12,9%	13,8%

Font: INE. Enquesta Contínua de Llars

GRÀFIC 41. HABITATGES PRINCIPALS LLOGATS SEGONS LA SUPERFÍCIE ÚTIL.



Font: INE. Enquesta Contínua de Llars. Dades referides al valor mitjà del període

Analitzant la **superfície dels habitatges llogats**, sembla que s'ha reduït lleugerament la seva mida respecte dels resultats que s'obtenien el 2016.

- El 48,9% dels habitatges tenen menys de 75 m²u, enfront del 48,4% de l'any anterior.
- D'altra banda, només el 14,6% té més de 105 m²u, percentatge que el 2016 era del 15%.

Comparats amb el parc d'**habitatges en propietat**:

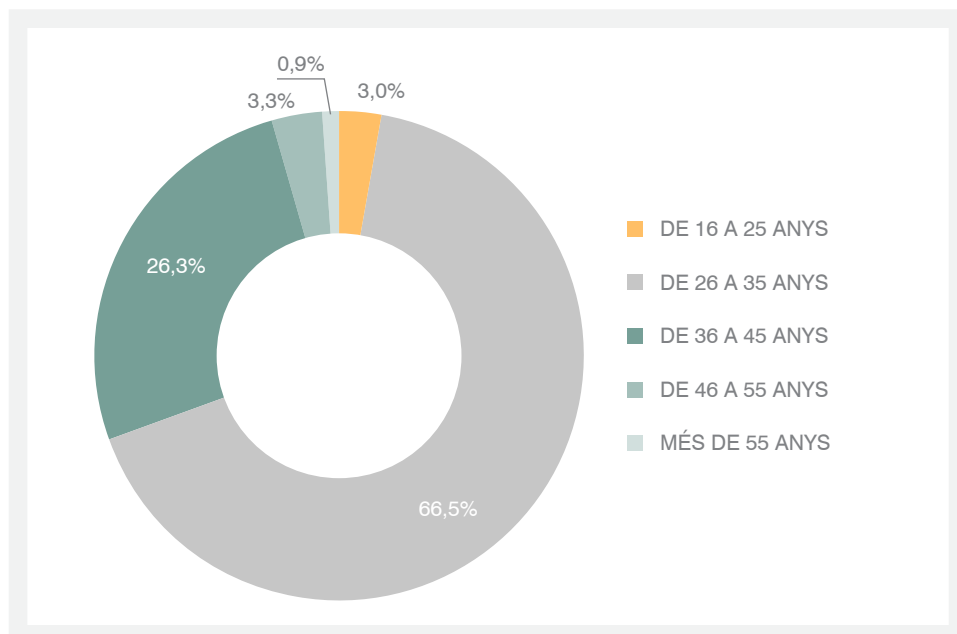
- El 74,7% tenen menys de 90 m²u, enfront del 54,7% dels habitatges en propietat.
- Un 14,6% tenen més de 105 m²u, enfront del 30,8% dels habitatges en propietat.

6. EL MERCAT DE LLOGUER

6.4 TIPOLOGIA DE LES LLARS QUE RESIDEIXEN DE LLOGUER A ESPANYA

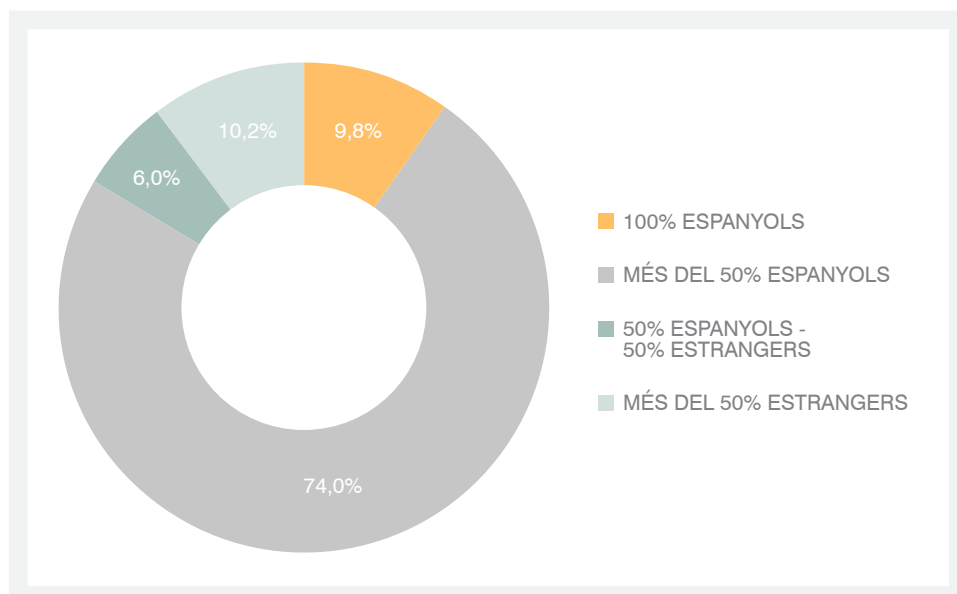
Segons la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, hi ha hagut un lleuger **augment de l'edat mitjana dels demandants d'habitatges de lloguer**. Mentre que al març d'aquest any el percentatge dels menors de 35 anys pujava a un 73,6% del total, a hores d'ara s'ha reduït al 69,5%. D'aquesta manera s'incrementa el percentatge dels qui tenen entre 36 i 45 anys, en 2,5 punts percentuals.

GRÀFIC 42. EDAT DELS DEMANDANTS D'HABITATGE DE LLOGUER.



Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs)

GRÀFIC 43. REPARTIMENT DELS HABITATGES LLOGATS ENTRE ESPANYOLS I ESTRANGERS ENTRE ELS APIs ENTREVISTATS.



Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs)

Pel que fa a la nacionalitat dels demandants potencials, també s'han produït canvis respecte del març, de manera que, en opinió dels APIs, la demanda de llars majoritàriament espanyoles ha augmentat, del 79,7% al 83,8%. El nombre d'agents que opinen que el 100% de les llars demandants tenen nacionalitat espanyola ha registrat l'increment més rellevant. Aquest grup ha augmentat en 3,6 punts percentuals.

6. EL MERCAT DE LLOGUER

6.4 TIPOLOGIA DE LES LLARS QUE RESIDEIXEN DE LLOGUER A ESPANYA

El lloguer continua sent l'opció majoritària en les llars que compten amb algun membre estranger (mixt i exclusivament estranger), amb percentatges de repartiment entre els diferents règims de tinença molt similars als del 2016.

TAULA 4. NOMBRE DE LLARS SEGONS LA NACIONALITAT DE LA LLAR I EL RÈGIM DE TINEÇA DE L'HABITATGE (2017)

	PRÒPIA	LLOGADA	CEDIDA GRATIS O A PREU BAIX
Llar exclusivament espanyola	81,9%	12,7%	5,4%
Llar mixta (amb espanyols i estrangers)	46,1%	49,3%	4,6%
Llar exclusivament estrangera amb tots els membres de mateixa nacionalitat	27,9%	68,4%	3,7%
Llar exclusivament estrangera amb tots els membres de nacionalitat diferent	27,8%	69,5%	2,7%

Font: INE. Enquesta Contínua de Llars. Dades referides al valor mitjà del període

TAULA 5. NOMBRE DE LLARS SEGONS EL TIPUS DE LLAR I EL RÈGIM DE TINEÇA DE L'HABITATGE (2017).

	PRÒPIA	LLOGADA	CEDIDA GRATIS O A PREU BAIX
Llar unipersonal	73,1%	18,6%	8,3%
Llar monoparental	75,3%	19,3%	5,4%
Parella sense fills que convisquin a la llar	81,0%	15,4%	3,6%
Parella amb fills que convisquin a la llar	79,8%	16,0%	4,2%

Font: INE. Enquesta Contínua de Llars. Dades referides al valor mitjà del període

En els resultats de 2017 es manté una propensió més gran a residir en règim de lloguer entre les llars unipersonals o monoparentals (apropant-se gairebé al 20%) que en la resta, tendència que es manté al llarg dels quatre últims anys.

6. EL MERCAT DE LLOGUER

6.5 L'OFERTA D'HABITATGE DE LLOGUER

L'estimació feta del volum d'habitatges de lloguer al setembre del 2018 és superior a la que es va fer sis mesos i un any enrere, i se situa en nivells pròxims als que es van estimar al març del 2017. Els prop de 105.000 habitatges estimats suposen un augment del 16,4% respecte dels sis mesos anteriors i del 7% respecte de l'oferta disponible al setembre del 2017.

El nombre d'habitatges en venda, però, ha continuat el camí descendent fins a arribar a gairebé les 852.000 unitats, xifra que suposa un descens del 0,8% respecte del març del 2018 i una baixada interanual del 4,6%.

L'increment de l'oferta d'habitatge de lloguer s'ha generalitzat en totes les comunitats autònomes, excepte a Castella i Lleó, Navarra i La Rioja, que presenten nivells similars als de fa sis mesos. En concret, les províncies que registren descensos en els volums d'oferta són: Alacant, Ciudad Real, Salamanca, Burgos i Ceuta.

Les províncies amb increments més significatius són Badajoz, Conca, Albacete, Àvila, Las Palmas, Jaén i Màlaga, amb increments de més del 40% aquests últims sis mesos.

Aquest canvi de tendència en el volum de l'oferta disponible es podria explicar per un cert alentiment en alguns dels indicadors de la marxa del mercat que s'analitzen més endavant, recollits en l'opinió de la Xarxa d'agents col·laboradors d'APIs de Servihabitat, com, per exemple, el temps mitjà en què es lloga un habitatge o l'opinió que es té sobre el volum d'operacions durant el semestre següent.

No obstant això, és aviat per saber si aquests indicadors poden mostrar un lleuger canvi de tendència dins del mercat de lloguer espanyol, per tant caldrà esperar al pròxim semestre per analitzar el comportament que tenen.

TAULA 6. ESTIMACIÓ DEL VOLUM D'HABITATGE EN OFERTA DE LLOGUER.

	NOMBRE D'HABITATGES EN OFERTA DE LLOGUER			
	mar-17	set-17	mar-18	set-18
Total Nacional	106.700	97.900	90.000	104.740
Andalusia	20.000	18.800	15.000	19.000
Aragó	1.800	1.600	1.600	1.800
Astúries	2.500	2.400	2.600	3.000
Illes Balears	1.500	2.300	2.800	3.400
Illes Canàries	1.900	2.000	1.800	2.600
Cantàbria	1.800	1.800	1.500	2.000
Castella i Lleó	9.200	8.400	7.100	7.100
Castella-la Manxa	4.900	4.700	3.800	4.100
Catalunya	14.200	13.500	16.400	19.800
Comunitat Valenciana	21.200	17.600	12.300	12.600
Extremadura	1.300	1.500	800	1.200
Galícia	6.400	5.500	4.100	4.800
Comunitat de Madrid	14.200	12.700	15.300	18.300
Regió de Múrcia	2.200	2.000	1.800	1.900
Navarra	800	500	400	400
País Basc	2.300	2.100	2.200	2.300
La Rioja	300	300	300	300
Ceuta	100	100	100	40
Melilla	100	100	100	100

Font: Servihabitat

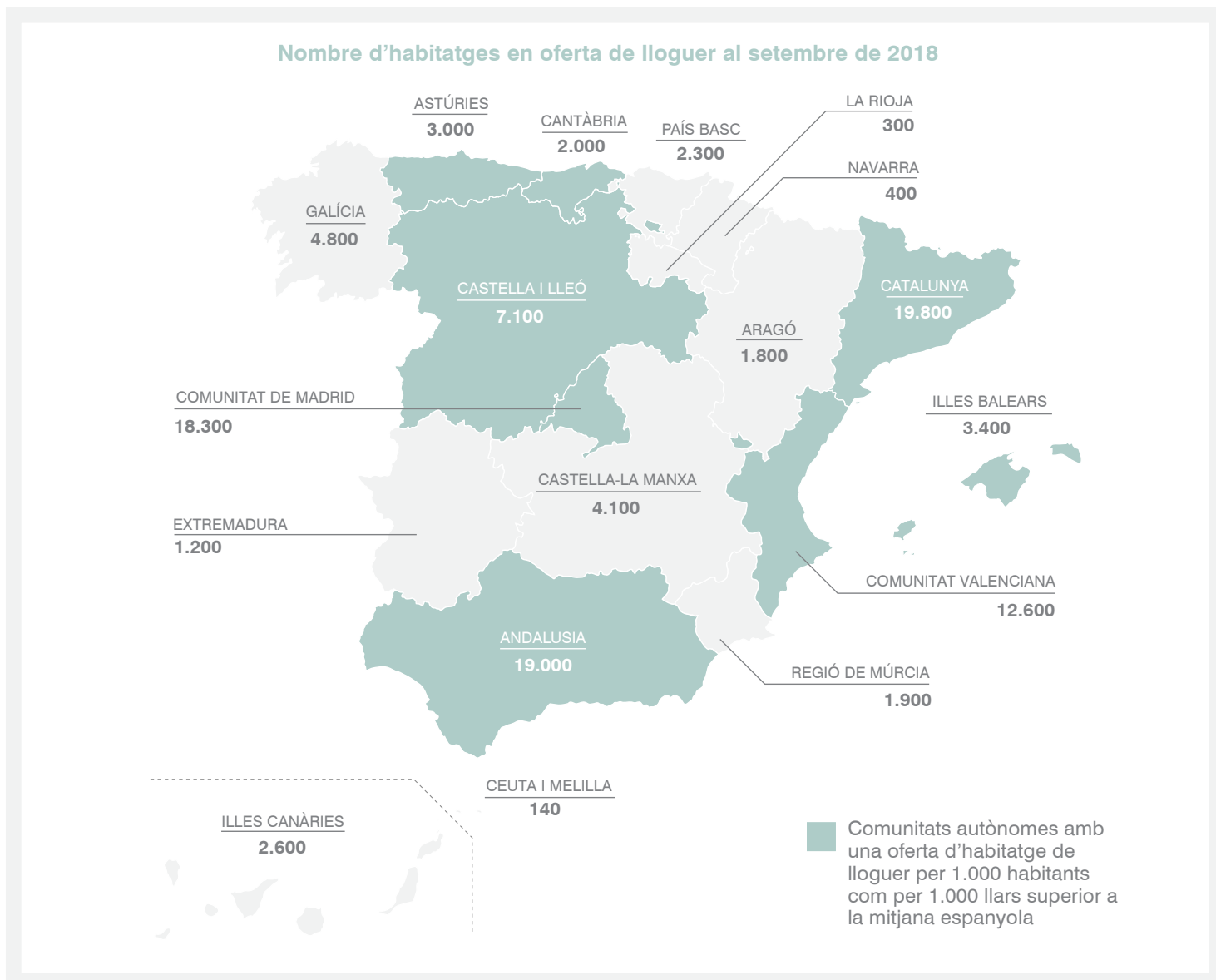
6. EL MERCAT DE LLOGUER

6.5 L'OFERTA D'HABITATGE DE LLOGUER

L'increment en el volum d'oferta d'habitatge en lloguer ha suposat un lleuger increment comparat amb el parc estimat d'habitatges, de manera que per a l'última dada disponible corresponent al 2017 suposa el 0,41%, per sobre del 0,35% calculat fa sis mesos, o el 0,38% de fa un any.

Això representa 2,2 habitatges en oferta per cada 1.000 habitants (1,9 al març i 2,5 habitatges al setembre del 2017) i 5,7 per cada 1.000 llars (4,9 al març i 5,3 al setembre del 2017).

MAPA 3. OFERTA D'HABITATGE DE LLOGUER A ESPANYA.



Font: Servihabitat

Respecte al parc d'habitatges destinats al lloguer, destaca especialment per un volum percentual més abundant la província de Salamanca, i també són més elevats que a la resta els percentatges que s'aconsegueixen a Madrid, Barcelona, Ciudad Real, Màlaga i Illes Balears.

Tenint en compte la població, torna a destacar sobre la resta la ràtio que s'obté a la província de Salamanca, amb resultats també destacables a Màlaga, Segòvia, Cantàbria i Ciudad Real.

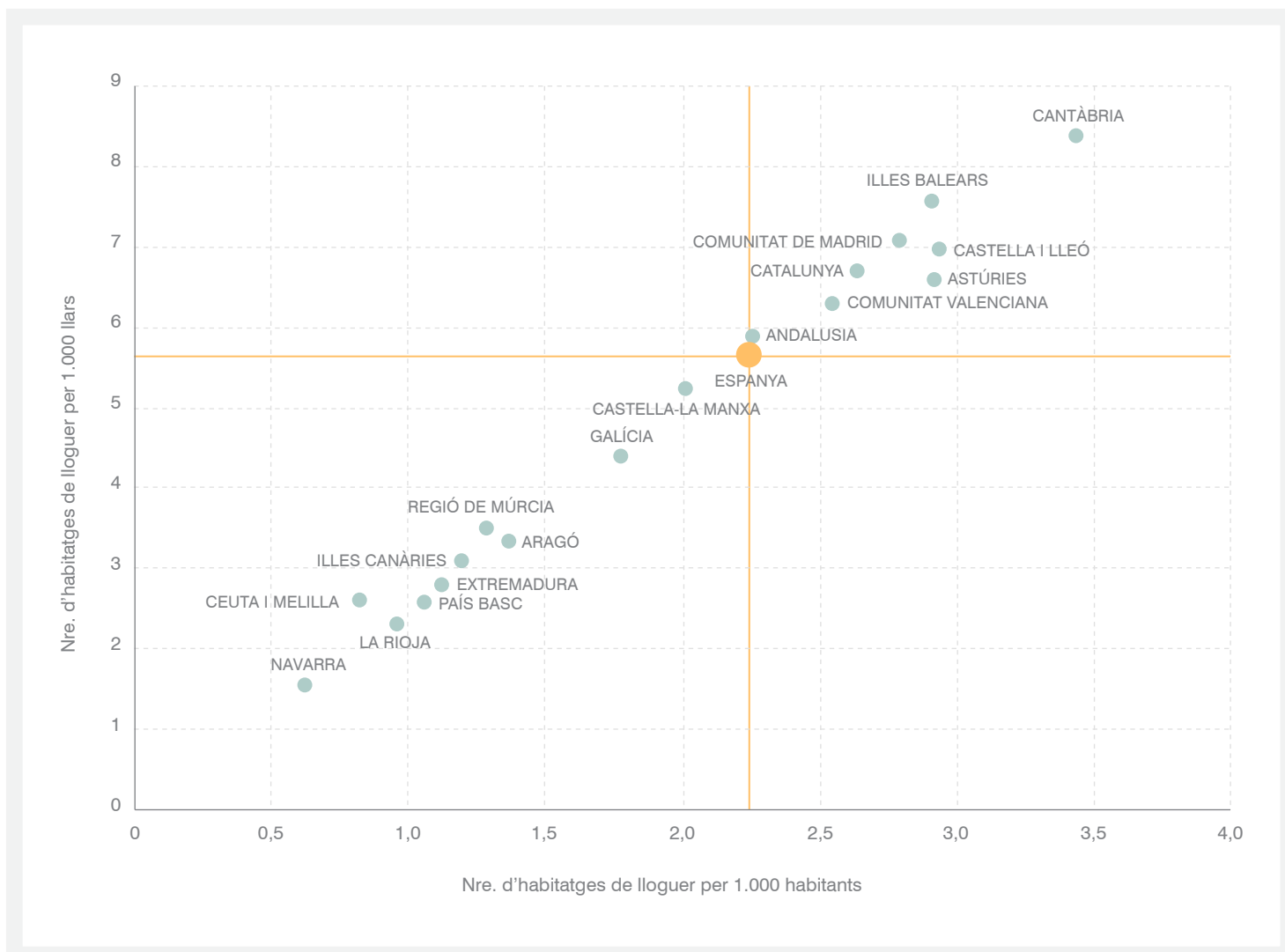
El mateix ocorre si es té en compte el nombre de llars, amb una ràtio molt per sobre de la resta, a la província de Salamanca i nivells destacats a Màlaga, Illes Balears, Cantàbria, Àvila, Barcelona i Madrid.

6. EL MERCAT DE LLOGUER

6.5 L'OFERTA D'HABITATGE DE LLOGUER

La Comunitat de Madrid, Catalunya, les Illes Balears, Astúries, la Comunitat Valenciana, Castella i Lleó i Cantàbria disposen d'una oferta d'habitatges de lloguer per habitant i per llar per sobre de la mitjana espanyola, com ha ocorregut en paràmetres anteriors, a les quals ara s'ha sumat Andalusia, amb nivells lleugerament superiors a aquesta mitjana.

GRÀFIC 44. OFERTA D'HABITATGE DE LLOGUER PER HABITANT I PER LLAR.



Font: Servihabitat

6. EL MERCAT DE LLOGUER

6.6 PREU DEL LLOGUER D'UN HABITATGE A ESPANYA

La tendència a l'alça en el preu del lloguer continuarà, però la previsió és que ho faci amb creixements més moderats que els que s'han registrat fins al moment.

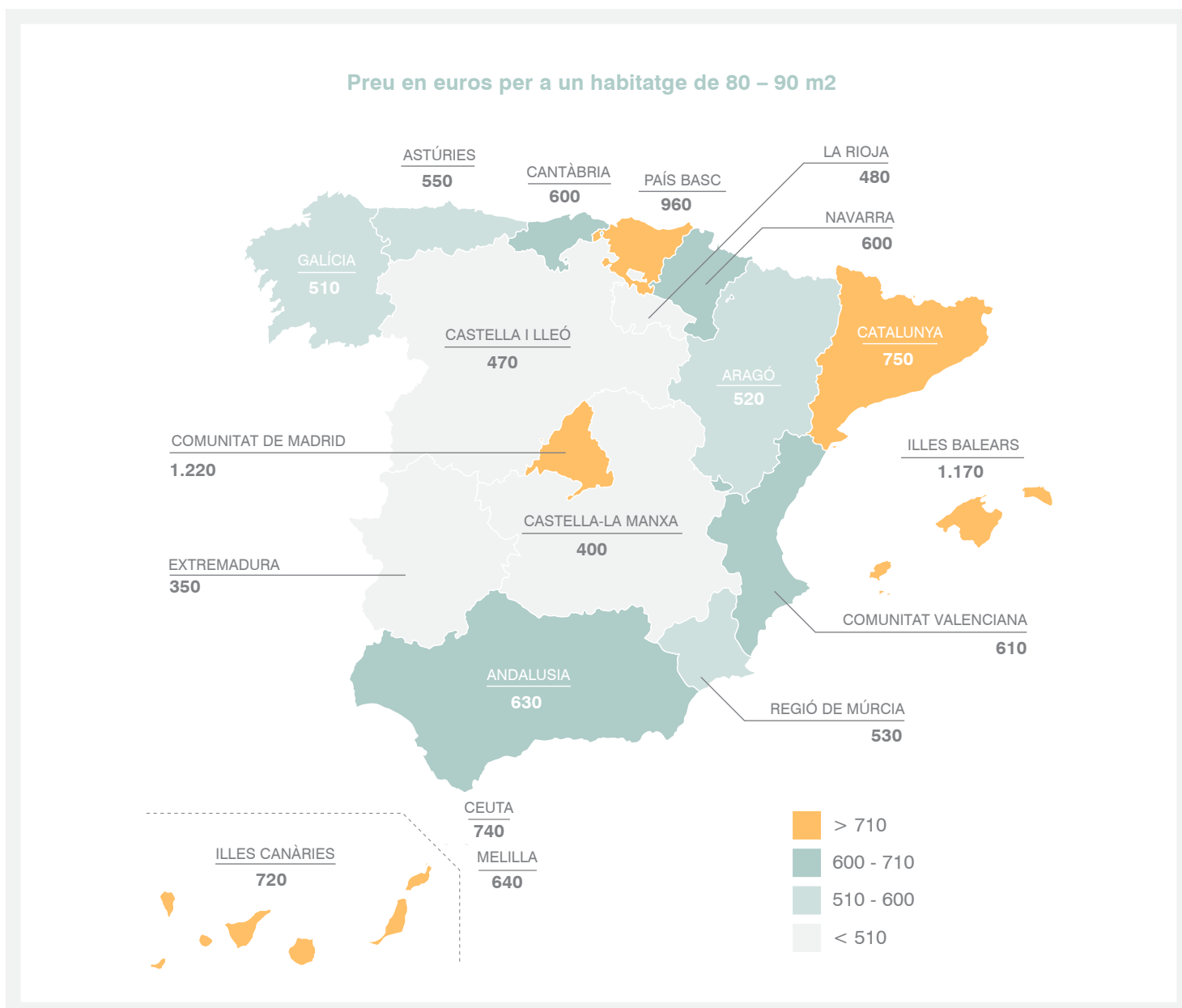
En general, comunitats que conserven una tendència al manteniment de preus són Aragó, Illes Balears, Cantàbria, Castella i Lleó, Castella-la Manxa, Extremadura, País Basc o les dues ciutats autònomes. A la resta de les comunitats, les previsions per als pròxims mesos continuen sent alcistes.

S'espera que amb aquesta situació de mercat al setembre, la previsió que es fa és semblant a la que es feia al març, de manera

que l'increment mitjà del preu durant el semestre següent de l'any sigui de l'1,5% – 2%, sustentat encara en els mercats de les grans ciutats i les seves àrees metropolitanes, així com en els principals mercats de costa.

El preu del lloguer a Espanya per un habitatge de 80-90 m² és de **710€**

MAPA 4. PREU MITJÀ DEL LLOGUER D'HABITATGE.



Font: Servihabitat

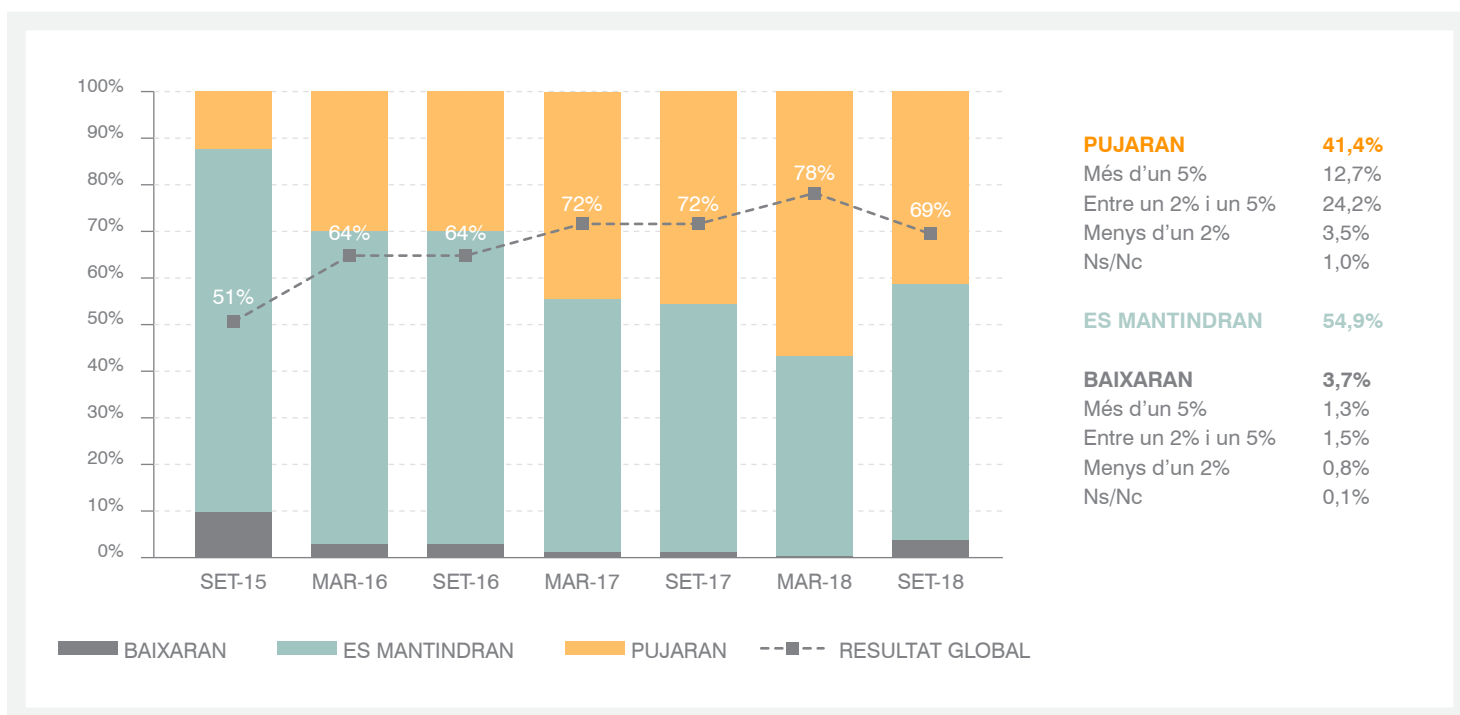
914 APIs
opinen

6. EL MERCAT DE LLOGUER

6.6 PREU DEL LLOGUER D'UN HABITATGE A ESPANYA

Com es comentava més amunt, un dels indicadors que reflecteix un canvi de tendència és el preu. Aquest indicador no mostra un creixement tan elevat com en passades edicions. En aquesta ocasió, gairebé el 55% de les opinions dels APIs entrevistats apunten al manteniment d'aquests (42,8% al març) i un 41,4% que continuaran pujant (56,8% al març).

GRÀFIC 45. EVOLUCIÓ DEL PREU DEL LLOGUER ELS PRÒXIMS 6 MESOS.



Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs)



6. EL MERCAT DE LLOGUER

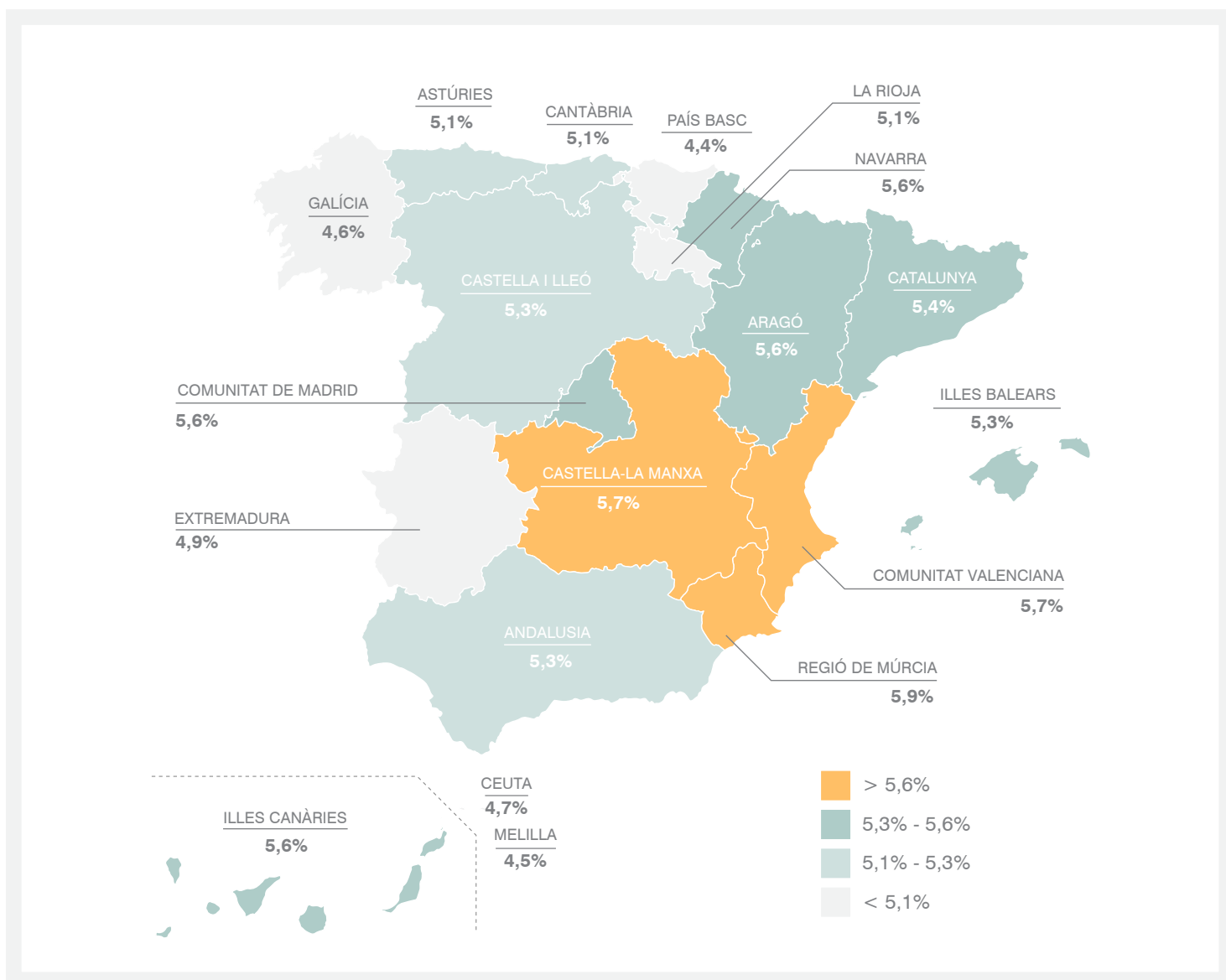
6.7 RENDIBILITAT

Al setembre del 2018, la rendibilitat bruta mitjana per a un habitatge de lloguer a Espanya s'ha situat en el 5,6%, just entre els barems aconseguits en les dues anàlisis anteriors: un 5,5% fa un any i un 5,7% fa sis mesos (càlculs efectuats sobre preus mitjans actuals d'oferta en venda i lloguer d'habitatges a Espanya). Huelva, Las Palmas i València es mantenen igual que fa sis mesos, amb rendibilitats per sobre de la mitjana nacional, a les quals se sumen aquesta vegada Sòria, Ciudad Real, Toledo i la Regió de Múrcia.

Les variacions positives o negatives respecte dels barems aconseguits el semestre anterior són poc significatives, i les més elevades són de 0,4 punts percentuals en un sentit o en l'altre.

La rendibilitat bruta mitjana a Espanya per a un habitatge de lloguer és del **5,6%**

MAPA 5. RENDIBILITAT MITJANA DEL LLOGUER D'HABITATGE A ESPANYA.



Font: Servihabitat.

6. EL MERCAT DE LLOGUER

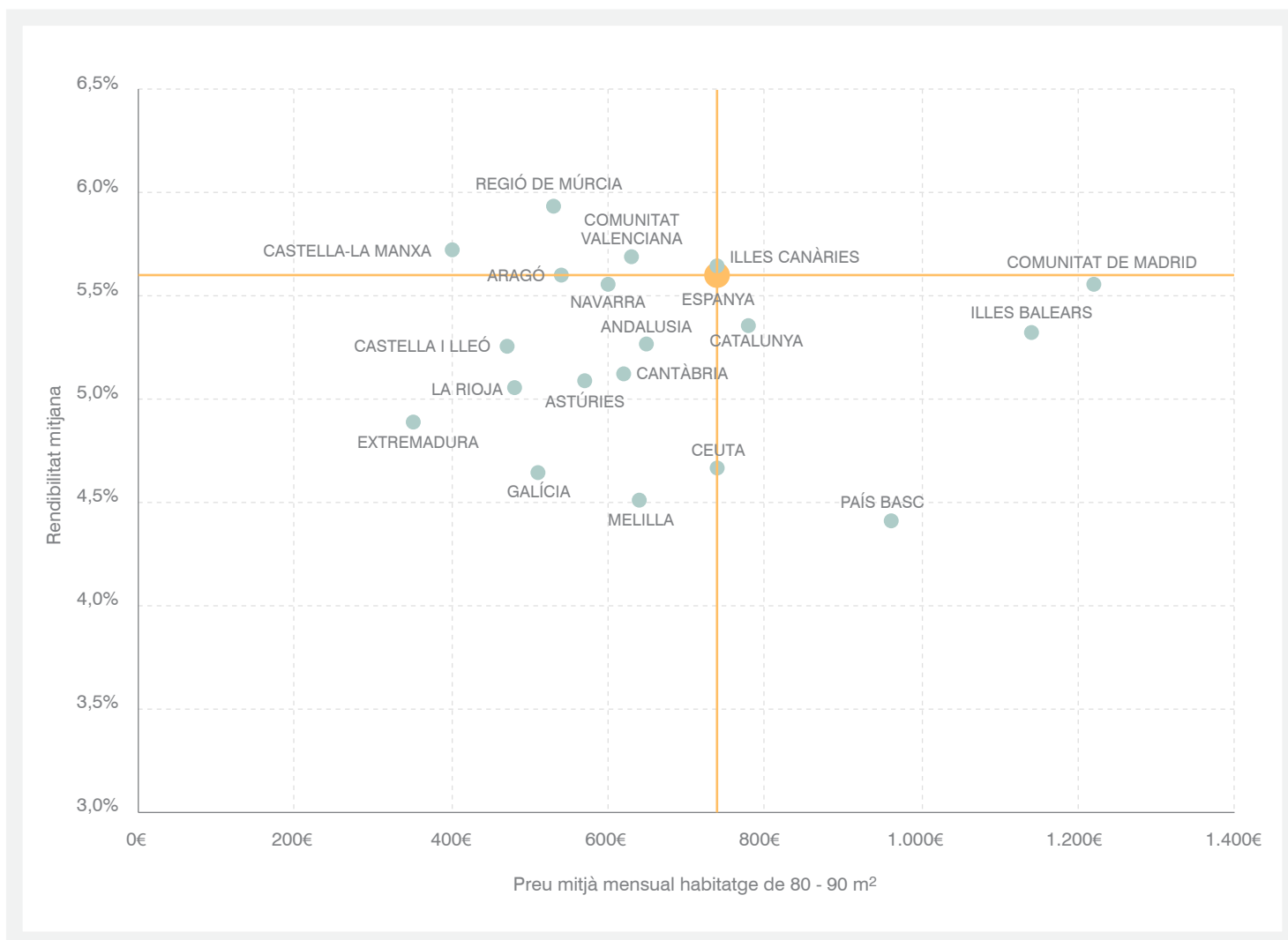
6.7 RENDIBILITAT

En aquesta ocasió, les comunitats d'Aragó, Castella-la Manxa, les Illes Canàries, Comunitat Valenciana, Comunitat de Madrid, Regió de Múrcia i Navarra són les que disposen d'una rendibilitat igual o superior a la mitjana espanyola.

La Comunitat de Madrid, el País Basc, Catalunya, les Illes Balears, les Illes Canàries i Ceuta presenten preus mitjans superiors a la mitjana nacional, però rendibilitats iguals o inferiors.

Castella-la Manxa, la Comunitat Valenciana i la Regió de Múrcia disposen de preus més assequibles, però amb rendibilitats brutes destacades (entre el 5,7% i el 5,9%), situació similar a la del semestre anterior, de la qual Aragó ha sortit aquesta vegada presentant una rendibilitat igual a la mitjana espanyola i preus més baixos.

GRÀFIC 46. PREU MITJÀ DE LLOGUER I RENDIBILITAT PER COMUNITAT AUTÒNOMA.



Font: Servihabitat.

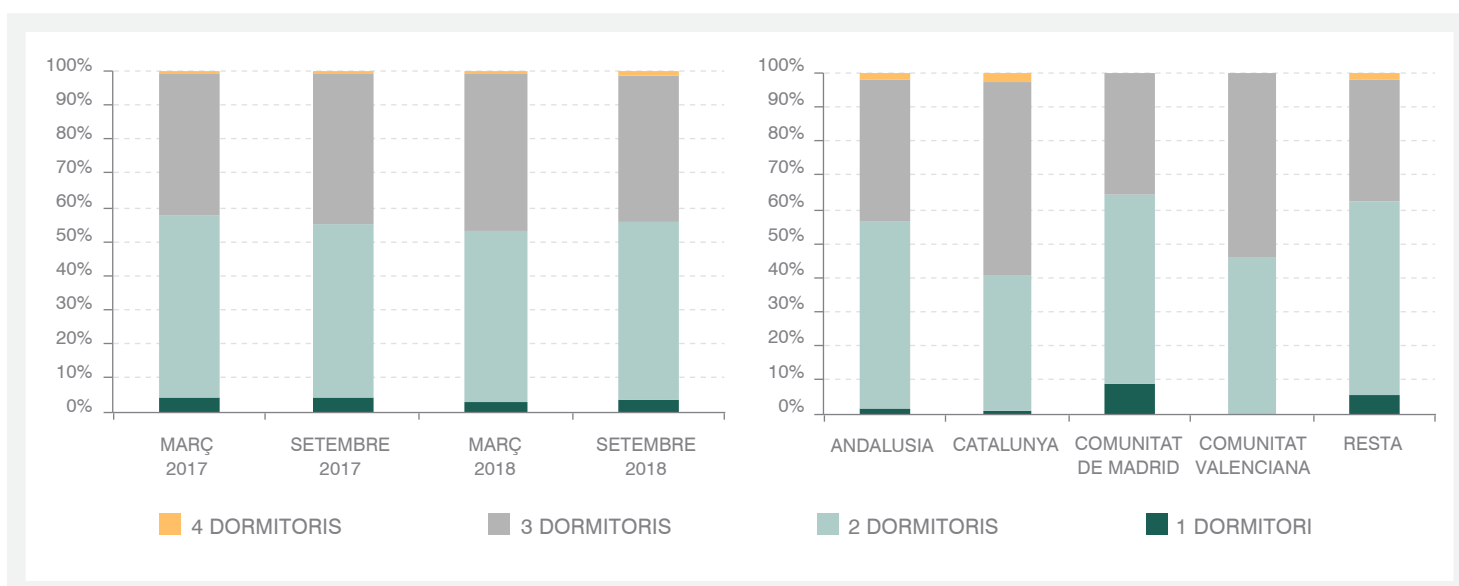
914 APIs
opinen

6. EL MERCAT DE LLOGUER

6.8 LA DEMANDA

Segons l'opinió de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, l'habitatge en altura més demanat continua sent el de 2 dormitoris, en detriment dels de 3 dormitoris que, aquest semestre, mostren un percentatge inferior del registrat fa sis mesos. Aquesta última tipologia d'habitatge continua sent la més demandada a Catalunya i a la Comunitat Valenciana.

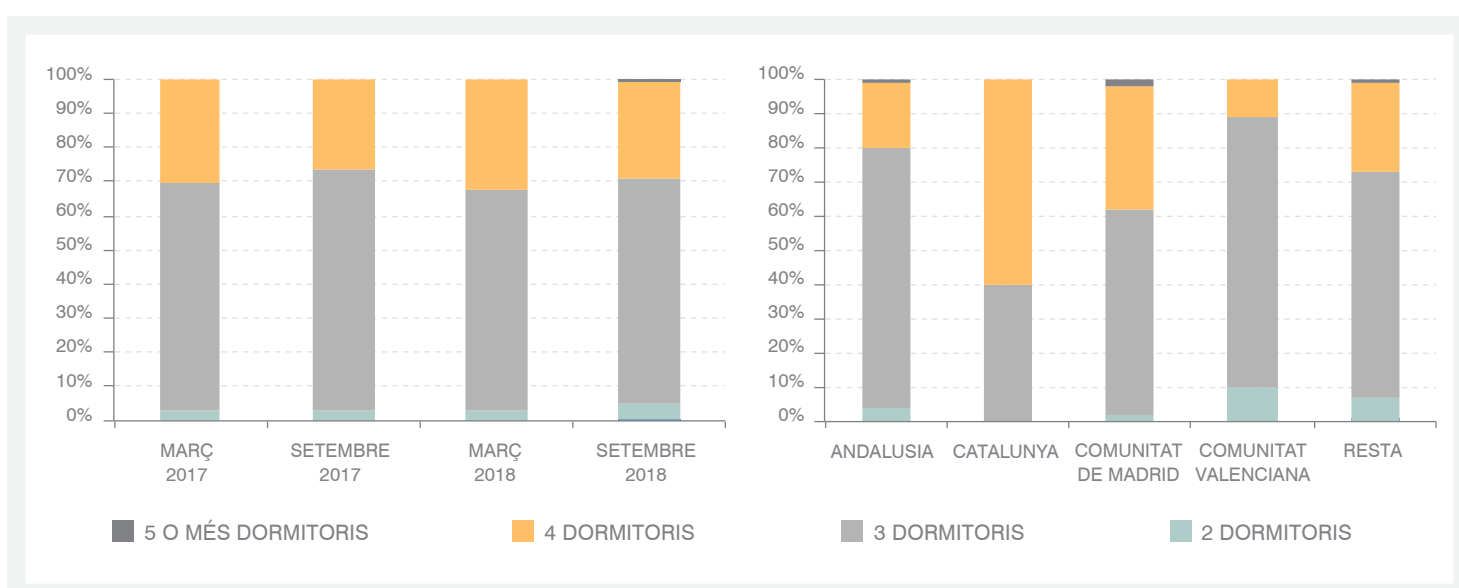
GRÀFIC 47. HABITATGE EN ALTURA MÉS DEMANAT.



Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs)

En el cas de l'habitatge unifamiliar adossat, l'habitatge de 3 dormitoris continua sent l'opció més demandada en opinió dels APIs entrevistats. De la mateixa manera que fa sis mesos, Catalunya mostra una tendència diferent, de manera que per als APIs d'aquesta comunitat autònoma l'opció més demandada continua sent la de 4 dormitoris.

GRÀFIC 48. HABITATGE UNIFAMILIAR ADOSSAT MÉS DEMANAT.



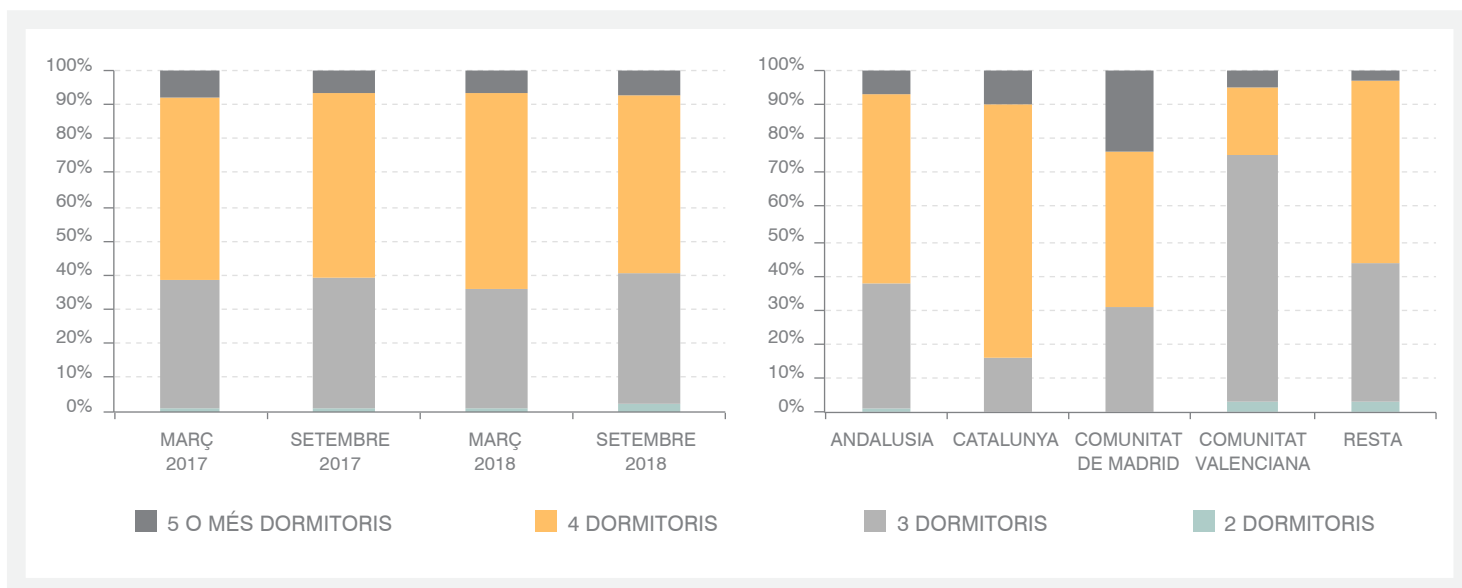
Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs)

6. EL MERCAT DE LLOGUER

6.8 LA DEMANDA

L'habitatge unifamiliar aïllat ha de disposar de quatre dormitoris, especialment a Catalunya i a la Comunitat de Madrid, regió aquesta última en la qual és molt rellevant l'opció de 5 dormitoris. Igual que fa sis mesos, l'excepció la marquen els agents que operen a la Comunitat Valenciana, que opinen que l'habitatge de 3 dormitoris és el més demanat, aquesta vegada de forma més destacada amb un 72,1% dels casos.

GRÀFIC 49. HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT MÉS DEMANAT.



Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs)

El nombre de mesos que es triga a llogar un habitatge (temps mitjà) a Espanya ha experimentat un canvi lleuger respecte de les dues anàlisis fetes anteriorment, ja que s'ha incrementat lleugerament respecte de l'últim semestre i l'últim any.

Aquest canvi de tendència no es veu reflectit en les opinions dels APIs entrevistats a la Comunitat de Madrid i Catalunya, on el temps mitjà de lloguer per a un habitatge continua descendint, tot i haver-se incrementat a la resta de localitzacions. Concretament, en la primera el 83,9% dels entrevistats opina que un habitatge triga a llogar-se un mes o menys i en la segona, aquest percentatge és del 69,4%.

TAULA 7. NOMBRE DE MESOS MITJÀ QUE ES TRIGA A LLOGAR UN HABITATGE.

	mar-17	set-17	mar-18	set-18
Espanya	2,13	1,71	1,67	1,77 ▲
Andalusia	2,41	1,8	1,74	1,87 ▲
Catalunya	1,68	1,47	1,51	1,44 ▼
Comunitat de Madrid	1,73	1,5	1,43	1,41 ▼
Comunitat Valenciana	2	1,8	1,67	1,86 ▲
Resta	2,23	1,73	1,74	1,88 ▲

Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs)

6. EL MERCAT DE LLOGUER

6.9 PUNTS CLAU DEL MERCAT DE LLOGUER

Els indicadors que ajuden a conèixer la marxa del mercat de lloguer a Espanya continuen reflectint la bona evolució, tot i que després d'uns quants semestres d'expectatives contínues de creixement en quasi tots ells, alguns mostren un lleuger esgotament.

- L'oferta disponible ha experimentat un increment interanual del 7%. No es tracta d'un augment rellevant, donat el total de les xifres estimades, però sí que suposa un canvi respecte dels dos últims semestres, en els quals el volum havia anat descendint gradualment. Els punts en què s'ha deixat notar més aquest increment respecte de les xifres estimades fa un any són, per aquest ordre, les Illes Balears, Catalunya, la Comunitat de Madrid i les Illes Canàries.

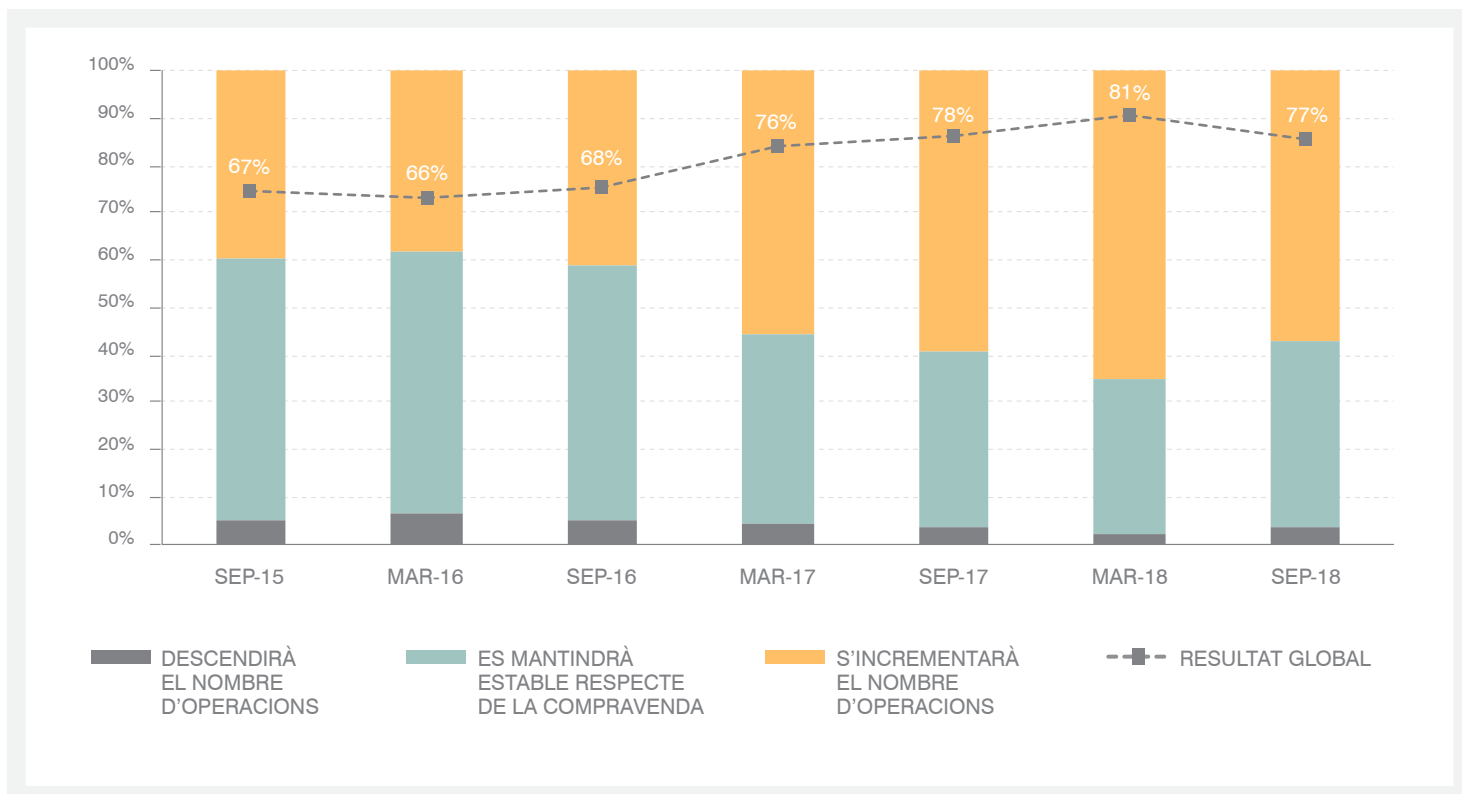
- El preu de l'habitatge de lloguer ha crescut de manera ininterrompuda des de fa més de tres anys. De cara al futur, s'espera que l'increment del pròxim semestre serà més moderat i es mantindrà al voltant de l'1,5%-2%. L'augment dels preus del lloguer tensa més el mercat, de manera que els llogaters estan cada vegada menys disposats a incrementar l'esforç financer que efectuen, i dilaten els períodes de comercialització.

Una de les conseqüències de l'alça en el preu del lloguer es deixa veure en el desplaçament de la població des de llocs més cars al centre de les grans ciutats a uns altres més econòmics a les seves àrees metropolitanes.

- L'increment constant dels preus del lloguer els situa per sobre de les quotes hipotecàries a les zones més demanades. D'aquesta manera, algunes famílies ja podrien començar a plantejar-se si val la pena continuar llogant, sempre que comptin amb estalvis previs.

L'increment del preu podria controlar-se de manera efectiva amb un increment de l'oferta, que passaria en bona part per la major promoció d'obra nova o rehabilitació d'edificis.

GRÀFIC 50. EVOLUCIÓ DEL MERCAT DE LLOGUER RESPECTE DE LA COMPRAVENDA.



Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs)

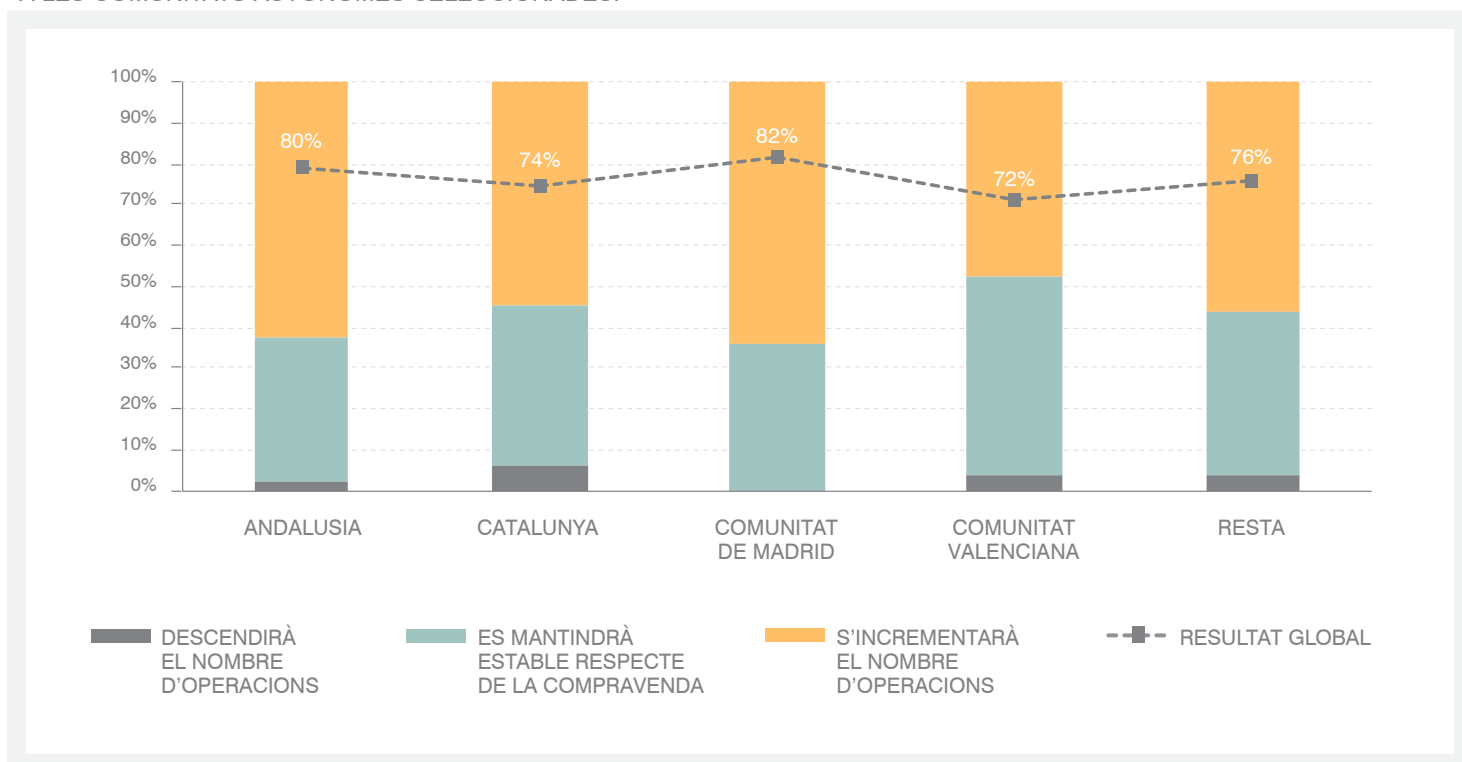
6. EL MERCAT DE LLOGUER

6.9 PUNTS CLAU DEL MERCAT DE LLOGUER

• La rendibilitat es manté en barems molt semblants als que presentaven els dos semestres anteriors, amb algunes variacions a escala provincial entre aquelles que presenten rendibilitats superiors, pròpies dels moments puntuals en què es fan els càlculs.

• Les expectatives dels APIs són una mica més moderades pel que fa al volum d'activitat futur, en comparació de les compravendes, i l'índex se situa en valors semblants als de fa un any, però inferiors als estimats al març.

GRÀFIC 51. EVOLUCIÓ DEL MERCAT DE LLOGUER RESPECTE DE LA COMPRAVENDA A LES COMUNITATS AUTÒNOMES SELECCIONADES.



Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs)

Nota: Les barres del gràfic són els percentatges originals de l'enquesta d'opinions dels APIs i la línia és la integració dels tres tipus de respostes (s'incrementarà, es mantindrà estable, descendirà) per a poder observar de manera directa el canvi del consens/nota global respecte del període anterior, que s'identifica amb l'indicador Servihabitat-APIs

Per comunitats autònomes, el resultat reflecteix un descens en l'índex Servihabitat en totes elles, amb una incidència inferior a Andalusia i la Comunitat de Madrid, que mantenen nivells molt per sobre de la resta de les comunitats. A la Comunitat Valenciana i a Catalunya, respectivament, els resultats reflecteixen una estabilització

inferior de cara al pròxim trimestre, amb un increment més gran de les opinions que tendeixen a un manteniment de la situació actual en detriment de les que preveuen a continuar amb un augment en el volum de les operacions de lloguer.

6. EL MERCAT DE LLOGUER

6.10 REFLEXIONS SOBRE L'ESFORÇ FAMILIAR PER A LLOGAR

L'increment del preu del lloguer i la falta d'estalvi en les famílies, necessari si s'opta per la compra d'un habitatge, poden començar a provocar problemes residencials, amb salaris que no creixen i dificulten les opcions de compra o lloguer. Aquesta situació torna a generar, com ja va ocórrer en l'anterior *boom* immobiliari, el desplaçament de la població des de llocs més cars al centre de les grans ciutats cap a d'altres de més econòmics a les seves àrees metropolitanes i fins i tot més enllà d'aquestes.

En aquest context, Espanya se situa com el país de l'OCDE en què les famílies han de destinar un percentatge més alt dels ingressos a lloguer, segons el seu informe "Policies to promote Access to Good-quality affordable housing in OECD countries", publicat al febrer del 2016. D'aquesta manera, més del 35% de les llars que viuen de lloguer de renda lliure han de dedicar més del 40% dels seus ingressos al pagament del lloguer i més del 50% supera el 30%, mentre que la mitjana de l'OCDE se situa en una mica més del 15% de les llars en el primer cas i no supera el 30% en el segon.

Dins d'aquesta anàlisi, les polítiques que se suggereixen per a potenciar el mercat de lloguer són:

- Ajudes a la promoció d'habitatge de lloguer
- Millores en la fiscalitat de l'habitatge de lloguer
- Desgravacions fiscals sobre el lloguer pagat pel llogater
- Polítiques de control de les rendes que es paguen en el mercat lliure
- Polítiques de garantia a l'arrendador i legislació del lloguer
- Polítiques que garanteixin l'accés a un habitatge a través del mercat de lloguer

TAULA 8. COMPOSICIÓ DELS INGRESSOS SEGONS EL RÈGIM DE TINENÇA DE L'HABITATGE.

	INGRESSOS BAIXOS			INGRESSOS ALTS	
	Quintil 1	Quintil 2	Quintil 3	Quintil 4	Quintil 5
Espanya	36,3%	23,6%	16,2%	13,1%	10,8%
Regne Unit	25,5%	25,2%	18,8%	15,6%	14,8%
Itàlia	32,4%	24,5%	19,9%	13,6%	9,6%
Alemanya	30,9%	22,4%	19,0%	16,0%	11,7%
França	37,3%	25,4%	17,3%	12,3%	7,7%
Estats Units	30,0%	19,2%	12,5%	8,0%	4,8%

Font: OCDE: Policies to promote Access to Good-quality affordable housing in OECD countries.

6. EL MERCAT DE LLOGUER

6.11 RESUM DEL MERCAT DE LLOGUER

El **22,9%** de la població espanyola resideix en règim de **lloguer**

El **69,5%** dels arrendataris té **menys de 35 anys**

El **14,4%** de la població paga una **renda a preu de mercat** a Espanya

L'**oferta mitjana** de lloguer a Espanya és de **2,2** habitatges per cada 1.000 habitants i de **5,7** per cada 1.000 llars

El **preu mitjà** del lloguer a Espanya per a un habitatge de 80-90 m² és de **710€**

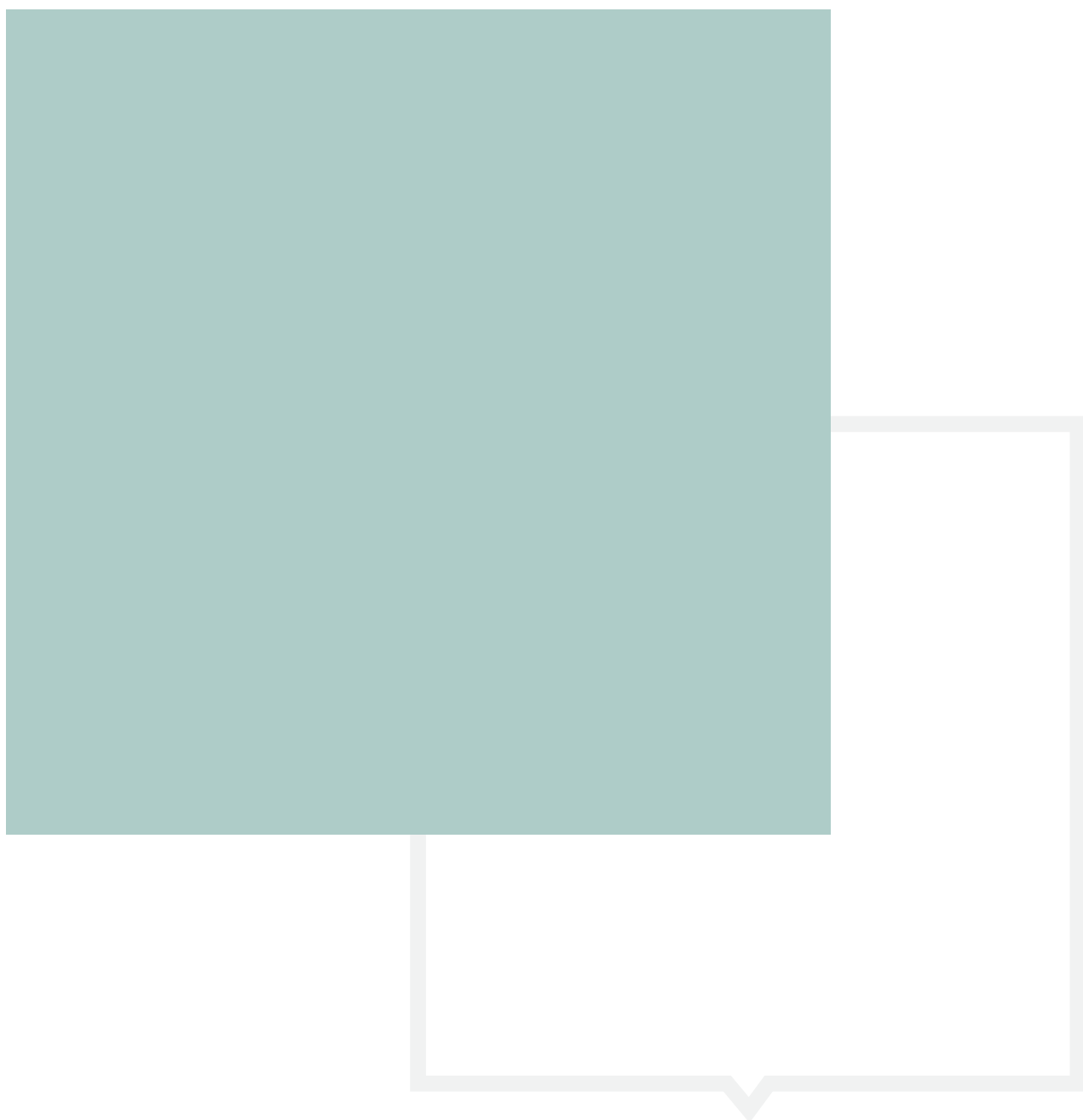
De mitjana, un habitatge triga **set setmanes** a llogar-se a Espanya

Gairebé el **55% dels APIs** opina que el **preu dels lloguers es mantindrà** els pròxims mesos

La **rendibilitat bruta** mitjana a Espanya per a un habitatge de lloguer és del **5,6%**

Per al **10,2% dels APIs**, més de la meitat dels seus **clients són estrangers**

7. EL COMPRADOR ESTRANGER



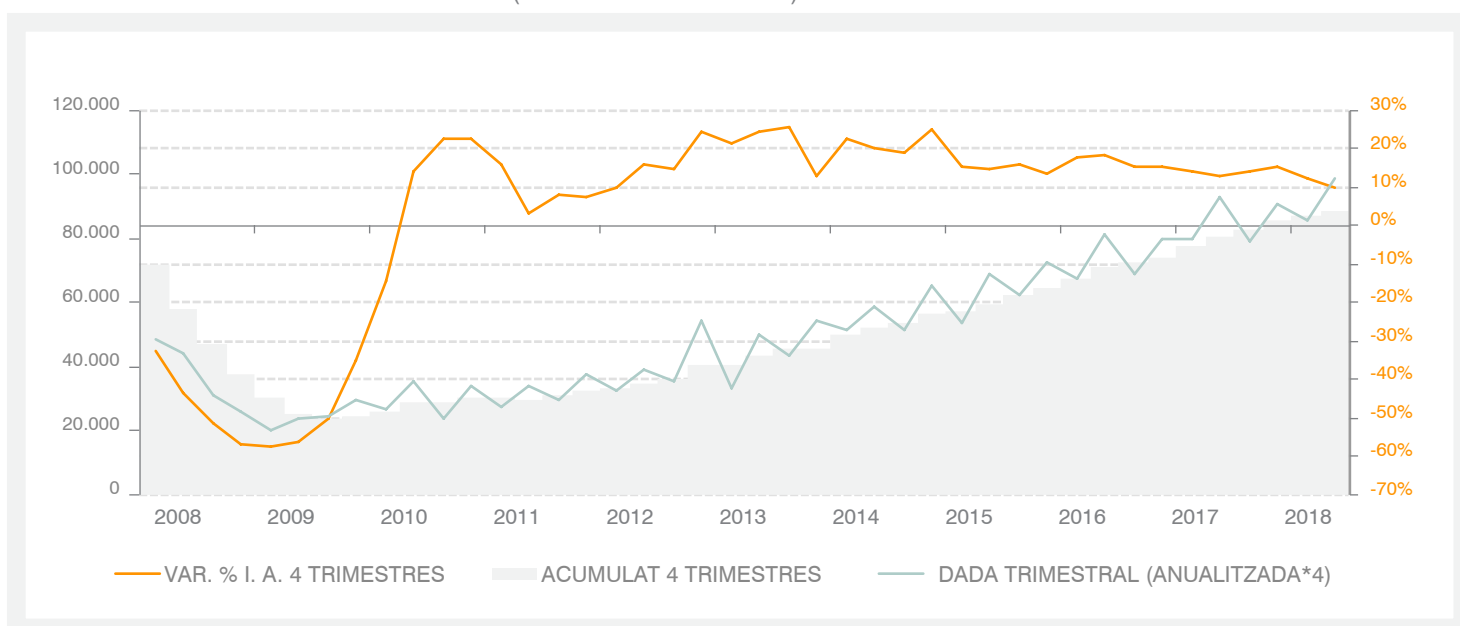
7. EL COMPRADOR ESTRANGER

7.1 EVOLUCIÓ DE LES COMPRES D'HABITATGES PER PART D'ESTRANGERS

Segons les dades publicades pel Ministeri de Foment, en el segon trimestre de 2018 (i anualitzant la dada amb l'acumulat mòbil de quatre trimestres), s'ha incrementat el volum total d'habitatges venuts a Espanya el comprador dels quals és estranger, xifra que s'eleva als 91.756 immobles i que equival a un 9,4% més respecte del mateix període de l'any anterior. Aquest dinamisme és una mica inferior respecte anys passats.

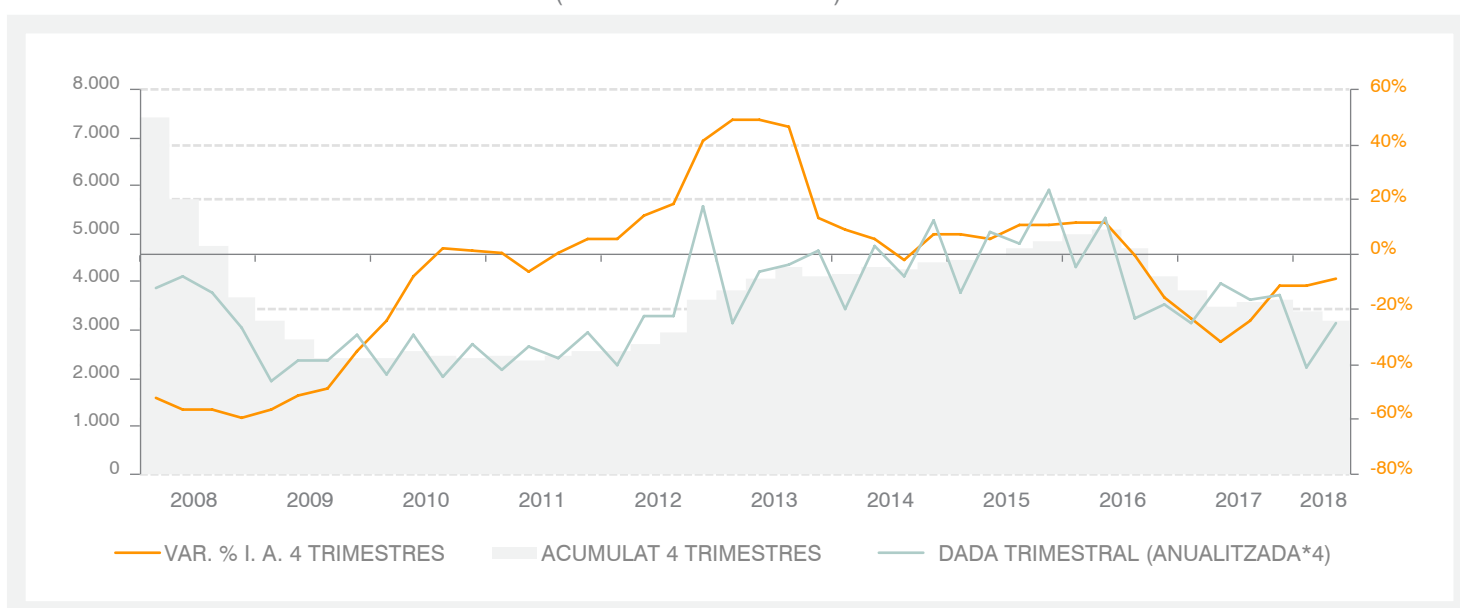
La dinàmica dels estrangers residents i no residents és molt diferent. Realment és l'evolució dels primers la que suporta el consolidat i arriba al 10,2% al segon trimestre de 2018, mentre que per als segons el volum d'operacions és inferior i la seva evolució millora, encara en ritmes negatius del -8,5%.

GRÀFIC 52. EVOLUCIÓ DE LES COMPRES D'HABITATGES PER PART DELS ESTRANGERS RESIDENTS (DINÀMICA I TENDÈNCIA).



Font: MFOM i elaboració pròpia

GRÀFIC 53. EVOLUCIÓ DE LES COMPRES D'HABITATGES PER PART DELS ESTRANGERS NO RESIDENTS (DINÀMICA I TENDÈNCIA)



Font: MFOM i elaboració pròpia

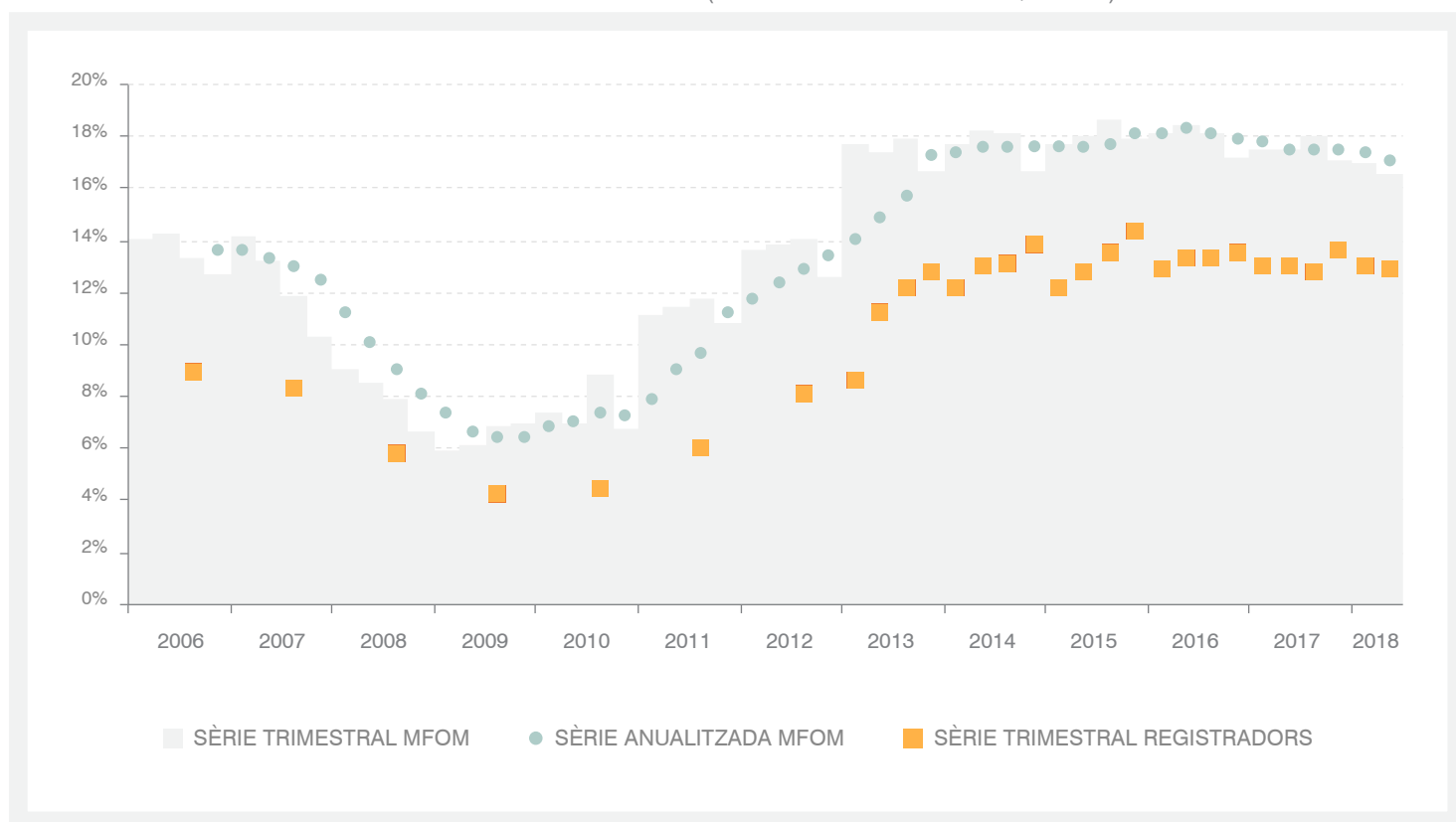
7. EL COMPRADOR ESTRANGER

7.2 COMPRAVENDES PER PART D'ESTRANGERS RESPECTE DEL TOTAL

Aquest volum d'operacions suposa una quota del 17,1% del total de compres realitzades el 2018 i es redueix del 17,6% de l'any passat. Aquesta quota és del 13% per a la font de Registradors, però presenta la mateixa dinàmica.

El 17,1% de les operacions a Espanya les han fetes compradors estrangers

GRÀFIC 54. EVOLUCIÓ DE LES COMPRES D'HABITATGES PER PART DELS ESTRANGERS RESIDENTS I NO RESIDENTS (QUOTA EN PERCENTATGE / TOTAL).



Font: MFOM, Col·legi de Registradors i elaboració pròpia

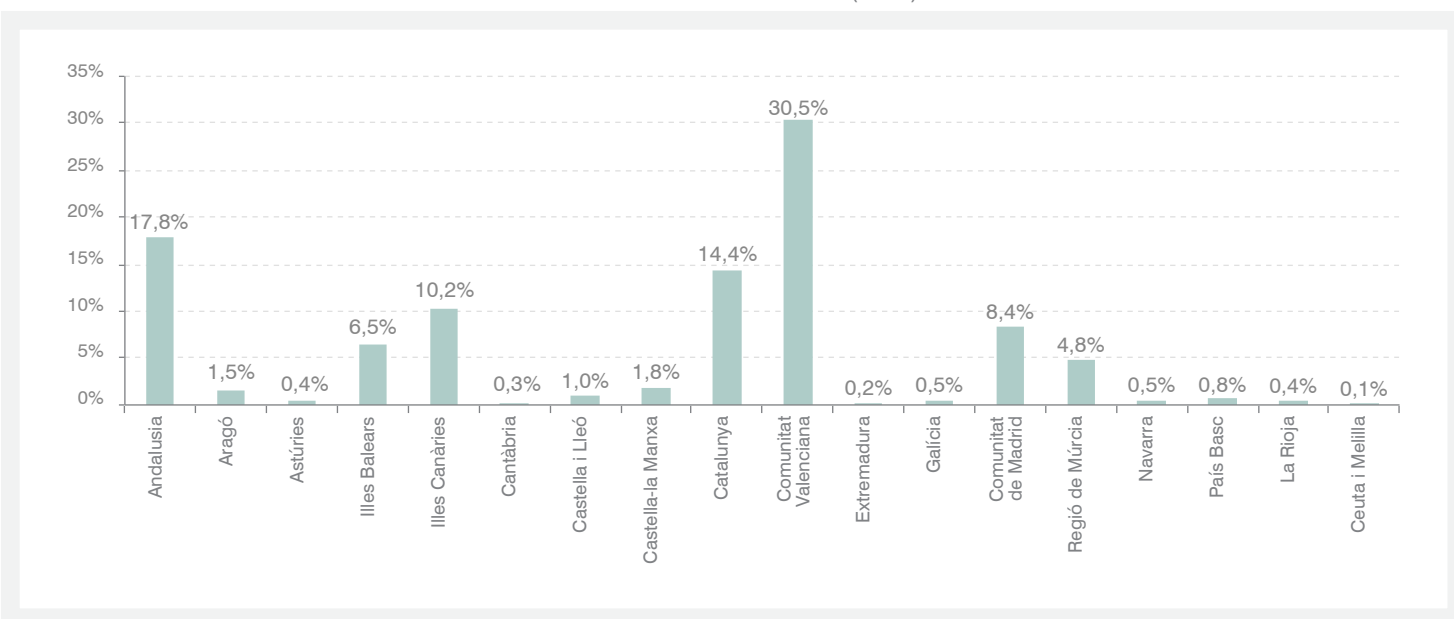
7. EL COMPRADOR ESTRANGER

7.2 COMPRAVENDES PER PART D'ESTRANGERS RESPECTE DEL TOTAL

El **nivell de concentració** de les compres fetes per estrangers (tant residents com no residents) continua sent molt elevat. El **93% de les compres dels estrangers** es produeixen a les principals capitals i a la costa mediterrània.

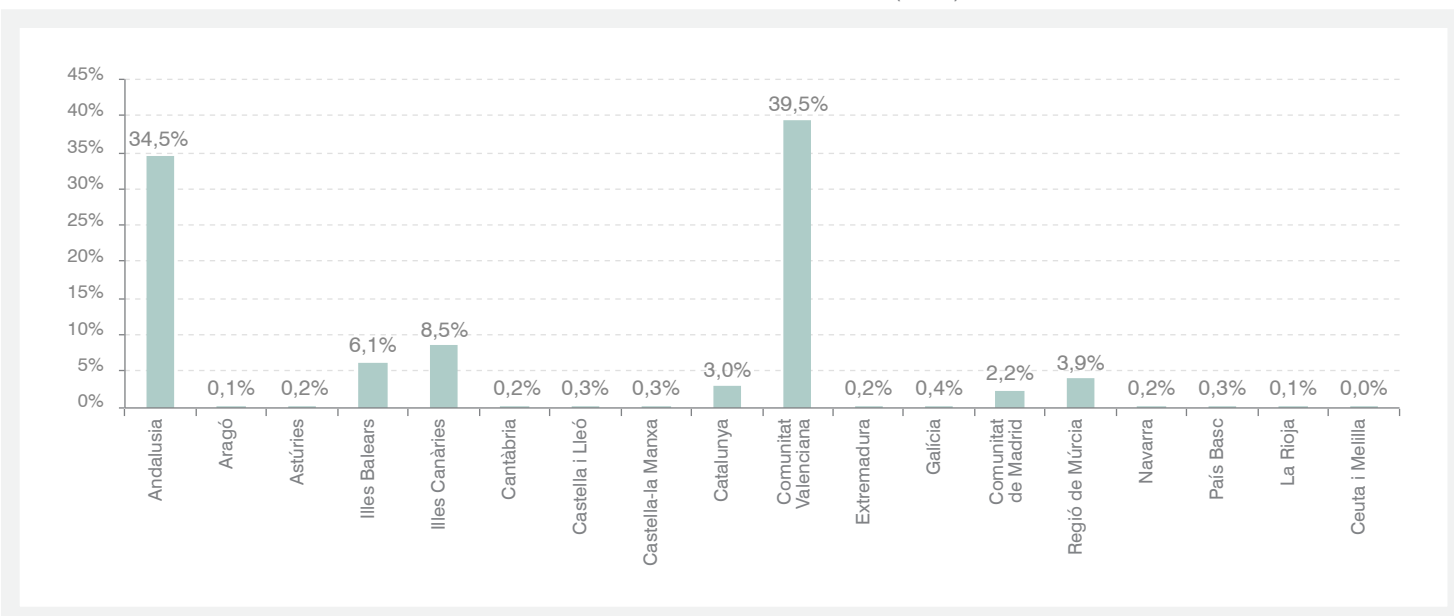
Les comunitats autònomes amb més pes de compra d'habitatge per part d'estrangers no residents han estat la Comunitat Valenciana, Andalusia, Illes Canàries, Illes Balears, Regió de Múrcia i Catalunya.

GRÀFIC 55. DISTRIBUCIÓ DE LES COMPRES D'ESTRANGERS RESIDENTS (2018).



Font: MFOM i elaboració pròpia

GRÀFIC 56. DISTRIBUCIÓ DE LES COMPRES D'ESTRANGERS NO RESIDENTS (2018).



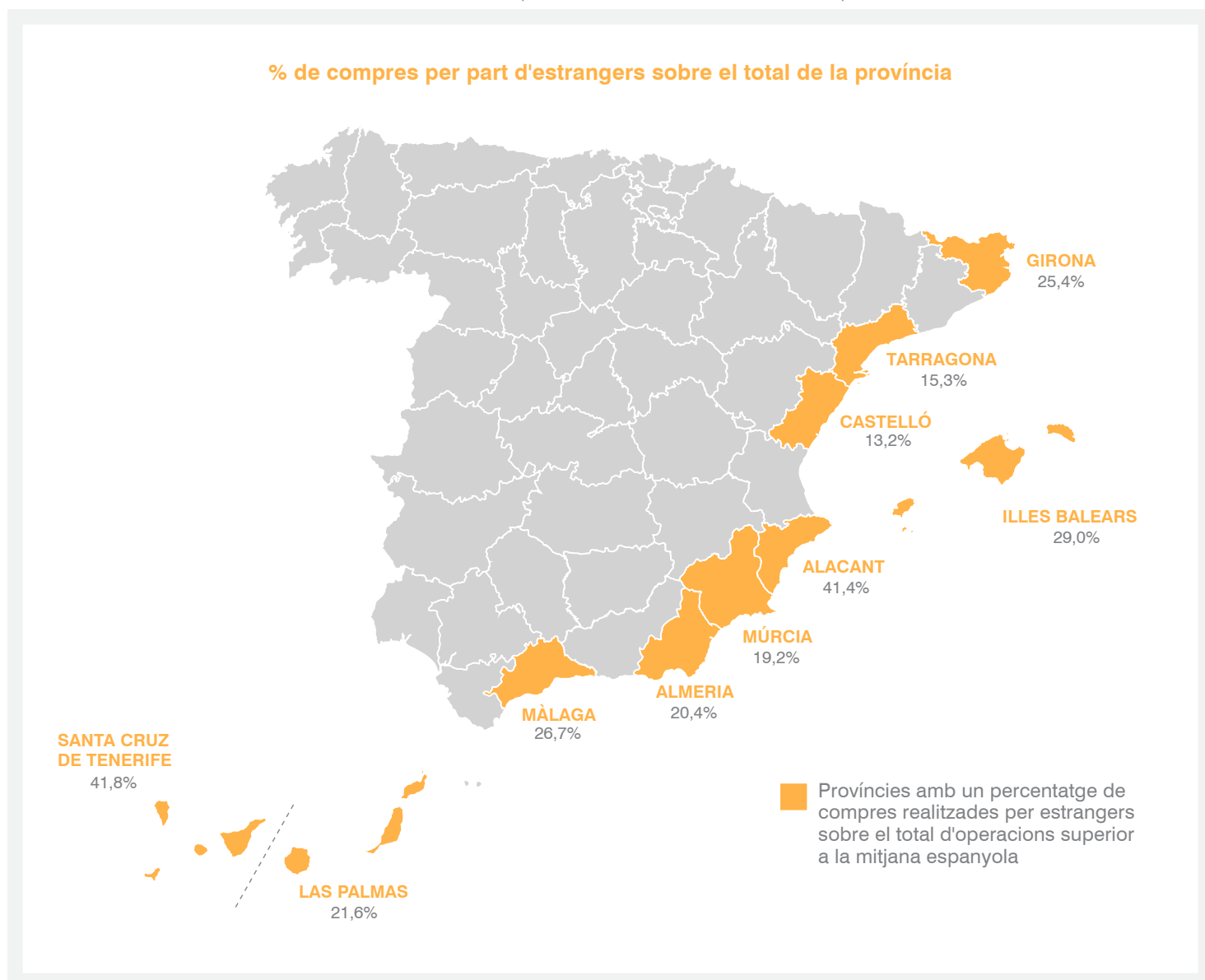
Font: MFOM i elaboració pròpia

7. EL COMPRADOR ESTRANGER

7.2 COMPRAVENDES PER PART D'ESTRANGERS RESPECTE DEL TOTAL

El desglossament provincial de compres d'habitatge per part d'estrangers proporciona els pesos més elevats a Tenerife, Alacant, Balears, Màlaga, Girona, Las Palmas, Almeria, Múrcia, Tarragona i Castelló que superen la mitjana nacional (12,92%) de compres efectuades per estrangers. Totes corresponen a províncies i comunitats autònomes il·lenques o mediterrànies, que és on s'ha focalitzat durant els últims anys la demanda estrangera d'habitatge, normalment de caràcter vacacional.

MAPA 6. COMPRES PER PART D'ESTRANGERS A 2018 (ACUMULAT MÒBIL 4 TRIMESTRES).



Font: Col·legi de Registradors i elaboració pròpia

7. EL COMPRADOR ESTRANGER

7.3 DETALL DE LES COMPRAVENDES SEGONS LA NACIONALITAT DELS ESTRANGERS

Segons l'Estadística Registral Immobiliària (ERI), el segon trimestre de 2018 registra un 13,08% de compra d'habitatge per estrangers, lleugerament per sota del 13,25% que va registrar aquesta font l'any 2016 i del 13,11% del 2017. Aquest percentatge va suposar més de 33.600 compres d'habitatge per estrangers al semestre, i suposa acumular més de 64.600 compres d'habitatges per estrangers els últims quatre trimestres, que conforma dotze trimestres consecutius en nivells superiors al 13%.

Analitzant les nacionalitats dels compradors, s'aprecien pocs canvis respecte de trimestres anteriors, com a conseqüència d'una estabilitat notable en la tendència d'aquest tipus de compradors, la motivació principal dels quals continua sent l'habitatge vacacional. Els britànics continuen encapçalant els resultats el 2018, amb un 15% de representativitat respecte del total.

Com a visió de conjunt, la tendència del comprador estranger continuarà en el mateix sentit que els últims trimestres, i s'incrementarà en valors absoluts el nombre d'habitatges adquirits i mantindrà la representativitat dins del volum total d'operacions de compra d'habitatge, en barems pròxims al 13% segons Registradors.

TAULA 9. DISTRIBUCIÓ DE LES COMPRES D'ESTRANGERS (2T-2018).

NACIONALITAT	%	% SOBRE ESTRANGERS
Regne Unit	1,96%	14,99%
Alemanya	1,02%	7,78%
França	1,01%	7,76%
Suècia	0,84%	6,44%
Bèlgica	0,84%	6,43%
Itàlia	0,72%	5,51%
Romania	0,71%	5,42%
Marroc	0,57%	4,32%
Xina	0,55%	4,17%
Rússia	0,38%	2,91%
Holanda	0,34%	2,63%
Noruega	0,28%	2,15%
Ucraïna	0,22%	1,65%
Polònia	0,20%	1,56%
Irlanda	0,16%	1,25%
Algèria	0,16%	1,23%
Bulgària	0,15%	1,18%
Dinamarca	0,14%	1,06%
Suïssa	0,14%	1,04%
Resta	2,69%	20,55%

Font: Estadística Registral Immobiliària (ERI) del Col·legi de Registradors de la Propietat i elaboració pròpia.

914 APIs
opinen

7. EL COMPRADOR ESTRANGER

7.4 REPARTIMENT DE LES COMPRES D'HABITATGES (ESPANYOLS VS. ESTRANGERS)

En el cas de l'habitatge habitual, segons la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, les compres es reparteixen entre un 77% per part dels espanyols i un 23% per part dels estrangers.

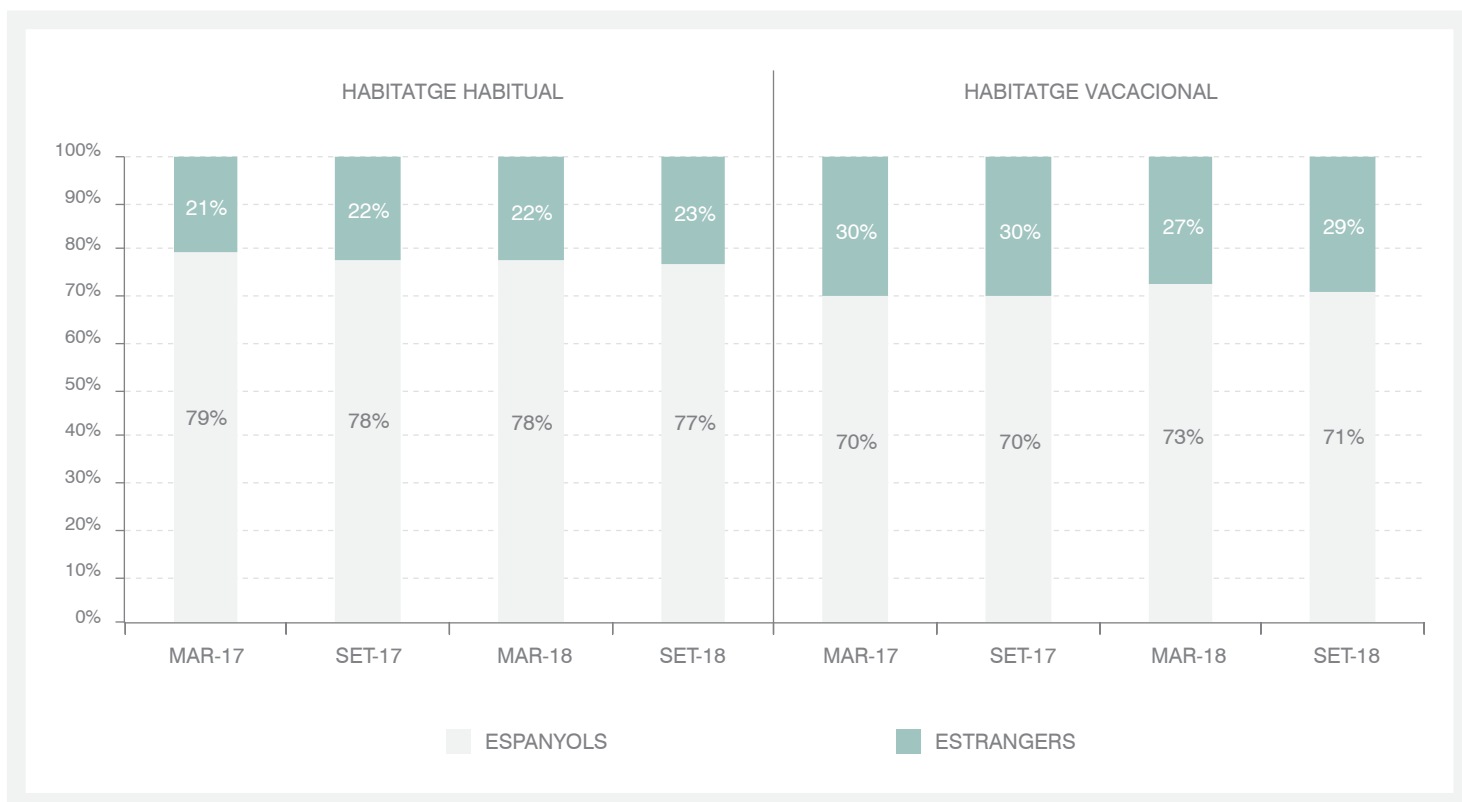
No hi ha grans canvis respecte de fa sis mesos, encara que, respecte de fa un any, s'aprecia un increment d'un punt percentual en la quota d'estrangers sobre el total.

En el cas de l'habitatge vacacional, aquest repartiment és del 71% i el 29%, respectivament.

Sembla que sí que hi ha canvis sobre la seva evolució, perquè la quota d'estrangers compradors al nostre país torna al 29% i manté el nivell de semestres anteriors.

Aquest comportament que perceben els agents és similar al que es registra en les dades de les fonts oficials (MFOM i Registradors) comentats més amunt.

GRÀFIC 57. REPARTIMENT DE LES COMPRES PER NACIONALITAT.



Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs).

7. EL COMPRADOR ESTRANGER

7.5 RESUM COMPRADOR ESTRANGER

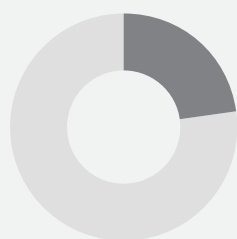
El **comprador estranger** ha protagonitzat el **17,1%** del total de transaccions d'habitatges fetes a Espanya l'any 2018

91.756 habitatges adquirits per estrangers en el primer semestre del 2018, suposa un augment del 9,4%

Sis comunitats autònomes concentren les compres d'habitatges efectuades per estrangers no residents: Comunitat Valenciana, Andalusia, Illes Canàries, Illes Balears, Regió de Múrcia i Catalunya

Deu províncies superen el percentatge mitjà nacional de compres efectuades per estrangers: Tenerife, Alacant, Balears, Màlaga, Girona, Las Palmas, Almeria, Múrcia, Tarragona i Castelló

HABITATGE HABITUAL



23%
compradors estrangers

HABITATGE VACACIONAL



29%
compradors estrangers

Els britànics continuen encapçalant els resultats el 2018, i són la principal nacionalitat entre els compradors estrangers a Espanya, seguits d'alemanys, francesos, suecs i belgues

L'any 2018 avança amb un **13,08%** de compra d'habitatge per estrangers (Registradors)

Font: MFOM, Col·legi de Registradors, APIs i elaboració pròpia

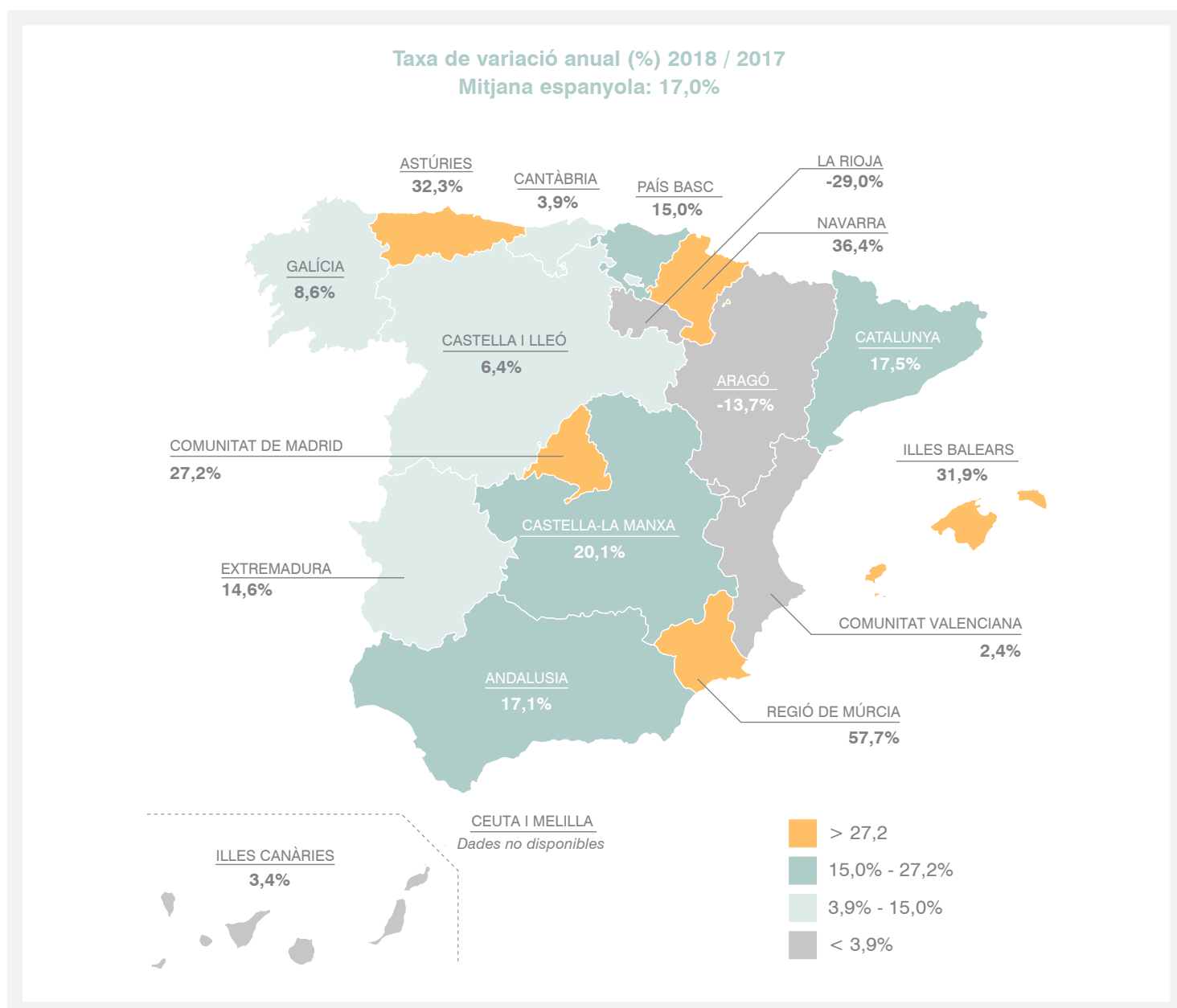
8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES



8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

Cinc comunitats autònomes augmenten l'oferta d'habitatges **més del 27,2%** el 2018

MAPA 7. HABITATGES INICIATS.



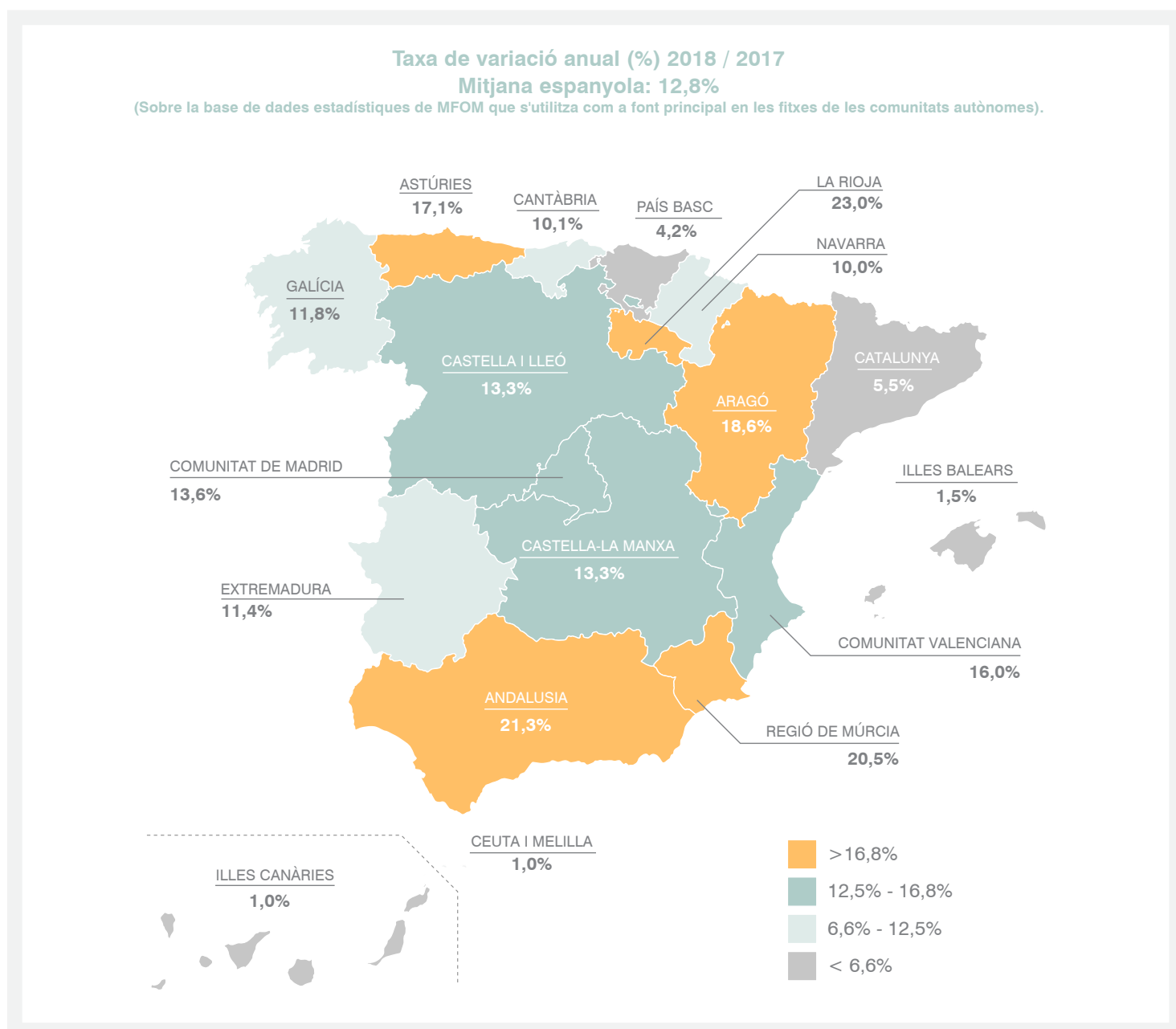
Font: Servihabitat i CEPREDE

Nota: Els intervals que presenta la llegenda corresponen als quartils de la mostra

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

Durant el 2018, la dinàmica de la compravenda d'habitatges serà més intensa en cinc comunitats autònomes, en les quals s'incrementa per **sobre del 16,8%**

MAPA 8. COMPRAVENDES D'HABITATGES.



Font: Servihabitat i CEPREDE

Nota: Els intervals que presenta la llegenda corresponen als quartils de la mostra

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

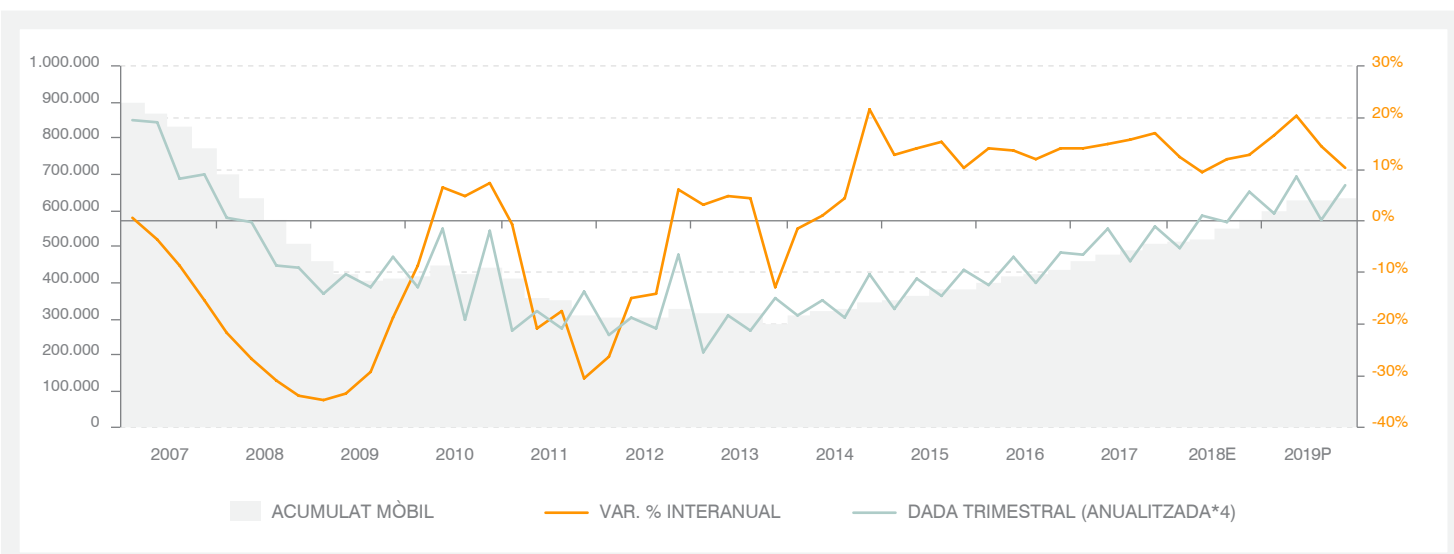
8.1 TOTAL NACIONAL

TAULA 9. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2017	2018E	%Var 2018/2017	2019P	%Var 2019/2018
Habitatges iniciats	80.785	94.551	17,0%	102.572	8,5%
Habitatges acabats	53.791	62.834	16,8%	76.922	22,4%
Estoc d'habitatge nou	479.037	464.590	-3,0%	452.112	-2,7%
Compravendes (habitatge lliure)	509.847	575.147	12,8%	633.540	10,2%
Habitatge nou	44.915	52.512	10,6%	64.047	14,1%
Habitatge de segona mà	464.932	522.635	13,0%	569.493	9,8%
Valor mitjà de les compravendes	144.834	150.362	3,8%	155.744	3,6%

Font: MFOM i elaboració pròpia
Nota: E (estimació), P (previsió)

GRÀFIC 58. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



Font: MFOM i elaboració pròpia
Nota: E (estimació), P (previsió)
L'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.2 ANDALUSIA

TAULA 10. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2017	2018E	%Var 2018/2017	2019P	%Var 2019/2018
Habitatges iniciats	15.615	17.480	11,9%	18.185	4,0%
Habitatges acabats	6.705	8.848	32,0%	12.911	45,9%
Estoc d'habitatge nou	73.334	70.768	-3,5%	68.485	-3,2%
Compravendes (habitatge lliure)	91.735	110.515	20,5%	124.068	12,3%
Habitatge nou	6.613	8.626	30,4%	11.493	33,2%
Habitatge de segona mà	85.122	101.889	19,7%	112.575	10,5%
Valor mitjà de les compravendes	127.060	131.216	3,3%	132.597	1,1%

Font: MFOM i elaboració pròpia. Nota: E (estimació), P (previsió)

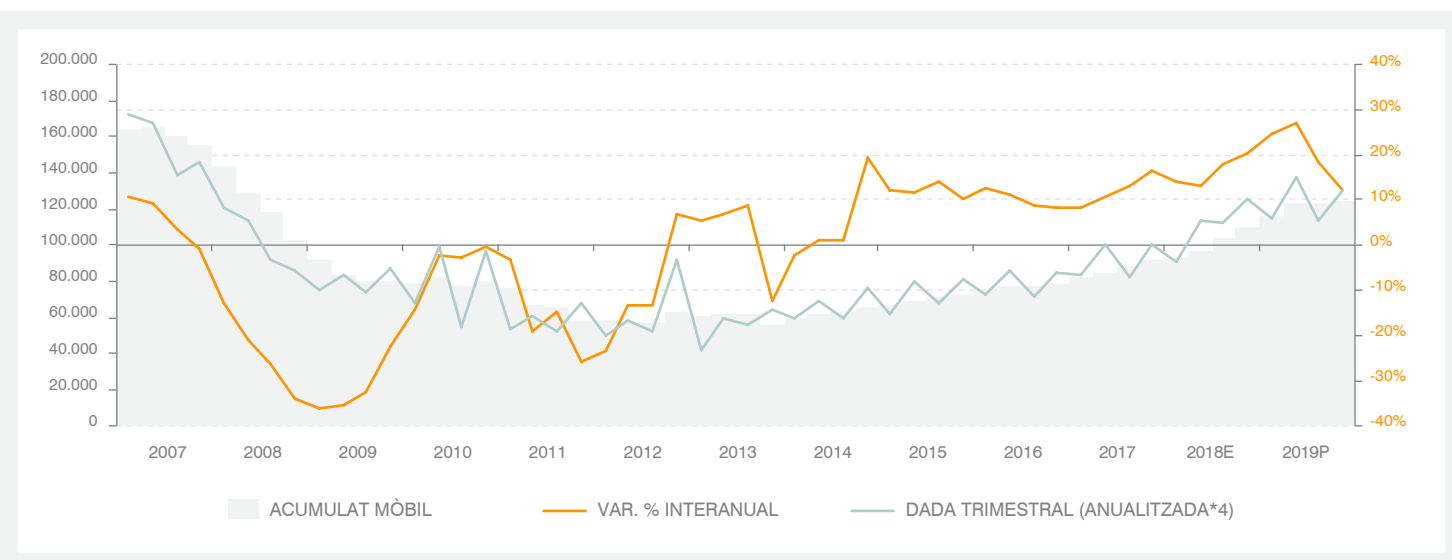
L'evolució del mercat residencial a Andalusia ha mantingut la inèrcia positiva que va tenir l'any passat, especialment al llarg del primer semestre. L'augment de la demanda ha provocat que s'hagin posat en marxa més projectes d'obra nova, la qual ha incrementat notablement l'oferta, sobretot a les ciutats de Sevilla, Còrdova i Màlaga, així com a la Costa del Sol. En canvi, aquest efecte s'ha notat menys a la resta de ciutats importants de la comunitat. L'activitat creixent de transaccions de sòl els últims mesos fa preveure que l'activitat promotora es mantindrà, com mostren les estadístiques publicades i la previsió efectuada.

Tot i això, la situació sembla haver canviat després de l'estiu, ja que s'ha percebut un alentiment en el ritme de reserves i compravendes a partir de setembre i fins al final d'octubre. Per aquesta raó caldrà veure com evolucionen els pròxims mesos i comprovar si és probable que el mercat mostri símptomes de canvi. El motiu, a més de l'efecte que pot tenir la previsió d'un creixement econòmic més baix i la sentència del Tribunal Suprem

sobre el pagament de les despeses hipotecàries, podria estar en un cert esgotament de la demanda, especialment la d'obra nova. En algunes localitzacions és possible que la demanda continguda que hi havia davant la manca d'oferta s'hagi anat cobrint anys enrere, cosa que ha fet que els ritmes de venda siguin ara més lents.

Durant els pròxims mesos cal esperar una situació semblant a la que s'ha experimentat el 2018, amb un increment de l'activitat i possibles increments lleus de preu a Sevilla i la seva àrea metropolitana, Còrdova, Màlaga i al mercat vacacional de la Costa del Sol i la Costa de Cadis. A la resta de localitzacions, els creixements seran més moderats com a conseqüència lògica de comptar amb una pressió inferior de la demanda.

GRÀFIC 59. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: E (estimació), P (previsió)

L'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.3 ARAGÓ

TAULA 11. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2017	2018E	%Var 2018/2017	2019P	%Var 2019/2018
Habitatges iniciats	2.564	2.212	-13,7%	2.147	-2,9%
Habitatges acabats	1.886	2.568	36,2%	2.978	16,0%
Estoc d'habitatge nou	13.698	13.424	-2,0%	13.193	-1,7%
Compravendes (habitatge lliure)	13.415	15.909	18,6%	17.257	8,5%
Habitatge nou	1.469	1.872	27,5%	2.340	25,0%
Habitatge de segona mà	11.946	14.036	17,5%	14.917	6,3%
Valor mitjà de les compravendes	103.238	106.415	3,1%	109.203	2,6%

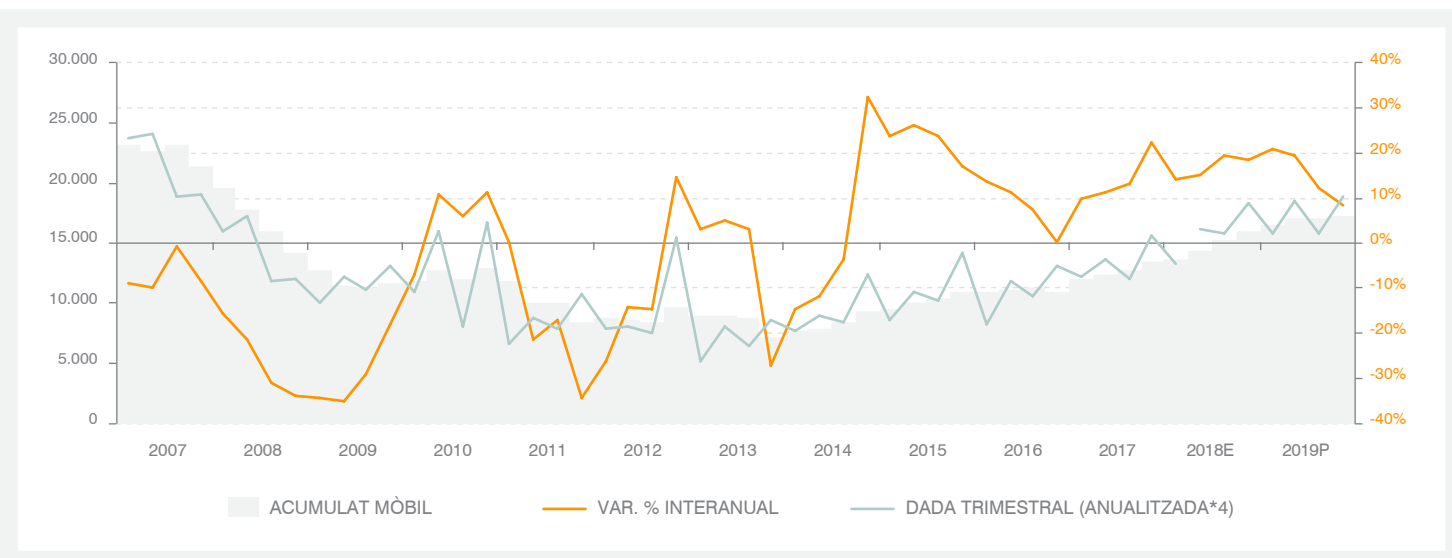
Font: MFOM i elaboració pròpia. Nota: E (estimació), P (previsió)

Els dos mercats que presenten una evolució positiva més significativa són el de Saragossa, juntament amb algunes localitats de la seva àrea metropolitana més pròxima, i el de la zona pirinenca de la província d'Osca. Els mercats de les ciutats d'Osca i Terol també presenten una perspectiva més bona que fa uns mesos, però amb nivells més moderats que les zones descrites més amunt. Finalment, l'àrea sud de la província d'Osca i la resta de Terol són les zones més estancades, com havia succeït en informes passats.

El municipi de Saragossa continua presentant un bon ritme de noves promocions en comercialització i ja es comença a produir un efecte d'expulsió semblant al que va portar a desenvolupar, anys enrere, una activitat immobiliària important als municipis dels voltants de la ciutat. Al llarg dels últims mesos, s'ha notat una activitat promotora més gran en municipis situats a no més de 15 quilòmetres de la capital, amb un interès especial de la demanda en habitatges unifamiliars.

No obstant això, el ritme de visats d'obra nova i el començament de noves promocions no creix de manera important com passa en altres comunitats autònomes, sinó que tendeix més aviat a mantenir-se. D'altra banda, sí que és més elevat el ritme de finalització d'obres, el resultat final de les quals procedeix tant de les noves promocions edificades com de la finalització d'obres aturades durant els anys de la crisi, que ara es tornen a posar en marxa per tal de comercialitzar-les.

GRÀFIC 60. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: E (estimació), P (previsió)

L'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.4 ASTÚRIES

TAULA 12. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2017	2018E	%Var 2018/2017	2019P	%Var 2019/2018
Habitatges iniciats	1.277	1.589	24,4%	1.897	19,4%
Habitatges acabats	1.085	1.233	13,6%	1.306	5,9%
Estoc d'habitatge nou	10.286	9.771	-5,0%	9.310	-4,7%
Compravendes (habitatge lliure)	8.477	9.923	17,1%	10.882	9,7%
Habitatge nou	869	920	5,8%	1.136	23,6%
Habitatge de segona mà	7.608	9.003	18,3%	9.746	8,2%
Valor mitjà de les compravendes	105.102	108.024	2,8%	110.993	2,7%

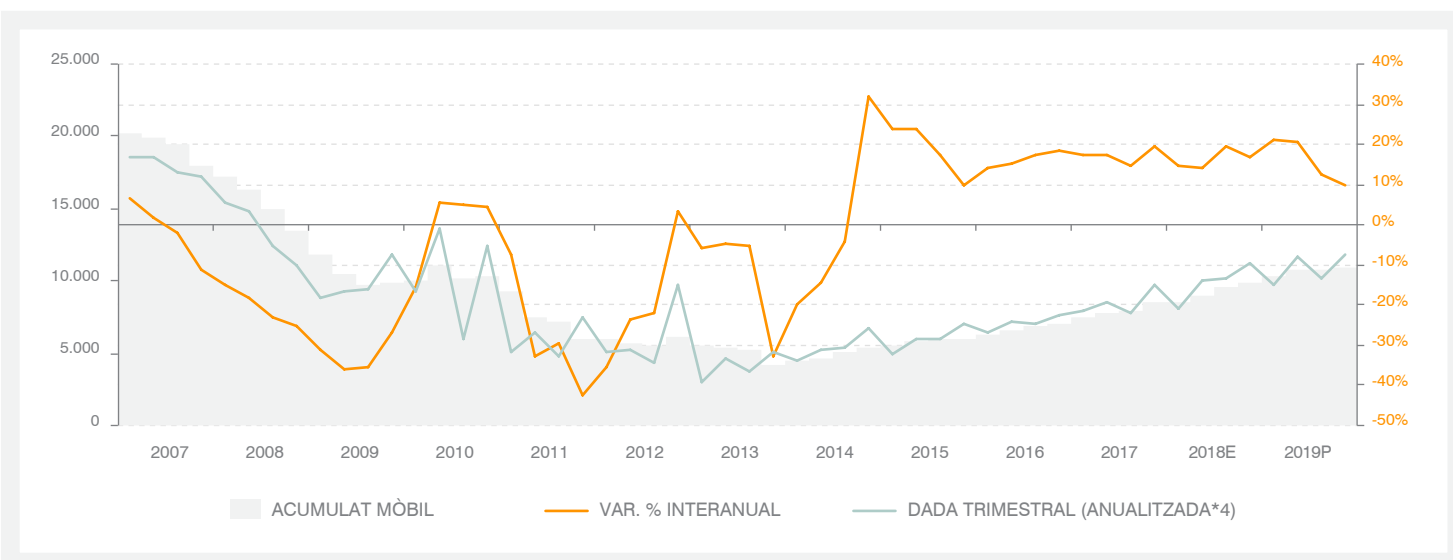
Font: MFOM i elaboració pròpia. Nota: E (estimació), P (previsió)

El mercat d'obra nova continua presentant un bon nivell d'activitat, amb increments percentuals notables a conseqüència del mercat reduït i les seves xifres de partida. En aquest context, Oviedo és la localització amb la situació de mercat més puixant, amb un augment important d'activitat l'últim any, que no s'ha deixat notar tant a les altres dues localitzacions principals, Gijón i Avilés, on també s'han mantingut molt actives.

El mercat d'habitatge vacacional també ha continuat amb nivells d'activitat sostinguts, que es fan més notables a les ubicacions més tradicionals d'aquesta tipologia residencial.

A les zones d'interior, l'activitat continua sent més residual, probablement com a conseqüència d'una lenta despoblació dels nuclis urbans que fa que el mercat residencial no pugui comptar amb previsions futures d'increment de les operacions.

GRÀFIC 61. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: E (estimació), P (previsió)

L'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.5 ILLES BALEARS

TAULA 13. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2017	2018E	%Var 2018/2017	2019P	%Var 2019/2018
Habitatges iniciats	2.226	2.732	22,8%	2.778	1,7%
Habitatges acabats	1.736	2.136	23,0%	2.458	15,1%
Estoc d'habitatge nou	10.329	9.296	-10,0%	8.392	-9,7%
Compravendes (habitatge lliure)	18.263	18.910	3,5%	20.662	9,3%
Habitatge nou	1.435	1.527	6,4%	1.713	12,2%
Habitatge de segona mà	16.828	17.383	3,3%	18.949	9,0%
Valor mitjà de les compravendes	231.947	234.176	1,0%	235.765	0,7%

Font: MFOM i elaboració pròpia. Nota: E (estimació), P (previsió)

La dinàmica del mercat residencial no ha experimentat canvis notables a l'arxipèlag. L'illa d'Eivissa manté una activitat alta, amb una ràpida absorció del producte ofert i es troba en una dinàmica sostinguda d'increment de preus. L'illa de Mallorca és la més estable, amb una reducció progressiva de l'estoc i previsions favorables per als pròxims mesos. Finalment, Menorca encara manté un volum rellevant d'estoc en mans dels *servicers* immobiliaris i és la que presenta una dinàmica més continguda.

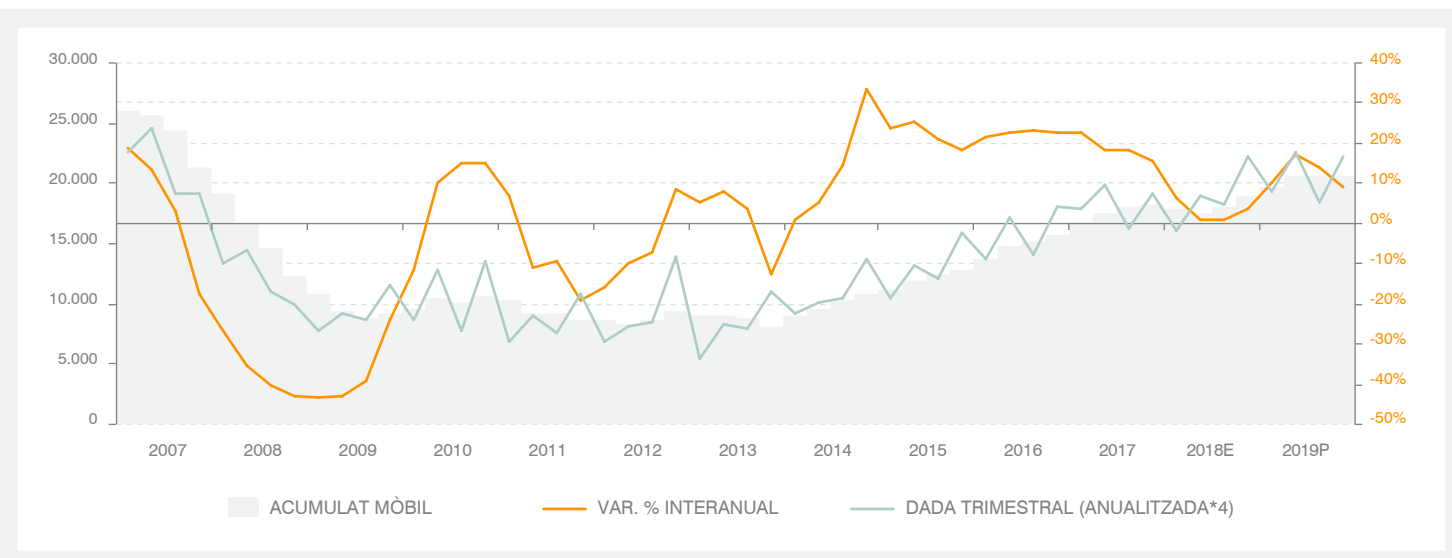
La producció residencial s'incrementarà aquest any i continuarà fent-ho durant l'any vinent arran d'aquesta bona marxa del mercat, amb un augment previsible en habitatges iniciats i acabats.

L'estoc presenta bons nivells de drenatge, i es manté en volums més elevats a les localitzacions interiors i dependents d'una demanda interna. La perspectiva de futur és que continuarà en la mateixa dinàmica, amb un bon ritme de vendes a les localitzacions amb més demanda de primera residència i a les vacacionals.

On té més protagonisme l'increment de preu és a Eivissa. No obstant això, la influència de la regulació dels apartaments turístics sembla que pot influir en una certa contracció de la demanda per inversió i incidirà en la moderació futura dels preus.

La pressió de la demanda estrangera sobre el mercat vacacional continua sent elevada, especialment per part del comprador britànic, alemany i rus a la costa.

GRÀFIC 62. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: E (estimació), P (previsió)

L'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.6 ILLES CANÀRIES

TAULA 14. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2017	2018E	%Var 2018/2017	2019P	%Var 2019/2018
Habitatges iniciats	2.325	2.403	3,4%	2.573	7,0%
Habitatges acabats	1.682	1.962	16,6%	2.305	17,5%
Estoc d'habitatge nou	28.996	28.996	0,0%	29.076	0,3%
Compravendes (habitatge lliure)	25.296	25.927	2,5%	28.457	9,8%
Habitatge nou	1.548	1.505	-2,8%	1.737	15,4%
Habitatge de segona mà	23.748	24.423	2,8%	26.720	9,4%
Valor mitjà de les compravendes	129.199	135.113	4,6%	137.942	2,1%

Font: MFOM i elaboració pròpia. Nota: E (estimació), P (previsió)

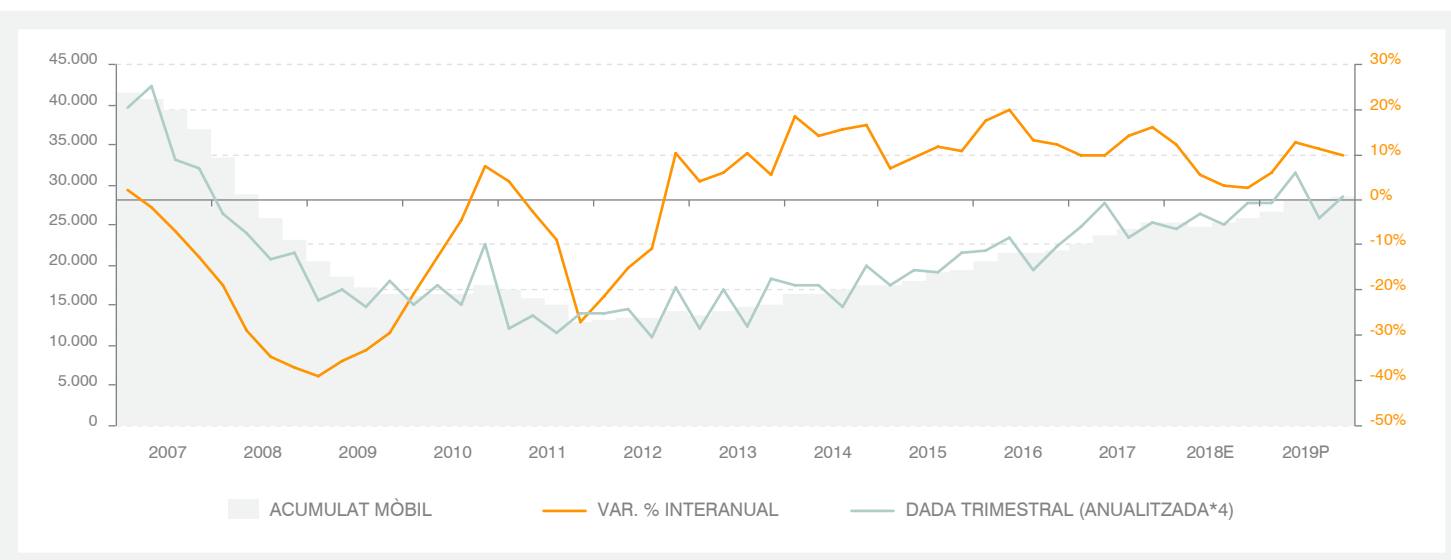
Es produeix un increment important de l'activitat a la part sud de l'illa de Tenerife, especialment en localitzacions pròximes a la costa, que s'uneix a la bona marxa comentada en altres edicions de les dues capitals: Santa Cruz de Tenerife i Las Palmas. També continua sent rellevant el dinamisme que presenten les illes de Lanzarote i Fuerteventura, més focalitzades a l'habitatge vacacional i a la demanda estrangera. En un segon nivell, es podria situar la costa de l'illa de Gran Canària, amb un creixement inferior de l'activitat i el preu que a la zona sud de Tenerife. Finalment, el nord de l'illa de Tenerife i les seves zones d'interior, així com l'interior de Gran Canària, mantenen un nivell més baix de moviment immobiliari.

A les illes, la localització del producte esdevé la clau per a la seva comercialització i increment de preu: com més a prop de la costa, més dinamisme hi ha, i com més a l'interior, més dificultat.

En definitiva, es manté la bona marxa de la demanda interna de primera residència, així com un impuls més alt de la demanda estrangera, que amplia el radi d'acció a altres zones de les illes.

L'increment en el valor mitjà de les compravendes s'explica per aquest dinamisme del mercat, així com per un mix de producte de millor qualitat i amb més participació de l'obra nova.

GRÀFIC 63. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: E (estimació), P (previsió)

L'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.7 CANTÀBRIA

TAULA 15. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2017	2018E	%Var 2018/2017	2019P	%Var 2019/2018
Habitatges iniciats	492	511	3,9%	674	32,0%
Habitatges acabats	494	520	5,3%	542	4,2%
Estoc d'habitatge nou	0	0	-	0	-
Compravendes (habitatge lliure)	6.415	7.066	10,1%	7.873	11,4%
Habitatge nou	695	650	-6,5%	778	19,8%
Habitatge de segona mà	5.720	6.416	12,2%	7.095	10,6%
Valor mitjà de les compravendes	132.655	132.567	-0,1%	135.604	2,3%

Font: MFOM i elaboració pròpia. Nota: E (estimació), P (previsió)

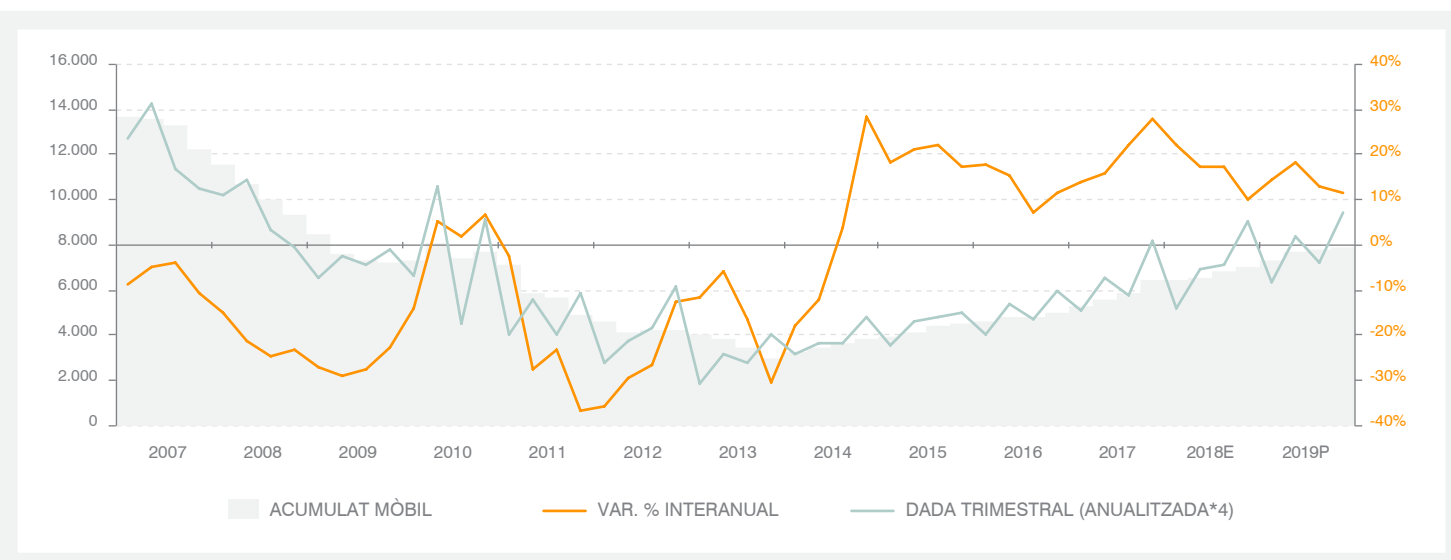
L'activitat d'obra nova se centra fonamentalment a la ciutat de Santander, on les expectatives de desenvolupament de noves promocions que es tenien no s'han acabat de complir en els nivells esperats. Tot i això, sí que es produeix un augment de l'activitat promotora, especialment a les zones d'entrada a la ciutat. La segona població en nombre d'habitants, Torrelavega, continua acumulant bastant estoc i amb una demanda que es manté molt reactiva al preu.

El mercat d'habitatge vacacional també s'ha mantingut actiu, però amb una certa retracció per part dels promotors a iniciar noves promocions. Tot i que la demanda s'ha reactivat, en aquestes localitzacions encara hi ha bastant producte en estoc pendent de comercialitzar que es va drenant lentament i que no permet l'estabilització de preus necessària ni l'escassetat de producte que permeti la reactivació del mercat d'obra nova.

L'estoc continua concentrant-se a les zones més interiors, amb l'A-8 com a eix vertebrador de producte en demanda de primera i segona residència i, com s'ha comentat, en zones de costa. Aquest mercat d'interior es manté amb nivells molt baixos d'activitat.

Els valors mitjans de les compravendes es mantenen en variacions similars a les del passat any, amb una previsió de lleuger increment de cara a l'any vinent.

GRÀFIC 64. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: E (estimació), P (previsió)

L'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.8 CASTELLA I LLEÓ

TAULA 16. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2017	2018E	%Var 2018/2017	2019P	%Var 2019/2018
Habitatges iniciats	3.627	3.858	6,4%	4.150	7,6%
Habitatges acabats	2.862	3.453	20,6%	4.032	16,8%
Estoc d'habitatge nou	32.489	31.839	-2,0%	31.290	-1,7%
Compravendes (habitatge lliure)	22.662	24.539	8,3%	26.306	7,2%
Habitatge nou	2.461	3.540	43,8%	3.610	2,0%
Habitatge de segona mà	20.201	20.999	3,9%	22.696	8,1%
Valor mitjà de les compravendes	96.951	101.115	4,3%	105.768	4,6%

Font: MFOM i elaboració pròpia. Nota: E (estimació), P (previsió)

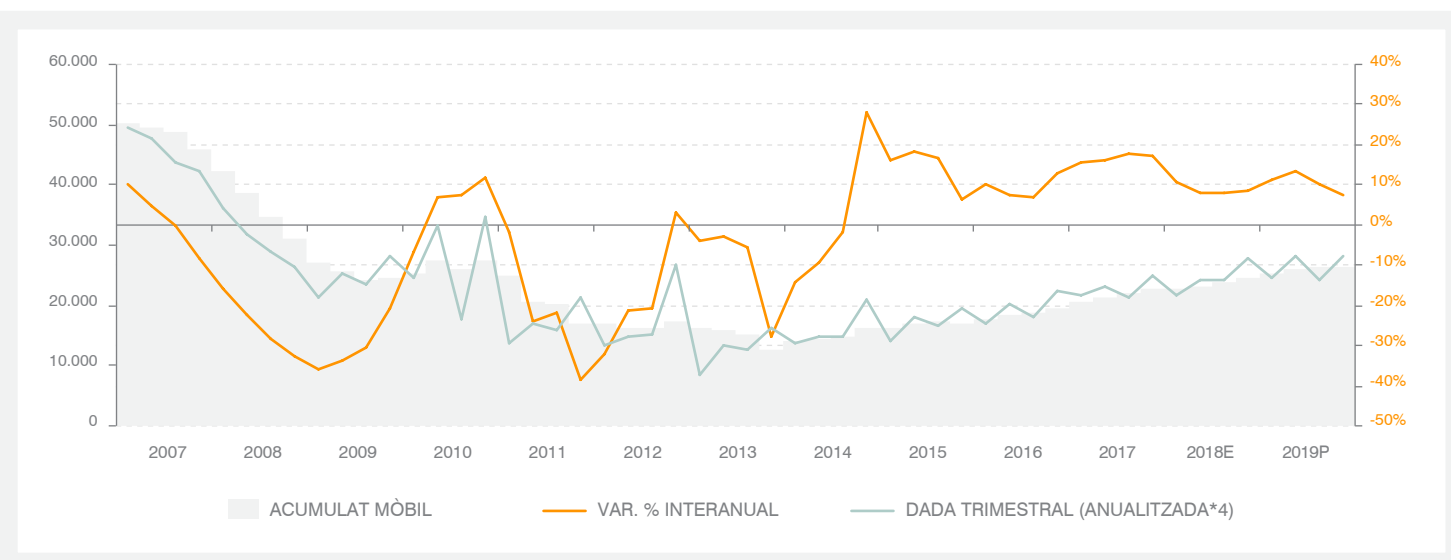
Es podria destacar un lleuger augment del dinamisme en aquesta comunitat, que ha mostrat millores en el comportament del mercat de residència habitual a les capitals de província i localitzacions de segona residència pròximes a la província de Madrid.

L'activitat immobiliària més elevada continua centrant-se especialment a Valladolid, i s'ha ampliat a algunes localitzacions de la seva àrea d'influència, com Burgos. Encara que de forma menor, el mateix passa a Salamanca on també s'ha notat una millora lleu als municipis del seu entorn més proper. Les localitzacions de la província d'Àvila pròximes a la serra de Gredos, així com el sud de la província de Segòvia, són les que han mostrat una millora de l'activitat els últims mesos dins del mercat de l'habitatge vacacional, que té l'origen en la demanda de la Comunitat de Madrid i especialment en producte unifamiliar.

El posicionament de producte i preu resulta fonamental per a poder atreure la demanda, de manera que el disseny d'un bon habitatge i la cautela en la fixació del preu resulten determinants per a l'èxit en la comercialització del producte.

Com ocorre en altres comunitats, es produeix una certa descompensació entre els habitatges acabats i l'obra nova venuda, com a conseqüència que el període de vendes és més llarg que en altres localitzacions, ja que queden restes de promoció per vendre després dels lliuraments i per la finalització d'obres en curs que potser no es computen dins de l'estadística d'obra nova.

GRÀFIC 65. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: E (estimació), P (previsió)

L'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.9 CASTELLA-LA MANXA

TAULA 17. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2017	2018E	%Var 2018/2017	2019P	%Var 2019/2018
Habitatges iniciats	2.946	3.537	20,1%	4.006	13,3%
Habitatges acabats	2.784	2.953	6,1%	3.277	11,0%
Estoc d'habitatge nou	40.936	38.685	-5,5%	36.663	-5,2%
Compravendes (habitatge lliure)	19.603	22.203	13,3%	24.019	8,2%
Habitatge nou	2.684	2.568	-4,3%	2.809	9,4%
Habitatge de segona mà	16.919	19.636	16,1%	21.211	8,0%
Valor mitjà de les compravendes	85.021	91.722	7,9%	94.290	2,8%

Font: MFOM i elaboració pròpia. Nota: E (estimació), P (previsió)

A la zona nord de Toledo més pròxima a Madrid s'ha notat un increment d'operacions de compravenda i de preu per l'efecte d'expulsió que provoca l'increment de preus a la zona sud de la Comunitat de Madrid. Aquesta zona estaria delimitada a 30-40 quilòmetres de distància de Madrid, i seria especialment rellevant en la decisió la bona comunicació tant per carretera com per transport públic que tingui amb la capital i la seva àrea metropolitana. D'aquesta manera, una vegada superada aquesta distància, el volum de vendes es veu ajustat de manera molt important per aquest condicionant. De la mateixa manera, a les localitzacions de la província de Guadalajara limítrofes amb Madrid s'ha anat produint un efecte similar. L'habitatge més demanat es correspon amb habitatge unifamiliar, que sembla que està igualant el preu a l'habitatge plurifamiliar dels municipis madrilenys. Aquest augment de l'activitat està molt condicionat al preu, que és la peça clau perquè es detoni operacions de venda.

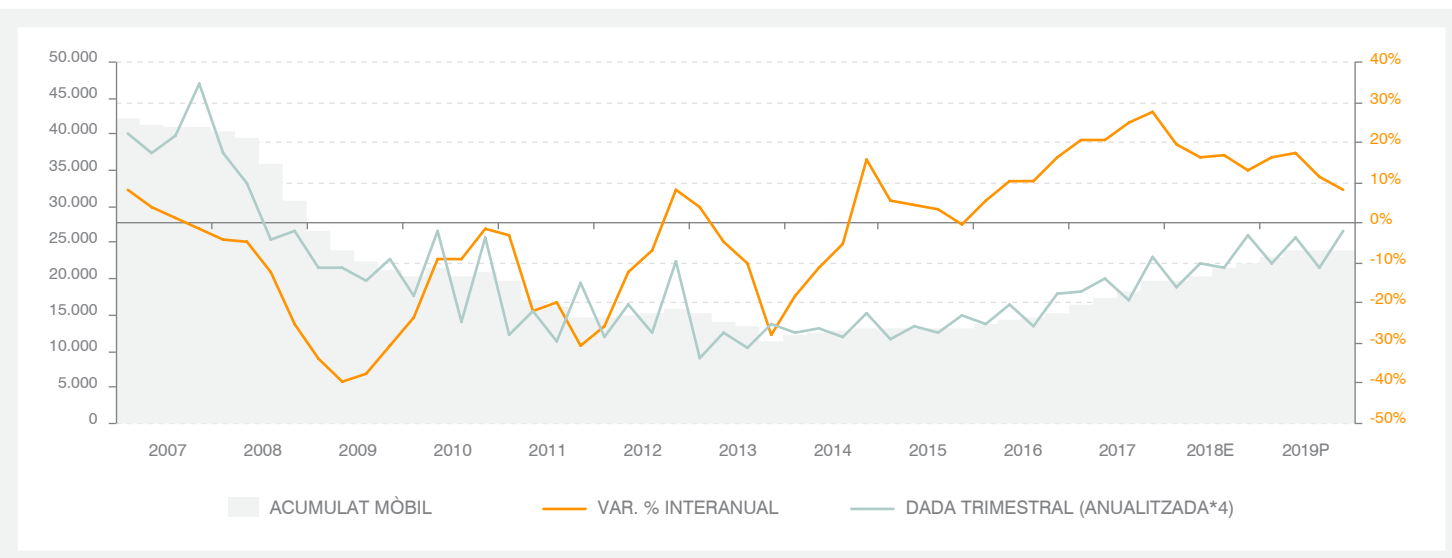
A la resta de la comunitat autònoma, tret de les capitals de província, principalment Ciudad Real i Albacete, i de forma minoritària Cuenca,

l'activitat continua sent feble i molt supeditada a uns preus ajustats. Hi ha un problema real de demanda, que s'agreuja més a localitzacions de menys de 20.000 habitants, on resulta molt difícil fer operacions a preus competitiu.

L'increment percentual de preus amb què es preveu que finalitzarà l'any aquesta comunitat autònoma ve marcat per diferents factors: les vendes que s'estan reactivant als municipis pròxims a la Comunitat de Madrid, la millor qualitat dels habitatges venuts en l'actualitat i un punt de partida molt econòmic que provoca variacions percentuals significatives.

En resum, es podria parlar de l'existència de micromercats molt condicionats pel preu i amb un nivell més alt d'activitat als municipis limítrofs amb Madrid. Aquests comencen a notar efectes semblants als que es van produir en l'anterior *boom* immobiliari i que van conduir al desenvolupament residencial de molts municipis d'aquesta comunitat autònoma.

GRÀFIC 66. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: E (estimació), P (previsió)

L'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.10 CATALUNYA

TAULA 18. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2017	2018E	%Var 2018/2017	2019P	%Var 2019/2018
Habitatges iniciats	10.081	11.841	17,5%	12.291	3,8%
Habitatges acabats	8.330	9.077	9,0%	10.852	19,6%
Estoc d'habitatge nou	75.799	75.041	-1,0%	74.497	-0,7%
Compravendes (habitatge lliure)	83.820	88.392	5,5%	95.703	8,3%
Habitatge nou	5.729	6.154	7,4%	6.756	9,8%
Habitatge de segona mà	78.091	82.238	5,3%	88.947	8,2%
Valor mitjà de les compravendes	169.979	176.330	3,7%	185.142	5,0%

Font: MFOM i elaboració pròpia. Nota: E (estimació), P (previsió)

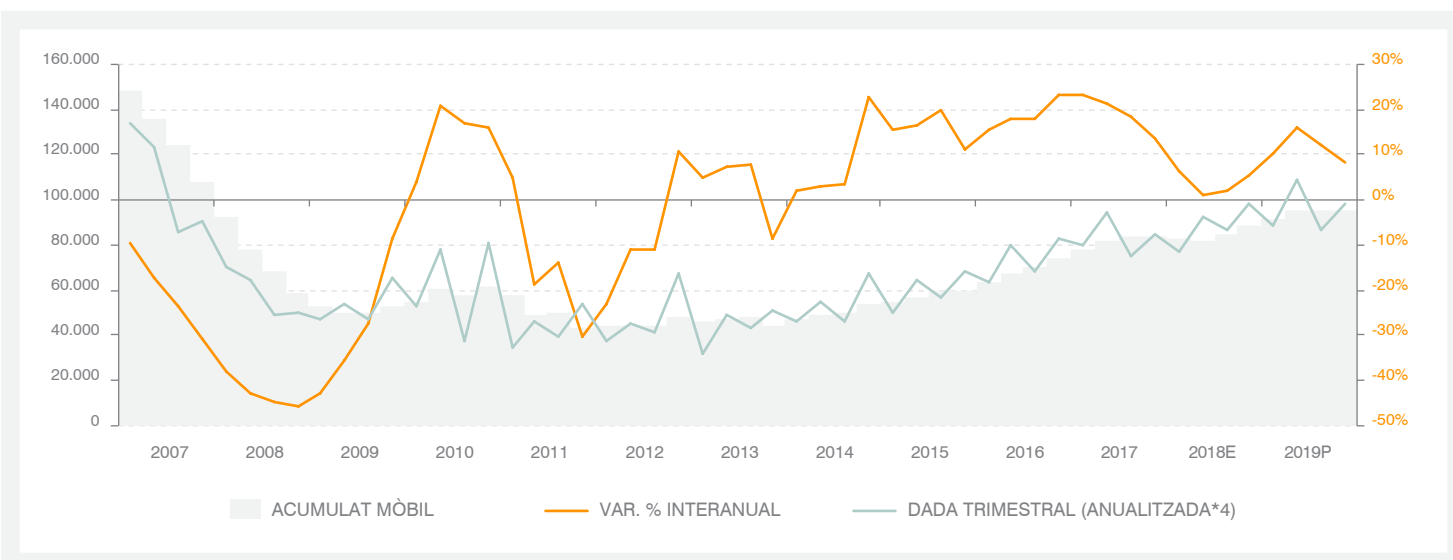
El sector residencial a Catalunya continua presentant realitats diferents en funció de les zones de què es parli, amb un comportament general semblant al de l'any passat, tret del municipi de Barcelona. Com a ubicació destacada dins del mercat català, la ciutat sembla que toca sostre en l'increment de preus, de manera que en el mercat de segona mà se'n comença a percebre una certa moderació i fins i tot descensos en algunes zones. No obstant això, el mercat d'obra nova manté el dinamisme elevat que presentava en mesos anteriors.

La primera i segona corona metropolitanes de Barcelona, així com les altres tres capitals de província, mantenen el comportament que presentaven en els mesos anteriors, i potser hi destaca un lleuger escurçament dels temps de venda i una bona activitat residencial.

El mercat d'habitatge vacacional manté la mateixa situació dinàmica que en períodes anteriors, tant a la Costa Brava, especialment a la comarca de l'Empordà, com a la Vall d'Aran.

L'estoc residencial manté la concentració en zones interiors i amb demanda local, on el volum de producte sense vendre supera la demanda potencial, de manera que, encara amb nivells baixos de preu, els períodes de venda són molt dilatats. També cal considerar que una part del que es registra en les estadístiques ha estat llogat.

GRÀFIC 67. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: E (estimació), P (previsió)

L'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.11 COMUNITAT VALENCIANA

TAULA 19. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2017	2018E	%Var 2018/2017	2019P	%Var 2019/2018
Habitatges iniciats	8.727	10.055	15,2%	11.232	11,7%
Habitatges acabats	6.068	6.982	15,1%	8.458	21,1%
Estoc d'habitatge nou	89.318	86.460	-3,2%	83.931	-2,9%
Compravendes (habitatge lliure)	74.617	87.737	17,6%	96.519	10,0%
Habitatge nou	6.171	7.113	15,3%	8.003	12,5%
Habitatge de segona mà	68.446	80.625	17,8%	88.516	9,8%
Valor mitjà de les compravendes	109.555	114.649	4,6%	118.459	3,3%

Font: MFOM i elaboració pròpia. Nota: E (estimació), P (previsió)

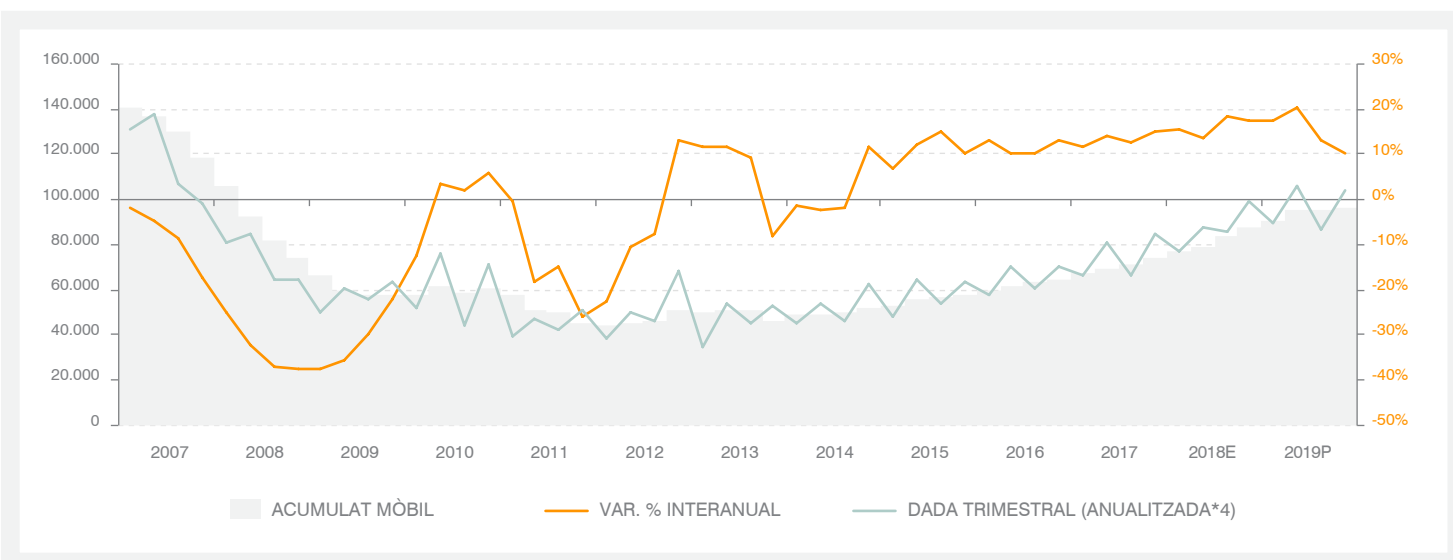
La situació en aquesta comunitat autònoma presenta poques variacions respecte als dos semestres anteriors. Potser el més destacable és una absorció més gran d'estoc en ubicacions de costa, amb una perspectiva de més dinamisme per a l'any vinent, i l'augment de l'activitat a la ciutat de València com ja s'apuntava en edicions anteriors. La liquiditat del mercat ha augmentat, es nota un increment del preu i un repunt important de la venda d'obra nova sobre plànol, que incidirà en el creixement del volum d'obra nova acabada que es preveu per al 2019.

A la resta de localitzacions la situació es manté. Encara hi ha volums importants d'estoc que es van absorbint lentament per mitjà d'una demanda molt reactiva al preu, amb mercats més actius a l'entorn de la ciutat de València, a Alacant i una mica menys a Castelló. A les zones més interiors, el comportament del mercat canvia tenint nivells més baixos d'activitat, escassa promoció d'obra nova i drenatge més lent de l'estoc.

Les vendes d'obra nova es mantindran aquest any en nivells similars als de 2017, amb un volum rellevant de producte en estoc provinent de la crisi i de la finalització i venda d'alguna obra aturada. Per a l'any vinent, es preveu que augmenti aquesta tipologia d'operacions i tindrà més presència el lliurament de promocions que s'han començat a vendre i a construir l'any passat i a començament d'aquest.

El valor mitjà de les compravendes s'ha incrementat aquest any per la millor qualitat del producte comercialitzat l'any passat, més que no per un creixement real en els preus de mercat.

GRÀFIC 68. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: E (estimació), P (previsió)

L'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.12 EXTREMADURA

TAULA 20. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2017	2018E	%Var 2018/2017	2019P	%Var 2019/2018
Habitatges iniciats	1.210	1.387	14,6%	1.533	10,5%
Habitatges acabats	1.153	1.317	14,2%	1.440	9,3%
Estoc d'habitatge nou	757	871	15,0%	1.004	15,3%
Compravendes (habitatge lliure)	7.128	7.942	11,4%	8.490	6,9%
Habitatge nou	302	389	28,7%	448	15,3%
Habitatge de segona mà	6.826	7.553	10,7%	8.042	6,5%
Valor mitjà de les compravendes	74.955	80.057	6,8%	82.136	2,6%

Font: MFOM i elaboració pròpia. Nota: E (estimació), P (previsió)

Poques variacions presenta la situació del mercat residencial extremeny, que es manté en una dinàmica molt similar a la que presentava els últims mesos, però en tot cas apunta una millora lleu, que es pot observar en l'evolució positiva dels seus indicadors principals.

Les compravendes presentaran un repunt a la fi d'aquest any, fonamentat en el volum més elevat d'operacions efectuades en el mercat de segona mà. L'obra nova també s'incrementa, amb un augment percentual rellevant basat en una xifra de partida molt baixa. El desfasament que hi ha entre l'obra nova acabada i les compravendes es deu, molt probablement, a la finalització de projectes paralitzats que poden no figurar com a transmissions d'obra nova en l'estadística de vendes.

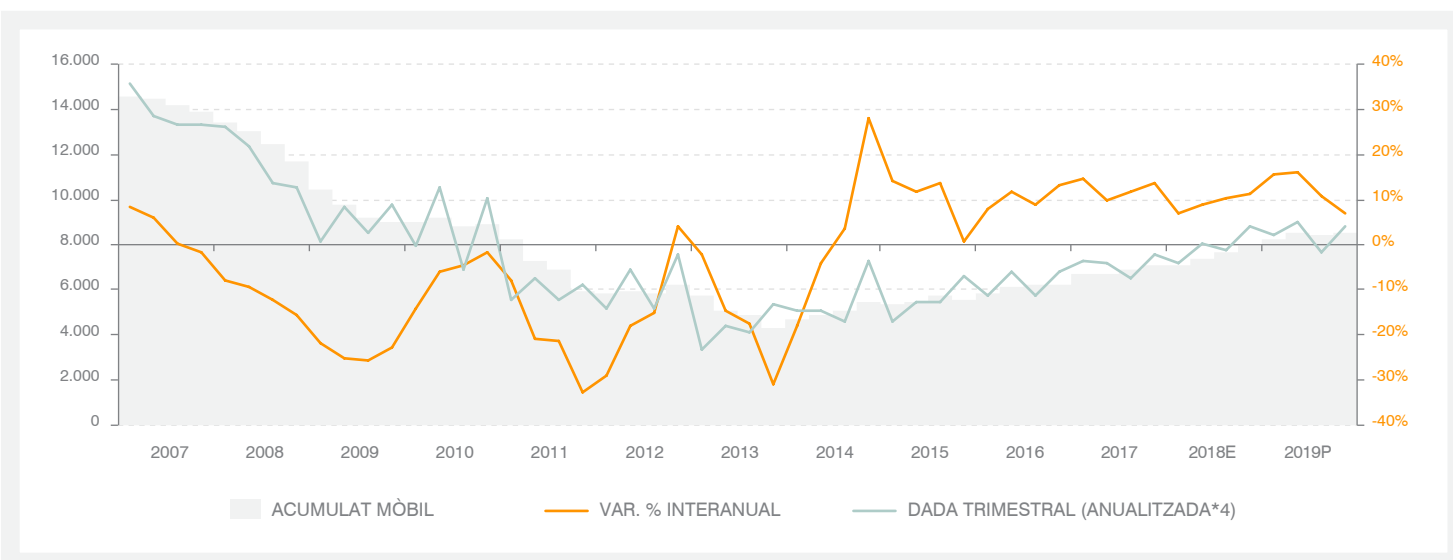
El volum d'habitatges iniciats d'obra nova esperat a tancament d'any i per al 2019 també és una mica més elevat que el 2017, cosa que indica, si més no, una estabilització en l'activitat promotora.

Els valors mitjans de les compravendes també presenten pujades lleugeres, que poden semblar percentualment elevades a final d'any pel fet de partir d'una xifra realment econòmica.

L'únic indicador negatiu s'observa en l'evolució de l'estoc que, pel que ja hem comentat respecte de les compravendes d'obra nova, presenta una dinàmica ascendent atès que s'ha acabat un volum més alt d'habitatges dels que es venen.

A destacar, tant a Badajoz capital como a les seves poblacions més importants (Don Benito, Almendralejo i Mèrida), un repunt moderat de la demanda. Quant a Càceres, també hi ha hagut un increment lleu de preus i una demanda que es focalitza, igual que passa a Badajoz, a les poblacions més grans en nombre d'habitants: la capital Càceres i Plasència. A més del repunt de la demanda, a les capitals de província es pot apreciar també com l'obra nova s'està tornant a activar.

GRÀFIC 69. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: E (estimació), P (previsió)

L'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.13 GALÍCIA

TAULA 21. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2017	2018E	%Var 2018/2017	2019P	%Var 2019/2018
Habitatges iniciats	2.370	2.573	8,6%	2.701	5,0%
Habitatges acabats	1.812	1.983	9,4%	2.624	32,3%
Estoc d'habitatge nou	23.346	22.412	-4,0%	21.577	-3,7%
Compravendes (habitatge lliure)	17.009	19.010	11,8%	20.725	9,0%
Habitatge nou	1.888	2.200	16,5%	2.812	27,8%
Habitatge de segona mà	15.121	16.809	11,2%	17.913	6,6%
Valor mitjà de les compravendes	109.295	112.085	2,6%	114.301	2,0%

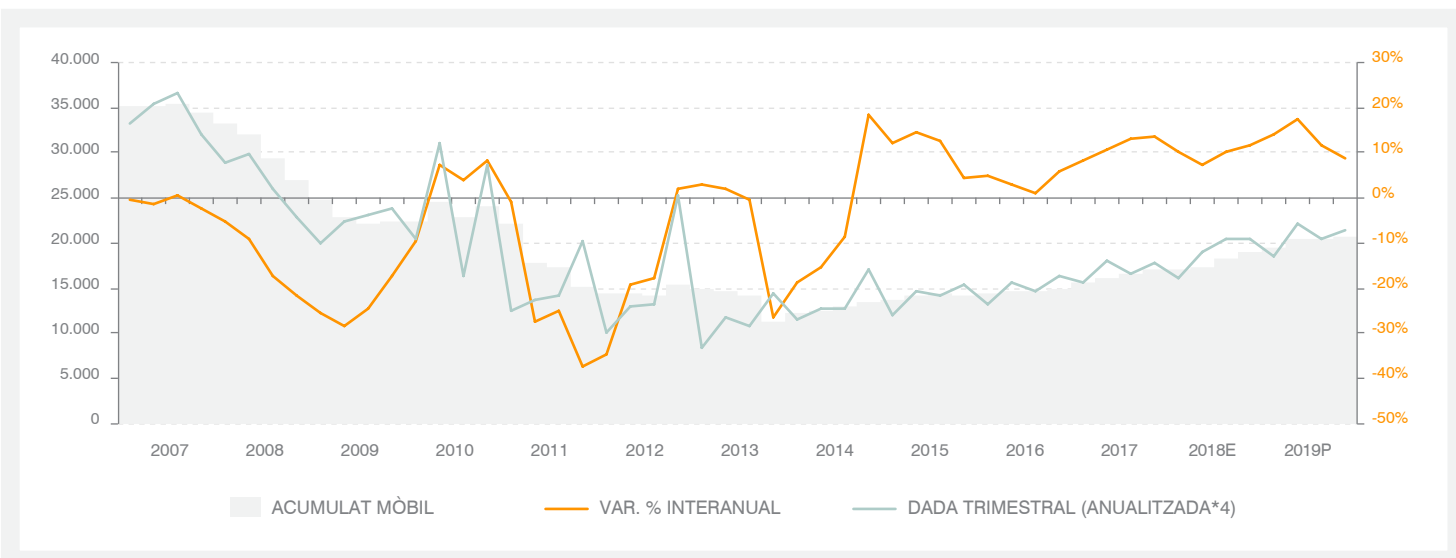
Font: MFOM i elaboració pròpia. Nota: E (estimació), P (previsió)

L'activitat residencial continua molt centrada, per aquest ordre, a Vigo, la ciutat més dinàmica en producció d'obra nova de la comunitat, la Corunya i Santiago. La diferència de Vigo amb la resta de les ciutats gallegues rau en la seva activitat industrial i derivada, que ha permès crear una corona metropolitana de municipis que incrementen l'activitat pròpia de la ciutat. A la resta de les ciutats, el dinamisme que es percep és inferior, de manera que també es podria graduar el moviment residencial de major a menor a Pontevedra, Lugo i Ourense, on fins i tot ja es produeixen algunes operacions de compra de sòl, especialment a les dues primeres de cara a promocions amb previsió de sortida immediata.

El mercat d'habitatge vacacional continua molt marcat per la divisió entre Rías Altas i Rías Baixas. Fins i tot al llarg de l'últim any es podria parlar de diversos mercats diferenciats. Per una banda, les localitzacions *prime* dirigides a un públic amb més poder adquisitiu, localitzades generalment entre Baiona i Sanxenxo (els seus respectius entorns de costa). Per l'altra, hi ha ubicacions que

tenen un producte dirigit a un nivell de renda intermedi, generalment amb producte per sota dels 100.000€ i situades per sobre de Sanxenxo cap a la província de la Corunya; i, finalment, la resta de zones tenen un estoc segmentat en localitzacions amb demanda més focalitzada en un producte immobiliari local. La primera de les zones, especialment la situada més al sud de l'eix Baiona-Nigrán, és la que presenta més activitat, amb increments de preu i demanda més alts, ja que també compta amb una climatologia més benigna. La costa cantàbrica i la Costa da Morte continuen acumulant més estoc i sent més reactives al preu, ja que són àrees en les quals, a més, les comunicacions no es fan de manera tan ràpida com a la resta. Només s'exclou d'aquesta situació la costa pròxima a la Corunya i l'entorn de costa Sud de Santiago, que sí que manté un dinamisme més elevat.

GRÀFIC 70. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.14 COMUNITAT DE MADRID

TAULA 22. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2017	2018E	%Var 2018/2017	2019P	%Var 2019/2018
Habitatges iniciats	19.147	24.356	27,2%	27.175	11,6%
Habitatges acabats	11.300	12.968	14,8%	15.619	20,4%
Estoc d'habitatge nou	41.258	40.237	-2,5%	39.355	-2,2%
Compravendes (habitatge lliure)	76.600	86.992	13,6%	97.819	12,4%
Habitatge nou	7.755	9.620	24,0%	13.507	40,4%
Habitatge de segona mà	68.845	77.373	12,4%	84.312	9,0%
Valor mitjà de les compravendes	212.640	230.378	8,3%	241.518	4,8%

Font: MFOM i elaboració pròpia. Nota: E (estimació), P (previsió)

La demanda continua sent molt forta, amb períodes de venda reduïts i manteniment en l'increment de preus, tant en obra nova com de segona mà. La zona *prime* de l'ametlla central i la zona nord-oest de la capital es mantenen com les de demanda més elevada i aquelles en què els increments de preu són més alts, i que poden arribar a superar els dos dígits percentuals.

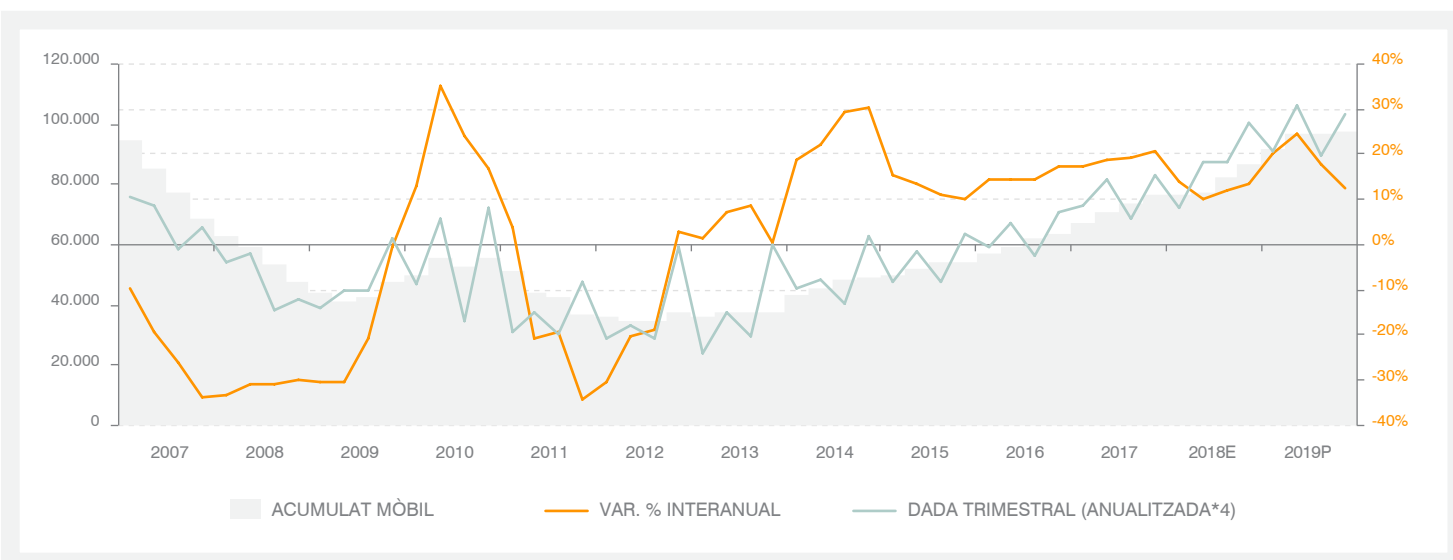
El comportament és semblant en municipis de l'Àrea Metropolitana Oest, com Boadilla del Monte, Majadahonda, Pozuelo de Alarcón o Las Rozas i, en general, de la primera corona metropolitana de la capital, amb poblacions per sobre dels 80.000 habitants.

En aquesta ocasió, també cal destacar el millor comportament de la demanda de segona residència en municipis als quals s'accedeix principalment per l'A-6, especialment en habitatge unifamiliar. Aquesta demanda de tipus vacacional també s'ha incrementat en l'entorn de l'A-1, amb nivells de preus més reduïts que a la zona anterior.

En municipis més allunyats de la capital, per sobre dels 40 o 50 quilòmetres, la demanda no acaba de reactivar-se i presenta una situació en la qual el preu resulta determinant per a tancar una operació, hi ha una preferència per l'habitatge unifamiliar i les comunicacions també resulten decisives. És precisament en aquestes localitzacions on es produeix la concentració més gran de l'estoc pendent de la capital, a més d'algunes situacions puntuals en altres municipis amb més demanda, on en la major part de les ocasions l'estoc no s'ha consumit com a venda perquè ha passat a formar part del mercat de lloguer.

La bona marxa del mercat també incrementa el diferencial entre els projectes visats i els que finalment s'acaben, com ha ocorregut en altres moments de mercat amb la mateixa empenta.

GRÀFIC 71. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: E (estimació), P (previsió)

L'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.15 REGIÓ DE MÚRCIA

TAULA 23. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2017	2018E	%Var 2018/2017	2019P	%Var 2019/2018
Habitatges iniciats	1.182	1.863	57,7%	2.348	26,0%
Habitatges acabats	666	766	15,0%	872	13,8%
Estoc d'habitatge nou	22.096	21.322	-3,5%	20.635	-3,2%
Compravendes (habitatge lliure)	14.956	18.023	20,5%	19.836	10,1%
Habitatge nou	1.372	1.409	2,7%	1.497	6,2%
Habitatge de segona mà	13.584	16.615	22,3%	18.339	10,4%
Valor mitjà de les compravendes	93.256	95.548	2,5%	95.808	0,3%

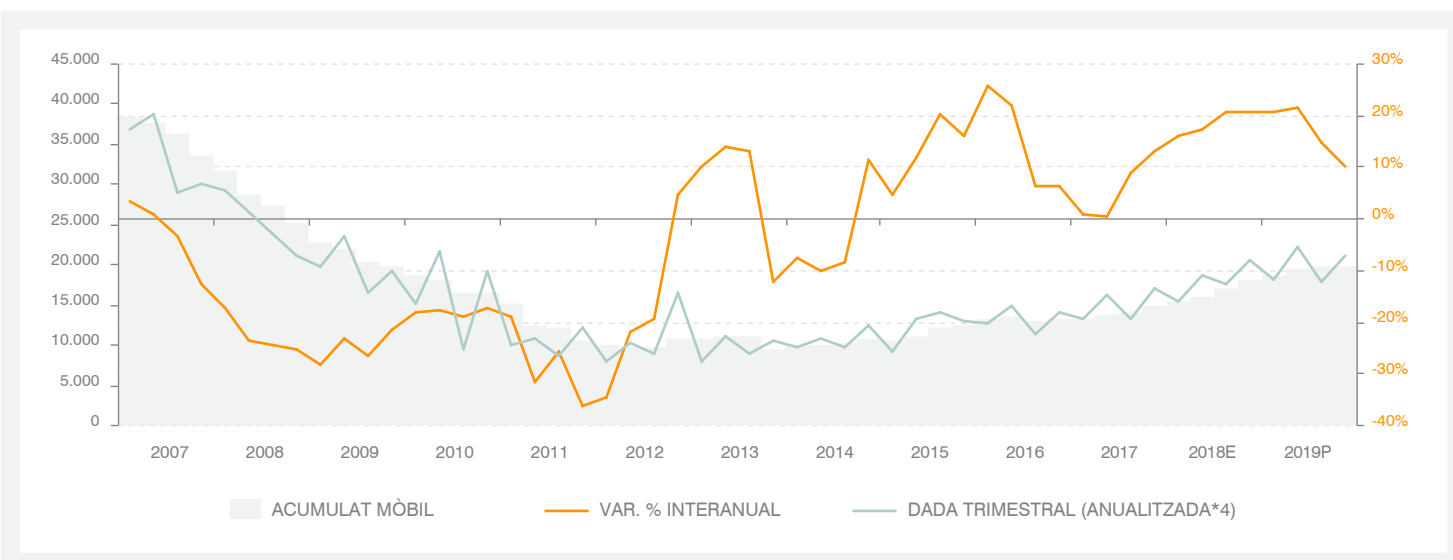
Font: MFOM i elaboració pròpia. Nota: E (estimació), P (previsió)

La ciutat de Múrcia ha presentat en l'últim trimestre un important increment de l'activitat d'obra nova, amb un augment considerable de la presència de comercialitzacions sobre plànol i grues. La reacció de la demanda davant d'aquest augment de l'oferta està sent molt bona, i aconsegueix nivells òptims de comercialització.

Aquesta situació incideix en un repunt important en el volum d'habitatges iniciats, tant per a aquest any com per al vinent, així com en una previsió d'increment constant dels habitatges acabats que es reflectirà especialment al final de l'any pròxim i durant el 2020. També podem observar repunts en el nombre de transaccions que són rellevants aquest any i que ho seran el vinent.

Fora d'aquesta localització, la situació de mercat es manté amb nivells d'estoc elevats en productes molt reactius al preu, amb demanda baixa i llargs períodes de comercialització, tot i la bona qualitat dels habitatges.

GRÀFIC 72. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: E (estimació), P (previsió)

L'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.16 NAVARRA

TAULA 24. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2017	2018E	%Var 2018/2017	2019P	%Var 2019/2018
Habitatges iniciats	1.328	1.811	36,4%	2.058	13,7%
Habitatges acabats	1.197	1.273	6,3%	1.473	15,7%
Estoc d'habitatge nou	1.222	1.185	-3,0%	1.153	-2,7%
Compravendes (habitatge lliure)	5.590	6.147	10,0%	6.733	9,5%
Habitatge nou	1.132	1.284	13,5%	1.579	22,9%
Habitatge de segona mà	4.458	4.862	9,1%	5.155	6,0%
Valor mitjà de les compravendes	145.452	154.037	5,9%	158.979	3,2%

Font: MFOM i elaboració pròpia. Nota: E (estimació), P (previsió)

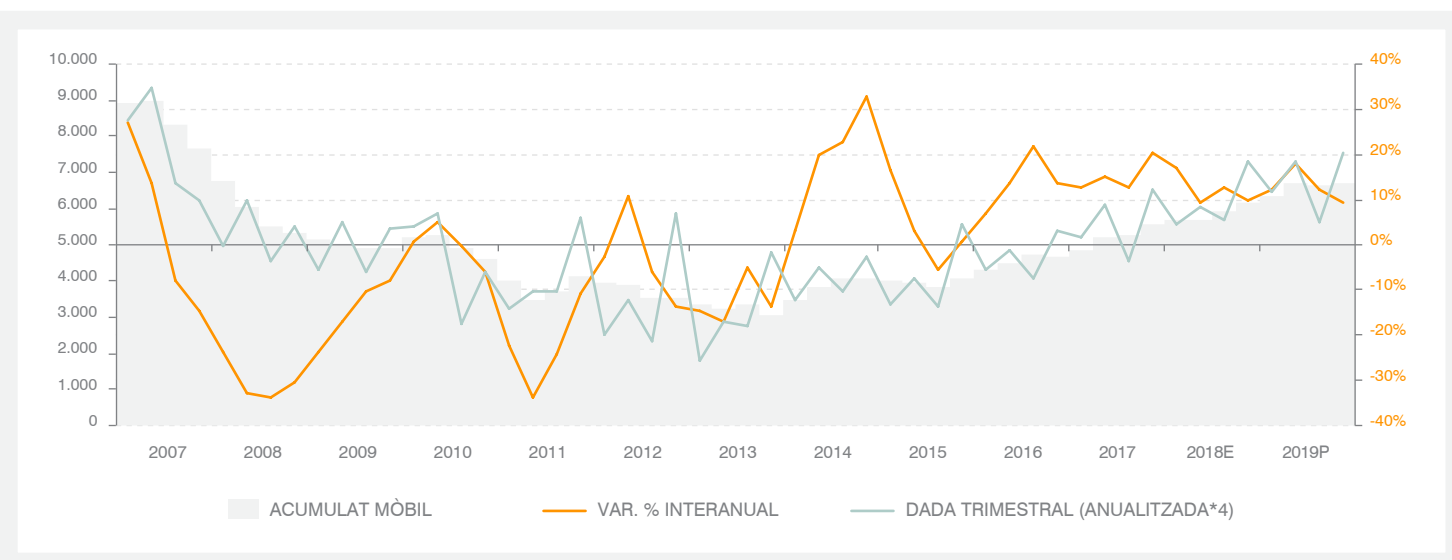
Es manté el dinamisme de mercat dels últims anys, i continua l'increment d'inici d'obra nova en el marc d'una bona situació econòmica. Pamplona manté el lideratge d'aquesta activitat, amb un interès destacat tant del comprador de primer accés i reposició com de l'inversor. La demanda estancada durant la crisi encara no s'ha esgotat i manté uns nivells considerables de desenvolupament residencial.

A més, l'activitat també ha començat a ser més important en altres localitzacions amb un major nombre d'habitants, com ara Estella. Fins i tot al sud de la província, on el mercat ha trigat més temps a recuperar-se, s'observa un ritme més alt d'operacions. En definitiva, l'activitat ja no se centra només a la capital, sinó també a altres poblacions de referència de la Comunitat Foral.

La demanda no només és rellevant en el mercat d'obra nova, sinó que també manté nivells importants en el de segona mà, com ja hem comentat, amb un protagonisme important de l'inversor.

Cal destacar el pes de les transaccions d'obra nova al mercat navarrès, que suposen una mica més del 20% del total el 2018 i que es preveu que seran més del 23% el 2019. Aquests percentatges estan molt per sobre dels que es registren en l'àmbit nacional, on les compravendes d'obra nova representen el 9,5% del total el 2018 i es preveu que siguin del 9% per al 2019.

GRÀFIC 73. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: E (estimació), P (previsió)

L'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.17 PAÍS BASC

TAULA 25. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2017	2018E	%Var 2018/2017	2019P	%Var 2019/2018
Habitatges iniciats	5.166	5.942	15,0%	6.476	9,0%
Habitatges acabats	3.548	3.776	6,4%	4.489	18,9%
Estoc d'habitatge nou	5.324	4.526	-15,0%	3.859	-14,7%
Compravendes (habitatge lliure)	19.741	20.577	4,2%	22.189	7,8%
Habitatge nou	2.325	2.470	6,2%	2.892	17,1%
Habitatge de segona mà	17.416	18.107	4,0%	19.298	6,6%
Valor mitjà de les compravendes	200.347	206.059	2,9%	210.524	2,2%

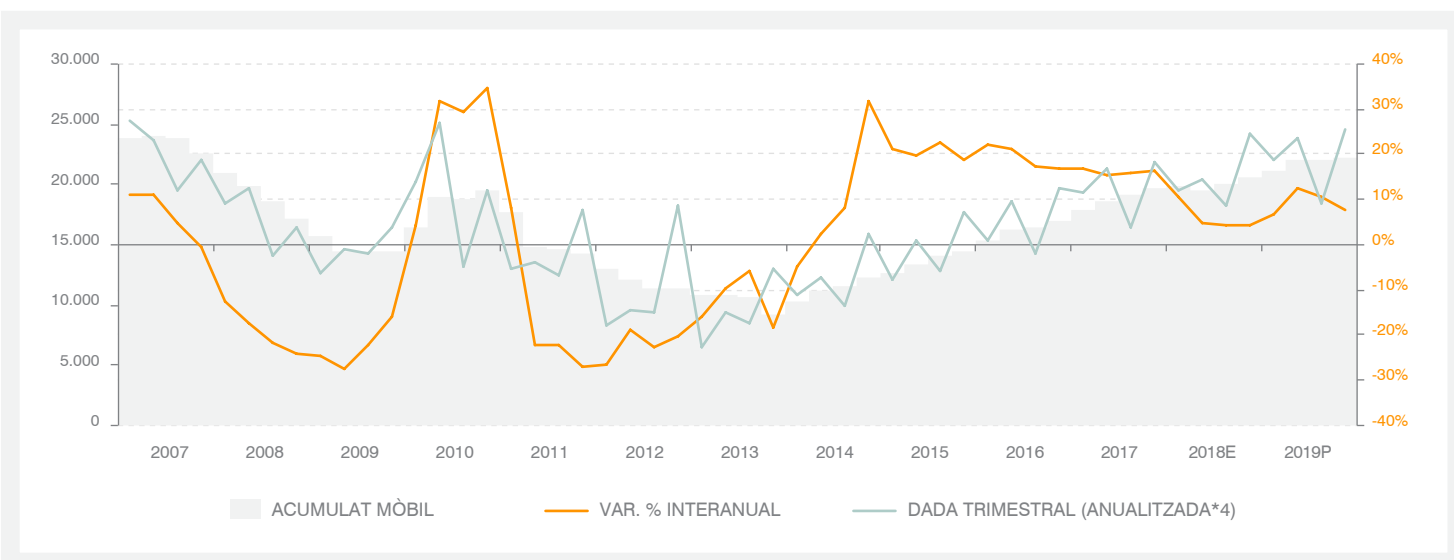
Font: MFOM i elaboració pròpia. Nota: E (estimació), P (previsió)

L'activitat promotora manté els nivells de producció de semestres anteriors, amb una manca important de producte d'obra nova, especialment a Sant Sebastià i Bilbao, que no s'arriba a compensar amb el mercat de segona mà. A Vitòria, l'activitat promotora sembla que presenta un repunt d'activitat lleuger a les zones de desenvolupament nou, no consolidades encara i on ha anat consumint-se bastant d'estoc els mesos passats.

El mercat es manté molt dinàmic, concentrat especialment a les tres capitals de província i als seus cinturons metropolitans, i amb un volum d'activitat més baix als municipis interiors, que són els que concentren l'estoc restant.

El preu mitjà de les compravendes presenta un previsible descens lleu aquest any per una concentració d'aquestes en localitzacions de menys import mitjà per habitatge, en cinturons perifèrics de les grans ciutats. Per a l'any vinent, tant l'increment del pes de l'obra nova com l'augment del preu que es produeix en aquestes localitzacions per la pressió més gran de la demanda fan preveure un augment de l'import mitjà de les vendes.

GRÀFIC 74. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: E (estimació), P (previsió)

L'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.18 LA RIOJA

TAULA 26. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2017	2018E	%Var 2018/2017	2019P	%Var 2019/2018
Habitatges iniciats	424	301	-29,0%	309	2,6%
Habitatges acabats	441	475	7,7%	464	-2,3%
Estoc d'habitatge nou	9.154	9.063	-1,0%	8.997	-0,7%
Compravendes (habitatge lliure)	3.486	4.289	23,0%	4.801	11,9%
Habitatge nou	258	419	62,4%	586	39,9%
Habitatge de segona mà	3.228	3.870	19,9%	4.215	8,9%
Valor mitjà de les compravendes	122.906	125.092	1,8%	126.600	1,2%

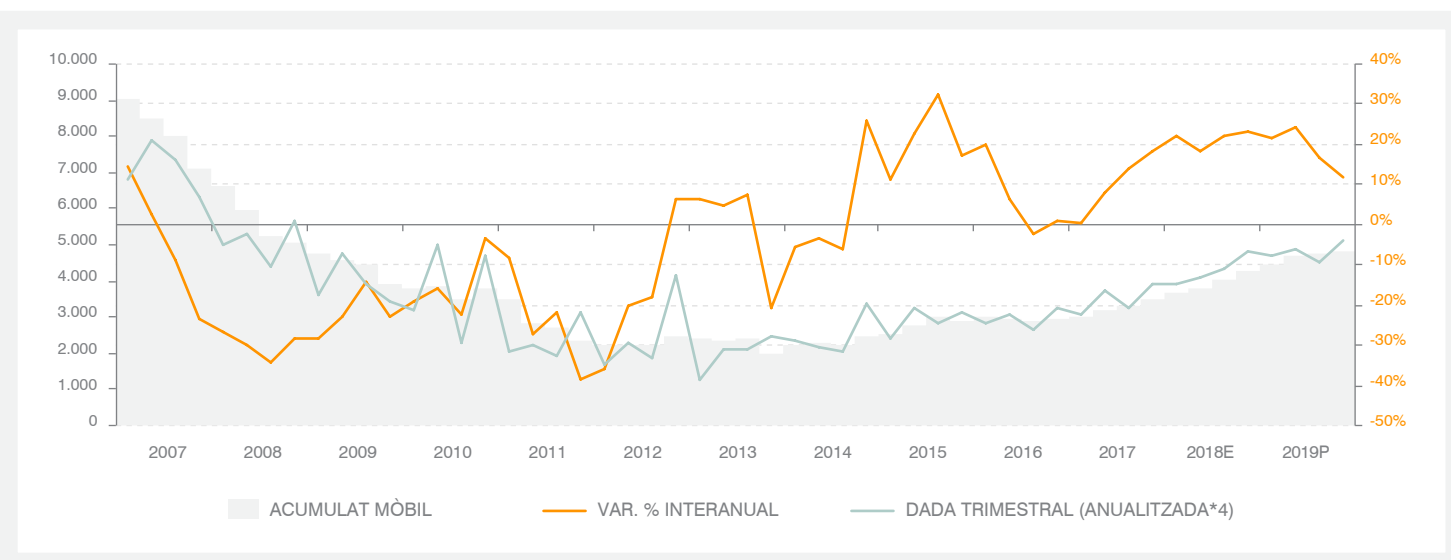
Font: MFOM i elaboració pròpia. Nota: E (estimació), P (previsió)

L'activitat promotora sembla que ha aturat l'impuls dels dos últims anys, molt concentrada a la capital. El client de Logronyo ha experimentat una qualificació important al llarg d'aquests últims anys, de manera que s'ha interessat per comprar al centre de la ciutat i ha anat expulsant demanda per preu cap a localitzacions perifèriques, fins al punt que s'ha reactivat el nivell d'activitat a Lardero, i comença a consumir-se estoc i fins i tot a iniciar-se noves promocions.

El factor preu continua sent determinant, ja que, tret de la zona més cèntrica de la ciutat, la demanda continua sent molt reactiva a preus continguts en el producte que, d'una altra manera, no converteix la seva oferta en una transacció efectiva.

La demanda de la resta de la comunitat autònoma es manté en nivells semblants al dels semestres anteriors, amb un component molt local i una mica més reactiva als municipis més grans. El volum de producte en estoc i en gestió per part d'entitats financeres o inversors continua sent elevat en aquestes zones i va tenint sortida en el mercat de forma lenta.

GRÀFIC 75. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: E (estimació), P (previsió)

L'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.19 CEUTA I MELILLA

TAULA 27. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2017	2018E	%Var 2018/2017	2019P	%Var 2019/2018
Habitatges iniciats	80	100	--	40	--
Habitatges acabats	44	544	--	822	--
Estoc d'habitatge nou	693	693	0,0%	695	0,3%
Compravendes (habitatge lliure)	1.034	1.044	1,0%	1.198	14,7%
Habitatge nou	209	246	17,7%	351	42,5%
Habitatge de segona mà	825	798	-3,3%	847	6,2%
Valor mitjà de les compravendes	159.578	153.487	-3,8%	148.568	-3,2%

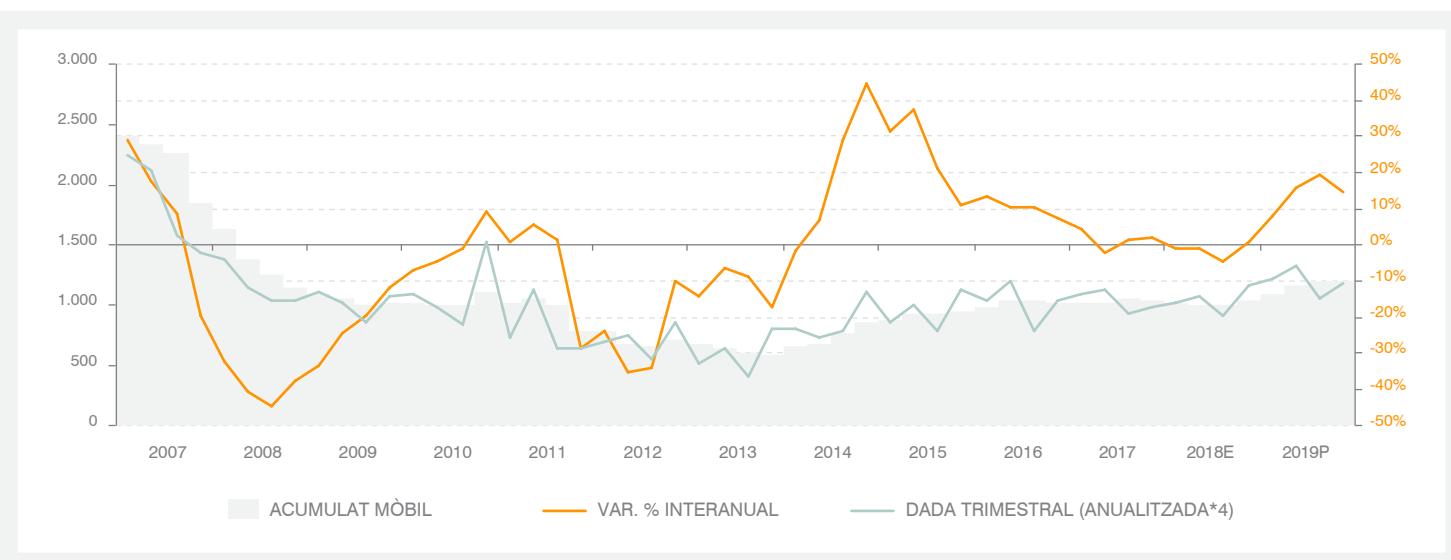
Font: MFOM i elaboració pròpia. Nota: E (estimació), P (previsió)

L'activitat en aquests mercats no ha presentat grans variacions respecte de semestres anteriors i manté, amb les particularitats d'aquestes ciutats, un bon nivell de dinamisme.

Sembla que aquest any es produirà un increment lleuger en el volum d'habitatges iniciats, que previsiblement es moderarà l'any que ve. L'estoc residencial pràcticament no presenta variacions i es concentra en producte en gestió, que anirà sortint a poc a poc al mercat i consumint-se.

Els imports mitjans de les compravendes sembla que s'han anat moderant al llarg d'aquest any i es preveu que continuaran així en el futur. La raó s'ha de buscar en una concentració de les transaccions en producte una mica més mal localitzat, cosa que fa descendir l'import de les vendes. No obstant això, en mercats amb tan poc nombre de transaccions no es pot parlar d'un descens del preu i, en funció del comportament futur de l'oferta i la demanda, podria presentar una tendència diferent.

GRÀFIC 76. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.

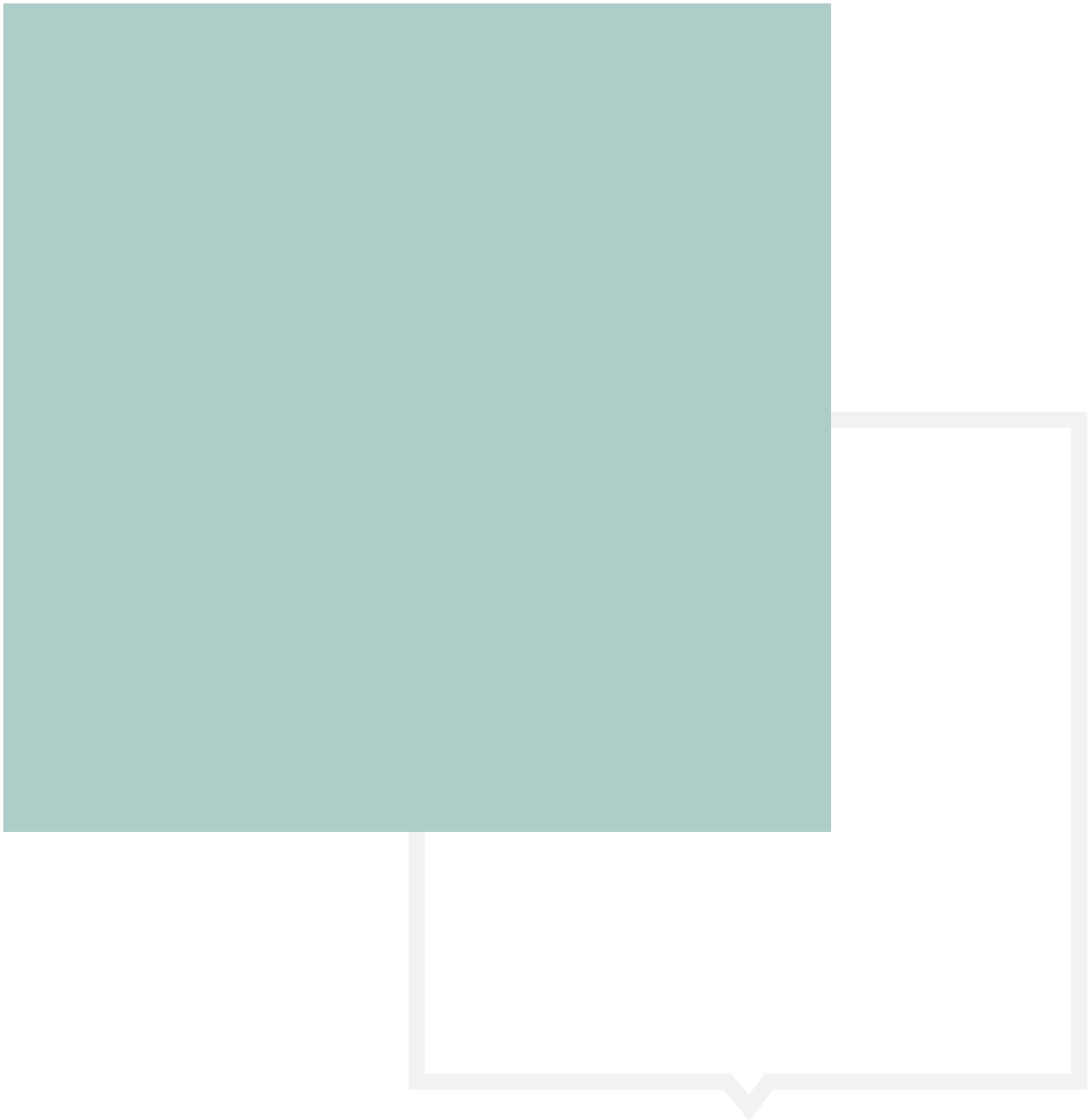


Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: E (estimació), P (previsió)

L'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

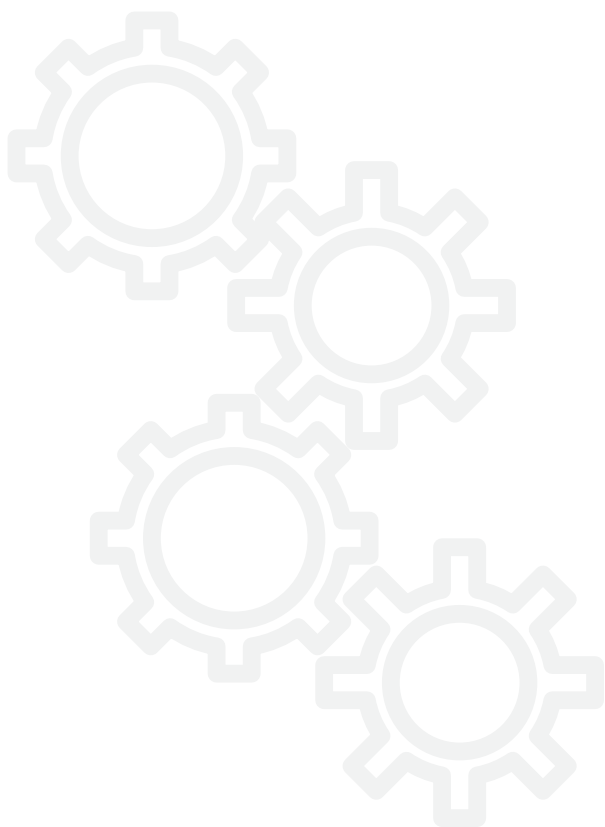
9. METODOLOGIA



9. METODOLOGIA

9.1 PREVISIONS EFECTUADES PER CEPREDE

Per fer l'anàlisi de previsions, Servihabitat ha comptat amb el suport de CEPREDE (Centre de Predicció Econòmica), centre especialitzat en prediccions econòmiques i empresarials des de 1981, i posteriorment hi va afegir l'anàlisi sectorial i regional, per completar una àmplia gamma de models econòmics aplicats a intercanvis comercials, noves tecnologies, mercats de l'energia, de les assegurances i de l'automòbil, entre d'altres.



El treball de previsió de l'evolució de les principals variables que defineixen el mercat residencial a Espanya s'ha organitzat en aquestes fases:

1ª FASE

Mitjançant un conjunt de variables d'oferta i de demanda, incloent-hi preus, a partir de la informació de fonts oficials, es modelitza la realitat del sector immobiliari a escala nacional.

2ª FASE

Aquesta modelització s'emmarca dins del context econòmic macro, que resumeix trimestralment el model Wharton-UAM de CEPREDE, amb més de 1.000 variables de totes les dimensions, per tal de contextualitzar el sector dins de l'escenari principal de l'economia en matèria d'ocupació, inflació, consum, inversió, població, llars, finançament, etc.

3ª FASE

D'aquesta manera, la previsió sectorial és congruent amb l'entorn i, a continuació, es procedeix a descendir a l'àmbit territorial de les comunitats autònomes.

A més, es disposa d'una representació de variables d'oferta, demanda i preus del sector immobiliari. La previsió es fa per a l'any 2018 i també es disposa de variables amb informació mensual i trimestral per a capturar els canvis al més aviat possible.

4ª FASE

Les previsions regionals s'instrumenten per part de CEPREDE mitjançant un model d'alta freqüència mensual per a les comunitats autònomes amb variables clau.

5ª FASE

En la part final del procés, i comptant amb la informació procedent de l'enquesta feta per Servihabitat a la seva Xarxa d'agents col·laboradors (APIs), es contrasten les previsions amb les opinions dels especialistes del sector immobiliari.

9. METODOLOGIA

9.2 ENQUESTES A LA XARXA D'AGENTS COL·LABORADORS (APIs) DE SERVIHABITAT

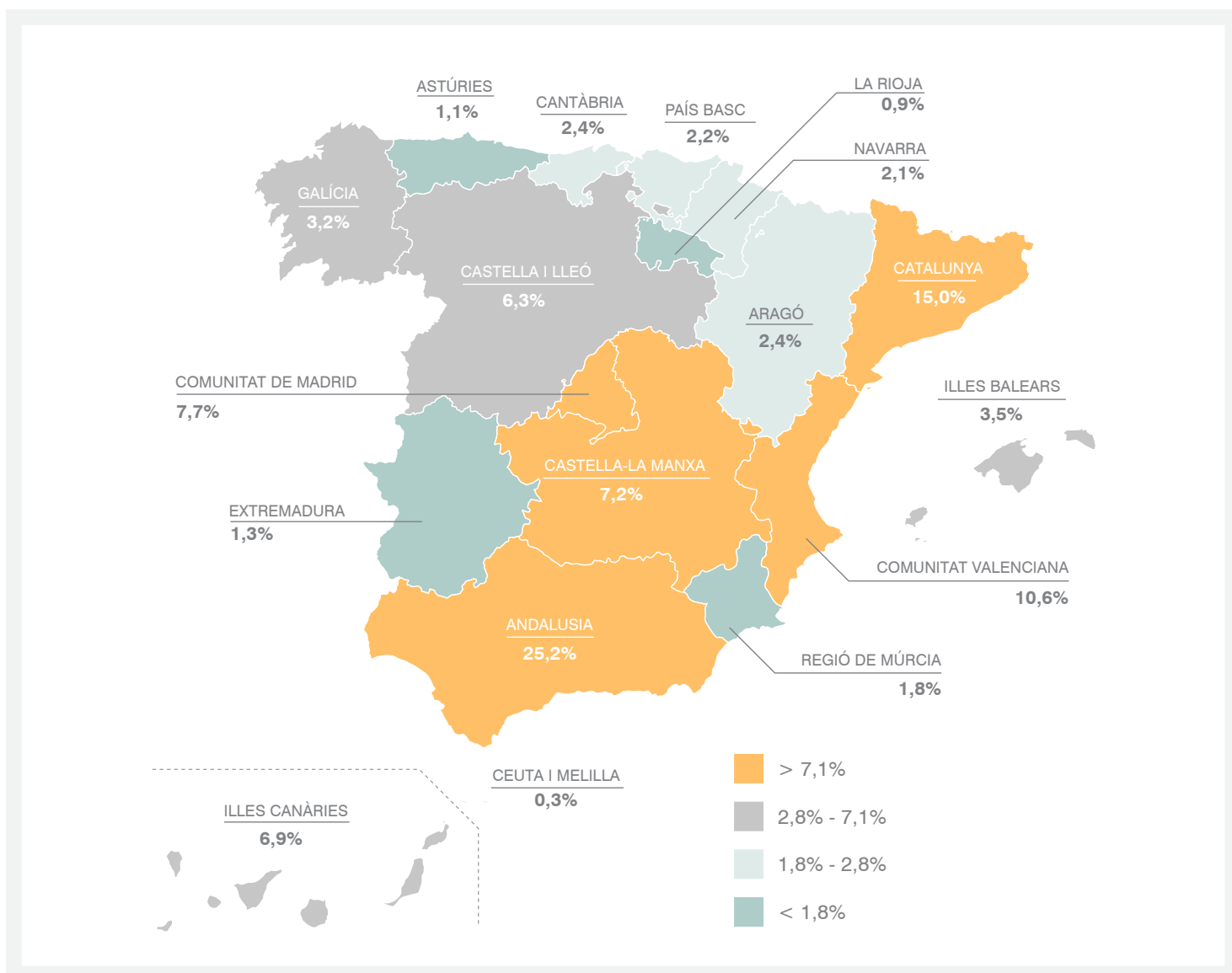
Per a establir el pols sobre l'evolució del mercat residencial segons l'opinió dels agents comercials que conformen la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, s'ha optat per l'elaboració d'una enquesta.

Per portar-la a terme, s'ha redactat un qüestionari estructurat i dissenyat a aquest efecte, que cadascun dels agents ha pogut respondre de manera individual.

Les preguntes s'han formulat en funció de l'àrea geogràfica on cada agent exerceix la seva tasca comercial, així com el mercat

principal de demanda a què es dirigeix: primera residència, segona residència o totes dues. Al seu torn, s'hi han incorporat les valoracions i opinions sobre el mercat que han donat els Directors Territorials de Servihabitat, que han servit per a ampliar la informació analitzada i aprofundir en dades locals.

Els resultats consolidats en els qüestionaris reflecteixen les opinions de 914 agents, la distribució geogràfica dels quals és la següent:



Font: Servihabitat. Enquesta de Setembre de 2018

Nota: Els intervals que presenta la llegenda corresponen als quartils de la mostra

9. METODOLOGIA

9.3 FONTS D'INFORMACIÓ UTILITZADES EN L'INFORME

SURVEY DATA: SERVIHABITAT

Qüestionari de 30 preguntes dirigit a una àmplia mostra vora 1.000 agents col·laboradors (APIs), amb freqüència semestral (març i setembre).

HARD DATA: FONTS OFICIALS CONSULTADES

1. Banc d'Espanya
2. CEPREDE (Centre de Predicció Econòmica)
3. CIS (Centre d'Investigacions Sociològiques)
4. Col·legi General del Notariat
5. Col·legi Oficial de Registradors
6. Eurostat
7. INE (Institut Nacional d'Estadística)
8. MFOM (Ministeri de Foment)
9. MINECO (Ministeri d'Economia, Indústria i Competitivitat)
10. Seguretat Social
11. SEPE (Servei Públic d'Ocupació)

La informació referida al mercat de lloguer que es mostra en aquest document s'ha elaborat a partir de fonts oficials, dades pròpies de la cartera d'immobles de lloguer gestionada per Servihabitat, així com dels principals portals immobiliaris que ofereixen habitatges de lloguer.





Servihabitat

AVÍS: Aquest és un document informatiu que conté previsions i estimacions que poden ser subjectes a canvis sense notificació prèvia. Servihabitat no es responsabilitza de l'ús que facin tercers de les informacions que conté aquest document.

MADRID

Avda. de Burgos, 12
28036 - Madrid

BARCELONA

C/ Provençals, 39
08019 - Barcelona

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

