

SERVIHABITAT TRENDS



Mercat Residencial a Espanya

Situació actual i perspectives

Octubre 2015

Índex

> 1. Oferta

- 1.1. Habitatges iniciats
- 1.2. Habitatges acabats
- 1.3. Estoc d'obra nova i producció
- 1.4. Perspectives per als propers mesos
 - 1.4.1. Estoc d'obra nova
 - 1.4.2. Producció

> 2. Mercat

- 2.1. Compravendes i transaccions
- 2.2. Quina tipologia d'habitatge es va comprar el 2014?
- 2.3. El comprador estranger
- 2.4. Hipoteques noves constituïdes sobre habitatges
- 2.5. Perspectives per als propers mesos
 - 2.5.1. Compravendes
 - 2.5.2. Tipologia d'habitatge demanat
 - 2.5.3. Nacionalitat del demandant
 - 2.5.4. Edat del demandant
 - 2.5.5. Hipoteques sobre finques urbanes

> 3. Preus

- 3.1. Evolució del valor i el preu a escala nacional
- 3.2. Habitatge nou i de segona mà
- 3.3. Comportament per comunitats autònomes
- 3.4. El preu influeix en el comportament del mercat?
- 3.5. Perspectives per als propers mesos
 - 3.5.1. Preu
 - 3.5.2. En quin rang de preu es compraran els habitatges?

> 4. El mercat de lloguer

- 4.1. Preu mitjà del lloguer i evolució
- 4.2. Nacionalitat del demandant
- 4.3. Edat mitjana del demandant
- 4.4. Evolució esperada del mercat respecte al de compra

> 5. Evolució general del mercat

> 6. Metodologia

1. Oferta

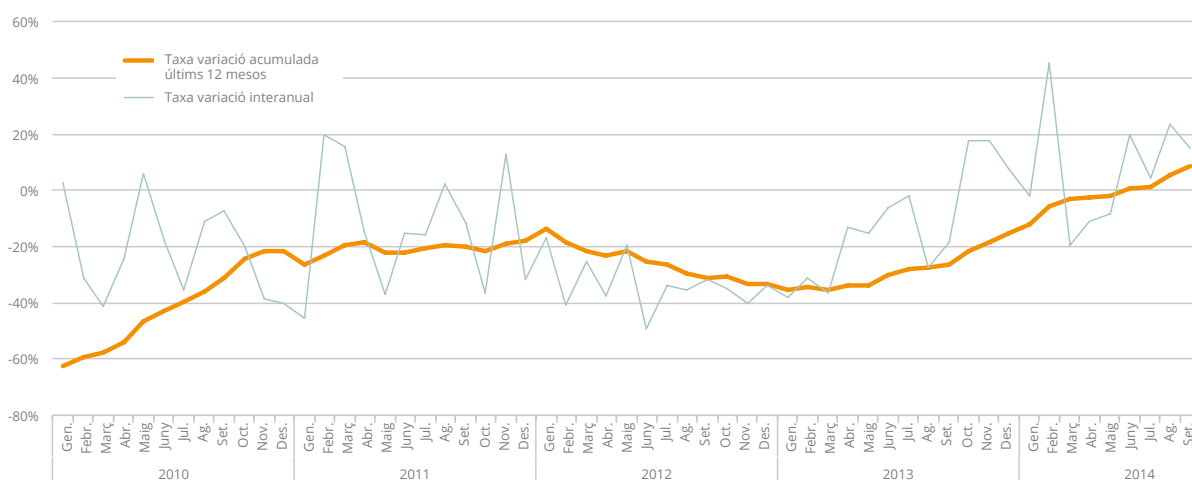


1.1. HABITATGES INICIATS

L'activitat residencial, tenint en compte l'habitatge lliure, va mostrar el 2014 els primers símptomes de reactivació des de l'inici de la crisi, presentant una taxa de variació positiva acumulada per als últims dotze mesos des de juny. Després de l'aparent millora que semblava que es produïa al llarg de 2010 i la posterior caiguda

d'activitat que es va registrar al llarg de 2012 i a inicis de 2013, **la producció d'habitatge lliure va iniciar un camí ascendent que es va començar a fer palès al mes de març de 2013**, i que va culminar en la recuperació de l'activitat que es mostrava al llarg del 2014, segons les últimes dades publicades.

Gràfic 1. Habitatges lliures iniciats.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: Última dada publicada

Aquesta situació no es produeix de manera uniforme arreu del territori. Són sis les comunitats autònomes que presenten símptomes de reactivació de la producció. És a la Comunitat Valenciana (especialment a Alacant i València) i a la Comunitat de Madrid on més es deixa notar aquesta recuperació de l'activitat. Aragó, Cantàbria, Castella-la Manxa, Catalunya i País Basc també presenten taxes positives els últims mesos publicats.

Analitzant aquesta situació per províncies, més enllà de les ja esmentades de Madrid, Cantàbria, Alacant i València, és a Huelva, Osca, Terol, Valladolid i Guipúscoa on de manera més sostinguda en el temps s'està incrementant l'activitat.

La situació de l'habitatge protegit és diferent. En el còmput total de qualificacions provisionals, tant estatals com autonòmiques, només a la Comunitat de Castella-la Manxa l'activitat sembla estar repuntant.

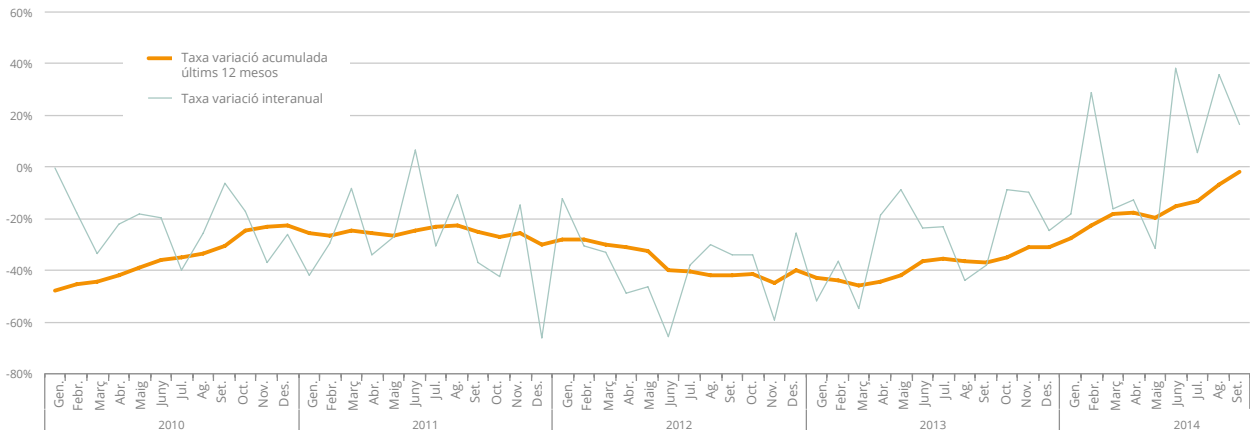
Encara que el seu pes relatiu és més petit que el de l'habitatge lliure, tenint en compte els dos règims de promoció d'habitatges, la taxa de variació acumulada encara no presenta signes positius. Tot i això, com es pot apreciar al gràfic 2, la tendència general apunta clarament a una recuperació de l'activitat.

Taula 1. Habitatges lliures iniciats. Taxa de variació últims 12 mesos.

	2014								
	Gen.	Feb.	Març	Abr.	Maig	Juny	Jul.	Ag.	Set.
TOTAL NACIONAL	-11,8%	-5,7%	-2,9%	-2,6%	-1,8%	0,5%	1,1%	5,5%	8,7%
Andalusia	-15,2%	-12,5%	-9,8%	-9,5%	-20,2%	-6,9%	-10,2%	-10,3%	-10,1%
Aragó	-1,1%	-21,9%	-17,0%	9,3%	-4,2%	6,2%	22,4%	27,1%	17,8%
Astúries	-52,0%	-52,6%	-25,8%	-36,0%	-41,0%	-44,5%	-39,8%	-27,2%	-25,2%
Balears (illes)	-1,2%	-2,6%	1,1%	-1,2%	5,1%	11,4%	12,6%	-0,5%	-8,8%
Canàries (illes)	25,0%	22,0%	13,8%	10,4%	14,8%	12,2%	-7,1%	-31,2%	-37,7%
Cantàbria	-5,3%	-1,5%	0,9%	21,4%	14,8%	35,7%	19,7%	43,4%	69,3%
Castella i Lleó	-26,5%	-22,6%	-20,7%	-17,4%	-17,1%	-13,9%	-14,8%	-11,7%	-7,1%
Castella-la Manxa	-7,8%	-6,5%	-3,9%	-1,9%	-0,4%	11,0%	8,5%	6,2%	7,2%
Catalunya	-30,7%	-26,6%	-21,9%	-20,5%	-8,6%	-1,3%	5,5%	18,2%	27,2%
Comunitat Valenciana	50,2%	74,9%	56,8%	51,5%	59,3%	46,3%	44,2%	55,3%	62,2%
Extremadura	-33,2%	-31,3%	-31,1%	-32,0%	-26,4%	-13,5%	-14,4%	-12,8%	-10,9%
Galícia	-37,2%	-37,3%	-44,0%	-49,0%	-55,5%	-62,3%	-68,2%	-72,6%	-78,1%
Madrid (Comunitat de)	25,0%	55,4%	77,0%	57,3%	43,7%	43,3%	37,7%	54,5%	67,6%
Múrcia (Regió de)	-35,6%	-33,4%	-46,1%	-43,2%	-21,1%	-25,8%	-24,3%	-23,1%	23,8%
Navarra	-50,6%	-47,8%	-50,0%	-50,5%	-37,1%	-45,3%	-37,8%	-25,1%	-25,6%
País Basc	-18,2%	-6,9%	0,5%	-3,7%	15,6%	-3,8%	7,8%	18,0%	8,2%
Rioja (La)	-7,5%	10,8%	105,8%	133,3%	-14,2%	-36,7%	-29,2%	-50,5%	-51,2%
Ceuta i Melilla	-90,0%	-90,0%	-89,7%	-86,2%	-89,7%	-83,3%	-66,7%	-64,3%	150,0%

Font: MFOM i elaboració pròpia

Gràfic 2. Habitatges iniciats totals.



Font: MFOM i elaboració pròpia

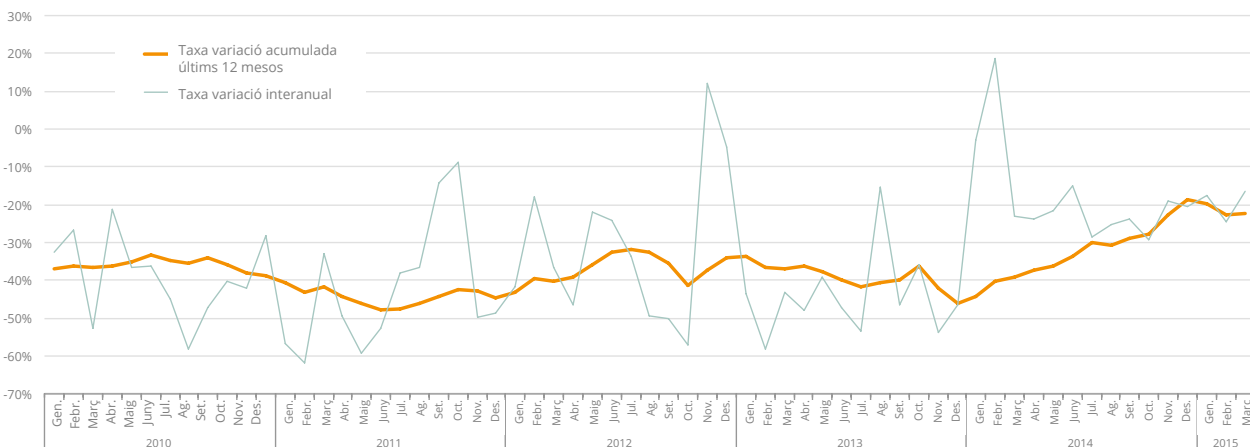
1.2. HABITATGES ACABATS

Respecte a la finalització d'habitatges i tenint en compte l'habitatge lliure, la situació no és tan positiva com la que reflecteix l'inici d'obres com a conseqüència d'una menor activitat en els anys 2012 i 2013; les obres iniciades aquells anys haurien d'haver-se finalitzat el 2014. **No obstant això, i referint-nos a l'habitatge lliure, des de finals del 2013 la sèrie històrica** presenta una activitat creixent, de manera que es passa, tenint en compte els habitatges acabats els últims 12 mesos, de

taxes de variació del -46% al desembre del 2013 al -22,2% al març del 2015, i van arribar a ser del -18,5% al desembre del 2014.

Com en el cas de l'obra nova iniciada, la tendència de l'habitatge acabat total considerant també l'habitatge protegit és molt similar, amb la mateixa tònica de recuperació de l'activitat al llarg de tot l'any passat.

Gràfic 3. Habitatges lliures acabats.



Font: MFOM i elaboració pròpia

1.3. ESTOC D'OBRA NOVA I PRODUCCIÓ

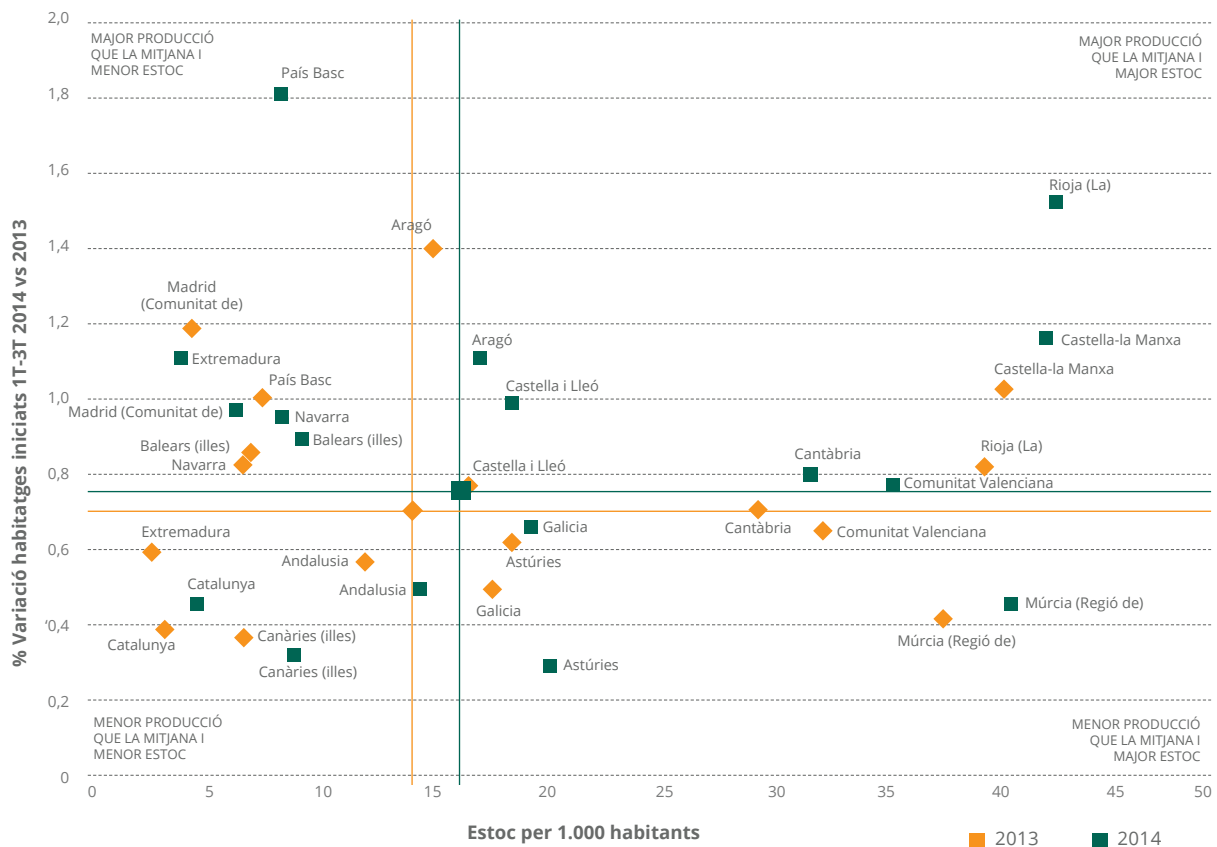
Calcular l'estoc d'obra nova al nostre país ha suscitat diferents controvèrsies i estudis teòrics que han intentat reflectir una realitat palpable en el mercat: l'existència d'un elevat volum d'obra nova i en construcció que no disposava de demanda solvent per adquirir-la. El càlcul teòric de l'estoc només es pot fer a partir de les diferents estadístiques oficials publicades i, en funció de quines s'utilitzin, les xifres presenten diferències importants.

En un mercat que, com s'ha vist, està incrementant la producció amb nivells d'estoc d'obra nova encara importants, sembla rellevant analitzar com s'estan comportant dues variables en àmbits locals més reduïts que el nacional. Per fer-ho, s'ha

creuat l'estoc d'obra nova per cada 1.000 habitants, procedent de les dades aportades per l'Institut de Pràctica Empresarial (IPE), amb el nombre d'habitatges iniciats per cada 1.000 habitants, prenent com a font el Ministeri de Foment. Es fa servir com a referència temporal els anys 2013 i 2014.

Com es pot observar en el gràfic, **hi ha certs desequilibris entre la producció i l'estoc d'obra nova a escala de comunitat autònoma**. Cal tenir en compte que el mercat espanyol és molt difícil de globalitzar i que dins de cada comunitat hi ha múltiples micromercats amb una situació ben diferent i amb una evolució futura que també ho serà.

Gràfic 4. Situació de l'estoc i la producció d'habitatges el 2013 i 2014.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Al seu torn, crida l'atenció que comunitats amb xifres d'estoc d'obra nova per habitant situades per damunt de la mitjana espanyola també estan produint un nombre major d'habitatges per habitant que la mitjana. Aquesta situació és la que s'està donant a La Rioja, Castella-la Manxa, Castella i Lleó, Comunitat Valenciana, Aragó i Cantàbria.

Al País Basc, Navarra, Extremadura, Madrid i les illes Balears, es produeix un nombre major d'habitatges per habitant en el conjunt d'Espanya, però hi ha nivells d'estoc més baixos.

La situació en autonomies com Catalunya, Andalusia i les illes Canàries mostra que s'està produint per sota de la mitjana espanyola, tot i que també els seus nivells d'estoc d'obra nova són més baixos.

Finalment, a Múrcia, Astúries i Galícia, s'inicien menys habitatges que a la mitjana nacional, però disposen de més estoc.

Taula 2. Estoc d'obra nova i habitatges lliures iniciats.

	Estoc 2013	Estoc 2014	% Variació	Habitatges iniciats 2013	Habitatges iniciats 2014	% Variació
TOTAL NACIONAL	779.111	675.411	-13%	35.721	32.875	-8%
Andalusia	124.912	104.145	-17%	4.160	4.760	14,4%
Aragó	23.591	20.394	-14%	1.492	1.851	24,1%
Astúries	22.005	20.066	-9%	315	658	109%
Balears (illes)	10.741	8.000	-26%	989	942	-4,8%
Canàries (illes)	19.486	14.726	-24%	676	771	14%
Cantàbria	19.019	17.546	-8%	474	416	-12,3%
Castella i Lleó	47.756	42.250	-12%	2.484	1.912	-23%
Castella-la Manxa	89.623	84.744	-5%	2.441	2.122	-13,1%
Catalunya	36.987	26.259	-29%	3.440	2.925	-15%
Extremadura	4.684	3.241	-31%	1.222	651	-46,7%
Galícia	54.619	49.670	-9%	1.831	1.353	-26,1%
Madrid (Comunitat de)	43.487	30.162	-31%	6.319	7.659	21,2%
Múrcia (Regió de)	60.417	55.840	-8%	676	613	-9,3%
Navarra	5.599	4.449	-21%	616	527	-14,4%
País Basc	18.991	17.276	-9%	3.962	2.201	-44,5%
Comunitat Valenciana	183.327	163.936	-11%	3.930	3.252	-17,3%
Rioja (La)	13.867	12.708	-8%	490	261	-46,6%

Font: INE, MFOM i elaboració pròpia

Nota: Habitatges iniciats el 2014 fins al mes de setembre, última dada publicada. Estimat l'últim trimestre.

1.4. PERSPECTIVES PER ALS PROPERS MESOS

1.4.1. Estoc d'obra nova

El baix volum d'obra finalitzada i l'augment del nivell de vendes d'obra nova que es trobava acabada, juntament amb les de construcció recent, fan que el 2015 se segueixi drenant estoc a ritmes superiors als dos dígitos. Davant d'aquesta situació, en determinades zones i en segons quins tipus de productes i perfils de client, s'està provocant l'efecte demanda embassada, ja que no tothom es pot desplaçar o desitja fer-ho a les ubicacions on hi ha l'estoc pendent de venda, cosa que agreuja la situació del seu manteniment, l'estat i el valor de reposició.

Segons les estimacions fetes per l'IPE, es passarà de 675.411 habitatges que es considerava que formaven l'estoc el 2014 a 462.658 el 2015 (-31,5%) i a 349.377 el 2016 (-24,5%).

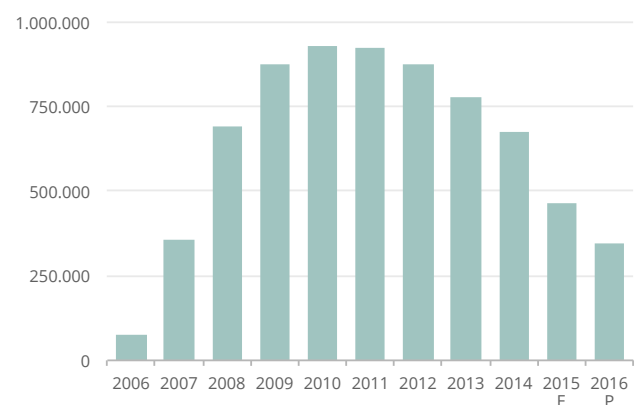
Pràcticament a finals de 2016, només quedarà estoc estratègic molt localitzat, pendent de sincronitzar-se amb demandes efectives, segons rendibilitat i serveis, i aquest any serà l'ideal per al relançament de projectes en la seva última fase de gestió urbanística.

Com s'ha vist en el moment d'analitzar l'evolució de la producció, la millora dels projectes visats d'obra nova i habitatges iniciats van anticipant aquesta tendència. Aquests nous desenvolupaments es realitzen per demanda molt concreta, normalment precomercialitzats, i en un gran percentatge són promoguts en règim de cooperatives o similar.

Tenint en compte el repartiment de l'estoc per comunitats, s'observa que un percentatge

important es va acumulant a la Comunitat Valenciana i a Castella-la Manxa, que el 2016 suposaran gairebé la meitat del total. Andalusia, Castella i Lleó i la Regió de Múrcia són les altres comunitats en les quals la concentració d'aquest estoc continuarà sent rellevant també els pròxims mesos.

Gràfic 5. Evolució de l'estoc d'obra nova.



Font: INE, MFOM i Xarxa d'Assessors Immobiliaris Qualificats i Càtedra Immobiliària de l'IPE

Nota: E (estimació) - P (previsió)

Segons les previsions fetes per l'IPE, en pràcticament la resta de comunitats l'estoc que hi romanguí es podria anomenar **estoc tècnic, és a dir, seria l'habitual en una situació normalitzada de mercat**. En alguns casos, aquesta obra nova no venuda correspon a producte amb problemes per ajustar-se a la demanda, ja sigui per localització, dimensionament dels habitatges o distribució.

Taula 3. Previsió d'estoc d'habitatge el 2015 i 2016 per comunitat autònoma.

	2015 E	% Nacional	2016 P	% Nacional	% Var 2014-2015	% Var 2015-2016
ESPANYA	462.658	100%	349.377	100%	-31,5%	-24,5%
Andalusia	58.311	12,6%	24.800	7,1%	-44,0%	-57,5%
Aragó	11.874	2,6%	7.315	2,1%	-41,8%	-38,4%
Astúries	18.272	3,9%	16.283	4,7%	-8,9%	-10,9%
Balears (illes)	5.024	1,1%	2.512	0,7%	-37,2%	-50,0%
Canàries (illes)	3.978	0,9%	1.989	0,6%	-73,0%	-50,0%
Cantàbria	14.259	3,1%	11.001	3,1%	-18,7%	-22,8%
Castella i Lleó	31.630	6,8%	22.510	6,4%	-25,1%	-28,8%
Castella-la Manxa	74.302	16,1%	63.980	18,3%	-12,3%	-13,9%
Catalunya	8.647	1,9%	4.323	1,2%	-67,1%	-50,0%
Extremadura	813	0,2%	406	0,1%	-74,9%	-50,0%
Galícia	36.432	7,9%	22.958	6,6%	-26,7%	-37,0%
Madrid (Comunitat de)	11.646	2,5%	5.823	1,7%	-61,4%	-50,0%
Múrcia (Regió de)	51.109	11,0%	46.072	13,2%	-8,5%	-9,9%
Navarra	2.913	0,6%	1.237	0,4%	-34,5%	-57,5%
País Basc	10.626	2,3%	8.653	2,5%	-38,5%	-18,6%
Comunitat Valenciana	113.360	24,5%	104.369	29,9%	-30,9%	-7,9%
Rioja (La)	9.463	2,0%	5.146	1,5%	-25,5%	-45,6%

Font: INE, MFOM i Xarxa d'Assessors Immobiliaris Qualificats i Càtedra Immobiliària de l'IPE

Nota: E (estimació) - P (previsió)



1.4.2. Producció

Sobre la base de l'evolució del mercat immobiliari d'obra nova, que es pot observar al gràfic 6, **durant el 2014 finalitza la convergència dels projectes visats, iniciats i acabats en funció de les vendes d'obra nova que es produeixen en llocs on l'estoc existent no satisfà les necessitats dels clients** o a causa de l'inici d'activitat en zones on l'estoc, pel tipus de producte demanat, és inexistent.

Concretament, segons les previsions fetes per a Servihabitat per l'IPE:

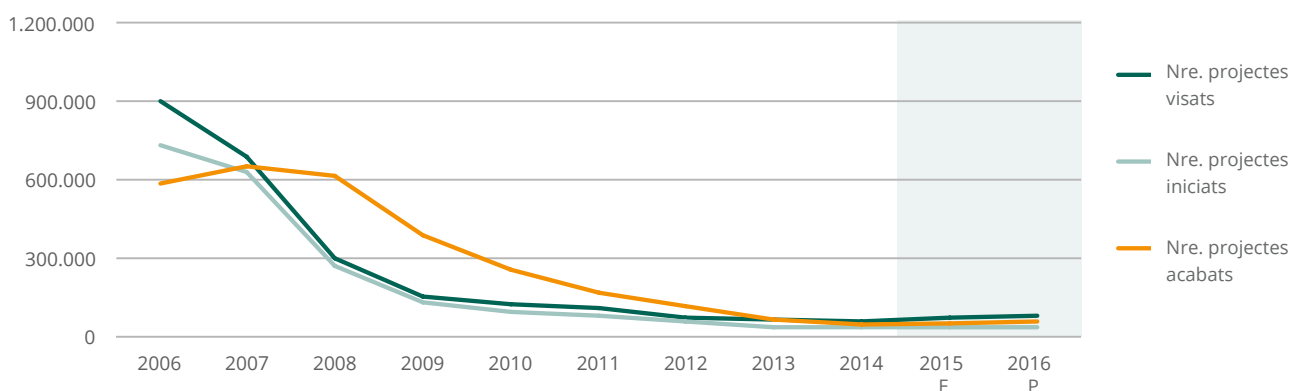
- > **El nombre de projectes visats s'incrementarà un 24,6% aquest any 2015, per acabar amb gairebé 73.000 habitatges.** S'espera un augment del 9,4% el 2016 en el qual es preveu la sol·licitud de visat per a més de 79.000 habitatges.
- > La materialització d'aquests projectes en inicis d'obra no serà tan rellevant, de manera que **al llarg del 2015 començaran les obres de cons-**

trucció de 34.638 habitatges, un 5,4% més que el 2014. El 2016 l'increment serà d'un 4,3%, i ja s'iniciaran poc més de 36.000 habitatges.

- > **Per a finals d'aquest any també s'haurà incrementat el nombre d'habitatges acabats, en una mica més d'un 12% respecte del 2014,** percentatge que s'espera que es torni a repetir el 2016.

Ens trobem, per tant, davant d'una conjuntura de previsible recuperació gradual del mercat residencial d'obra nova, que veurà incrementada a poc a poc la seva producció. En aquesta situació estan adquirint una rellevància especial tant entitats financeres com inversors, immersos ja en el desenvolupament de noves promocions i interessats en l'adquisició de sòl per promoure, cosa que no es produïa des de fa uns quants anys.

Gràfic 6. Evolució del mercat d'obra nova.



Font: INE, MFOM i Xarxa d'Assessors Immobiliaris Qualificats i Càtedra Immobiliària de l'IPE

Nota: E (estimació) - P (previsió)

Taula 4. Evolució del mercat d'obra nova.

	2014	2015 E	% Variació	2016 P	% Variació
Nre. projectes visats	58.686	72.000	24,0%	79.612	9,4%
Nre. projectes iniciats	32.875	34.638	5,4%	36.139	4,3%
Nre. projectes acabats	46.899	52.804	12,6%	59.496	12,7%

Font: INE, MFOM i Xarxa d'Assessors Immobiliaris Qualificats i Càtedra Immobiliària de l'IPE

Nota: E (estimació) - P (previsió)

Aquesta recuperació es focalitzarà especialment en zones prime, per a perfils de clients solvents i amb productes molt adaptats a les seves necessitats.

Com s'ha comentat, la producció esperada se situarà al voltant de 55.000 – 60.000 habitatges per al 2016, que no té res a veure amb els volums promoguts de més de 500.000 habitatges en els anys del *boom*. En els propers mesos serà estratègic ajustar cada projecte als perfils concrets de cada tipus de client, zona i necessitats.

És a dir, es fa necessari analitzar en profunditat tant la demanda i les seves necessitats concretes com l'oferta existent en projectes d'obra nova i de segona mà amb molt pocs anys d'antiguitat. L'estimació d'habitatges iniciats el 2015 concentra el 57,1% del mercat en quatre comunitats autònomes: Comunitat de Madrid, Andalusia, Catalunya i Comunitat Valenciana. Aquesta concentració serà molt similar el 2016.

Tenint en compte els habitatges acabats, es produeix una concentració similar, encara que, en aquest cas, també és rellevant la finalització d'obres que es produeix al País Basc, l'activitat de la qual, sumada a les comunitats esmentades, eleva la concentració del mercat a un 65%.

De cara al 2016 s'esperen increments en l'obra nova iniciada a totes les comunitats, si bé al País Basc i la Comunitat de Madrid la variació interanual serà pràcticament nul·la. Dins d'un context en què els augments de l'activitat són força moderats, les variacions percentuals més rellevants es produiran a Catalunya, seguida de Navarra, Andalusia i Castella i Lleó.

Respecte a la finalització de promocions, la situació és similar. Els increments interanuals que es produeixen en tenir en compte els projectes acabats superaran els dos dígitos en gairebé totes les comunitats el 2015, i per al 2016 s'espera que sigui en totes elles, excepte a la Comunitat de Madrid i la Comunitat Valenciana.

Taula 5. Previsió d'habitatges iniciats el 2015 i 2016 per comunitat autònoma.

	2015 E	% Nacional	2016 P	% Nacional	% Var 2014-2015	% Var 2015-2016
ESPANYA	34.638	100%	36.139	100%	5,4%	4,3%
Andalusia	5.093	14,7%	5.501	15,2%	7,0%	8,0%
Aragó	1.897	5,5%	1.955	5,4%	2,5%	3,1%
Astúries	672	1,9%	681	1,9%	2,0%	1,3%
Balears (illes)	999	2,9%	1.059	2,9%	6,1%	6,0%
Canàries (illes)	799	2,3%	813	2,3%	3,7%	1,7%
Cantàbria	437	1,3%	450	1,2%	5,0%	3,0%
Castella i Lleó	1.926	5,6%	2.081	5,8%	0,7%	8,0%
Castella-la Manxa	2.157	6,2%	2.226	6,2%	1,6%	3,2%
Catalunya	3.216	9,3%	3.660	10,1%	9,9%	13,8%
Extremadura	733	2,1%	774	2,1%	12,6%	5,6%
Galícia	1.457	4,2%	1.493	4,1%	7,7%	2,4%
Madrid (Comunitat de)	8.119	23,4%	8.166	22,6%	6,0%	0,6%
Múrcia (Regió de)	691	2,0%	702	1,9%	12,7%	1,7%
Navarra	544	1,6%	617	1,7%	3,1%	13,5%
País Basc	2.291	6,6%	2.307	6,4%	4,1%	0,7%
Comunitat Valenciana	3.341	9,6%	3.384	9,4%	2,7%	1,3%
Rioja (La)	266	0,8%	270	0,7%	1,6%	1,8%

Font: INE, MFOM i Xarxa d'Assessors Immobiliaris Qualificats i Càtedra Immobiliària de l'IPE

Nota: E (estimació) - P (previsió)

Taula 6. Previsió d'habitatges acabats el 2015 i 2016 per comunitat autònoma.

	2015 E	% Nacional	2016 P	% Nacional	% Var 2014-2015	% Var 2015-2016
ESPANYA	52.804	100%	59.496	100%	12,6%	12,7%
Andalusia	10.338	19,6%	11.958	20,1%	11,2%	15,7%
Aragó	2.508	4,7%	2.838	4,8%	25,8%	13,2%
Astúries	1.248	2,4%	1.395	2,3%	20,5%	11,8%
Balears (illes)	1.320	2,5%	1.456	2,4%	6,5%	10,3%
Canàries (illes)	989	1,9%	1.118	1,9%	84,5%	13,0%
Cantàbria	825	1,6%	958	1,6%	186,5%	16,1%
Castella i Lleó	3.456	6,5%	3.844	6,5%	11,5%	11,2%
Castella-la Manxa	2.828	5,4%	3.445	5,8%	17,3%	21,8%
Catalunya	6.421	12,2%	7.548	12,7%	12,4%	17,6%
Extremadura	408	0,8%	540	0,9%	28,7%	32,5%
Galícia	1.894	3,6%	2.147	3,6%	16,4%	13,4%
Madrid (Comunitat de)	7.995	15,1%	8.299	13,9%	5,5%	3,8%
Múrcia (Regió de)	810	1,5%	891	1,5%	6,3%	10,0%
Navarra	1.134	2,1%	1.296	2,2%	10,5%	14,3%
País Basc	5.243	9,9%	5.982	10,1%	9,8%	14,1%
Comunitat Valenciana	4.984	9,4%	5.333	9,0%	3,2%	7,0%
Rioja (La)	403	0,8%	447	0,8%	7,2%	11,0%

Font: INE, MFOM i Xarxa d'Assessors Immobiliaris Qualificats i Càtedra Immobiliària de l'IPE

Nota: E (estimació) - P (previsió)

2. Mercat



2.1. COMPRAVENDES I TRANSACCIONS

L'indicador principal per analitzar el comportament de la demanda es troba en el mesurament de les compravendes efectives realitzades per aquesta.

Tant la sèrie procedent de l'Agència Notarial de Certificació (ANCERT) com la procedent del Col·legi Oficial de Registradors presenten una tendència ascendent al llarg de tot el 2014, i aquest mateix any tanca amb 365.594 i 319.226 compravendes, respectivament.

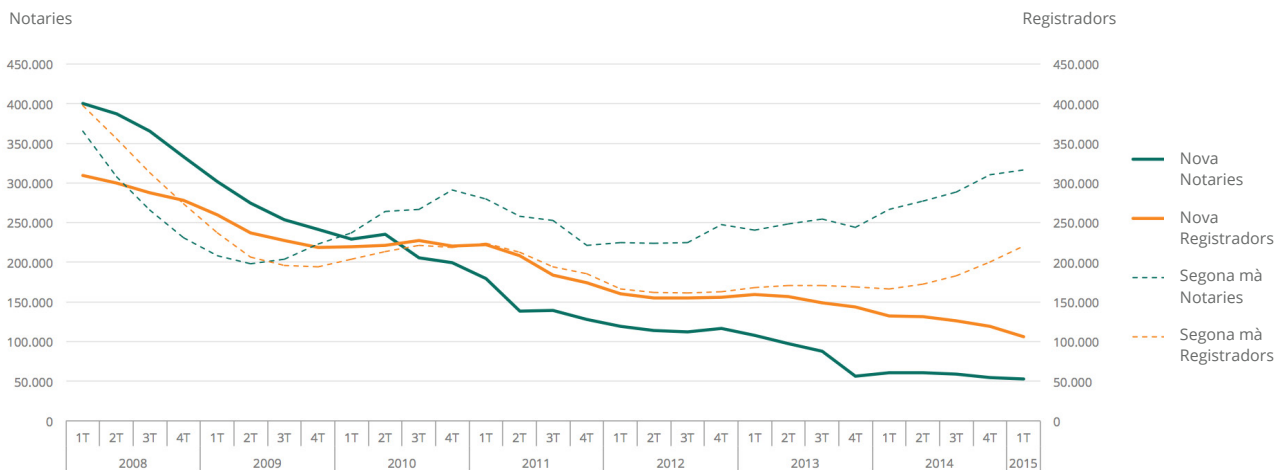
Estudiant el comportament de la sèrie referit a les transaccions acumulades en els últims trimestres del 2014 i el primer del 2015, s'observa al gràfic 7 que a partir del mes de març del 2014, les taxes de variació comencen a ser positives, si bé amb increments molt lleugers.

L'augment de les transaccions es produeix, sobretot, a causa de l'empenta de la compra d'habitatge de segona mà. Segons dades oficials, tot i que el comprador potencial acostuma a preferir l'adquisició d'un habitatge nou, a partir de l'any 2010 la segona mà es converteix en el producte més venut, i presenta una clara tendència a la recuperació a partir del quart trimestre del 2013.



Gràfic 7. Evolució de la compravenda d'habitatges a Espanya.

Nombre d'habitatges venuts en els últims quatre trimestres.



Font: MFOM, INE i elaboració pròpia

Com s'aprecia al gràfic 7, hi ha una notable diferència en el volum d'habitatges que cada font considera com a nova, encara que les seves definicions d'aquesta tipologia són similars. La sèrie procedent de notaries considera que es tracta de "l'habitatge de nova construcció, ja sigui en promoció per a venda o en promoció cooperativa o comunitària, i a l'habitatge en construcció", mentre que la sèrie de registradors considera habitatges nous "quan es tracta d'obra nova".

El fenomen que sí que està tenint lloc en el mercat és que habitatges que no han estat ocupats des de la seva finalització d'obra apareixen com a vendes de segona mà, bé per procedir d'inversors que els van adquirir en el seu moment, bé per haver-ne estat transferida la propietat a una

entitat financera, un fons d'inversió, etc. És a dir, es pot estar considerant com a segona mà habitatges que es comercialitzen i que procedeixen de l'excedent d'obra nova sorgit amb la crisi com a conseqüència d'haver experimentat ja una primera transmissió.

A la sèrie històrica (gràfic 8) es pot observar que **en els anys de més eferescència del mercat es produeix un increment del volum d'habitatges venuts d'obra nova** que passen de representar el 34,3% de les vendes del primer trimestre del 2004 al 61,9% de les del tercer trimestre del 2008. **Actualment (primer trimestre del 2015), només suposen el 12,9% de les compravendes registrades** segons les dades procedents de notaries.

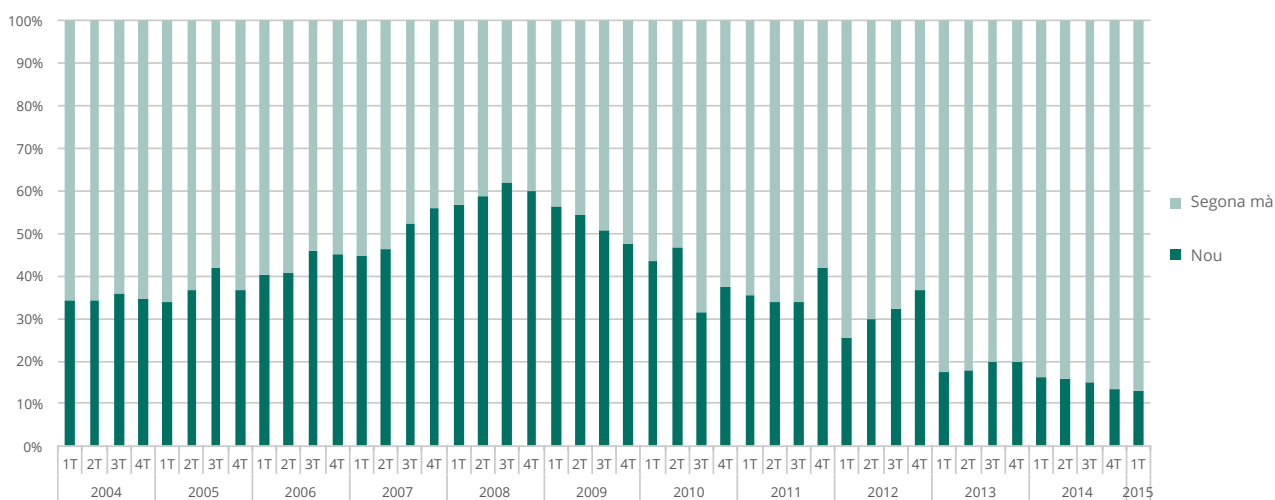


Tenint en compte la tipologia dels habitatges venuts, ni l'etapa de més volum d'operacions ni la crisi han modificat els hàbits de compra de la demanda. Aproximadament el 80% de les compravendes corresponen a habitatge en alçada,

mentre que el 20% són unifamiliars. Només es podria destacar que els anys 2007 i 2014 han estat aquells amb més compres d'habitatge unifamiliar, amb un 21,8% i un 20,7% sobre el total, respectivament.

Gràfic 8. Evolució de la compravenda d'habitatges a Espanya.

% Habitatges venuts nous i de segona mà.



Font: MFOM

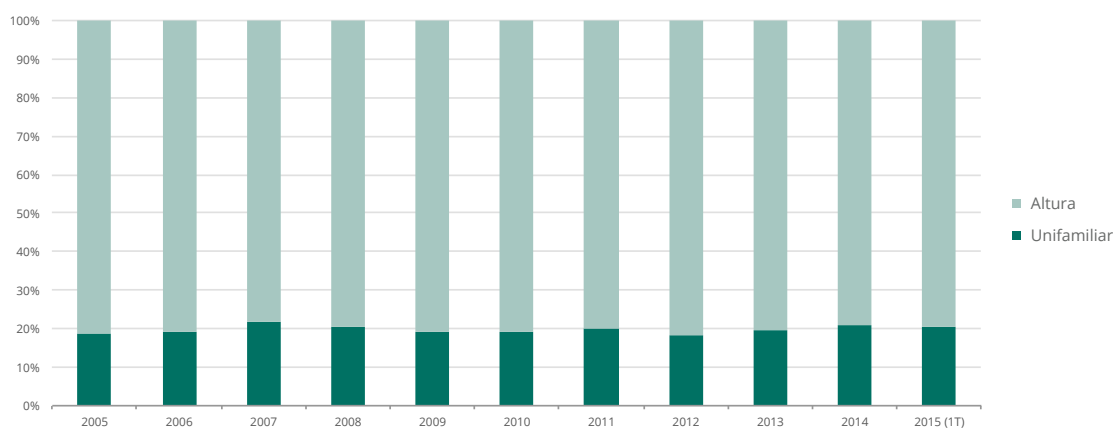
Evolució de les compravendes per comunitat autònoma.

Analitzant el comportament de la demanda per comunitats autònomes i partint de la sèrie mensual que ofereix el Col·legi de Registradors publicada per l'INE, s'observa que la taxa acumulada de vendes dels últims dotze mesos comença a tenir

variacions positives respecte al mes anterior a partir del març de 2014 en la majoria de les comunitats. Tanmateix, aquesta recuperació del mercat no és uniforme en totes elles.

Gràfic 9. Evolució de la compravenda d'habitatges a Espanya.

Tipologia dels habitatges



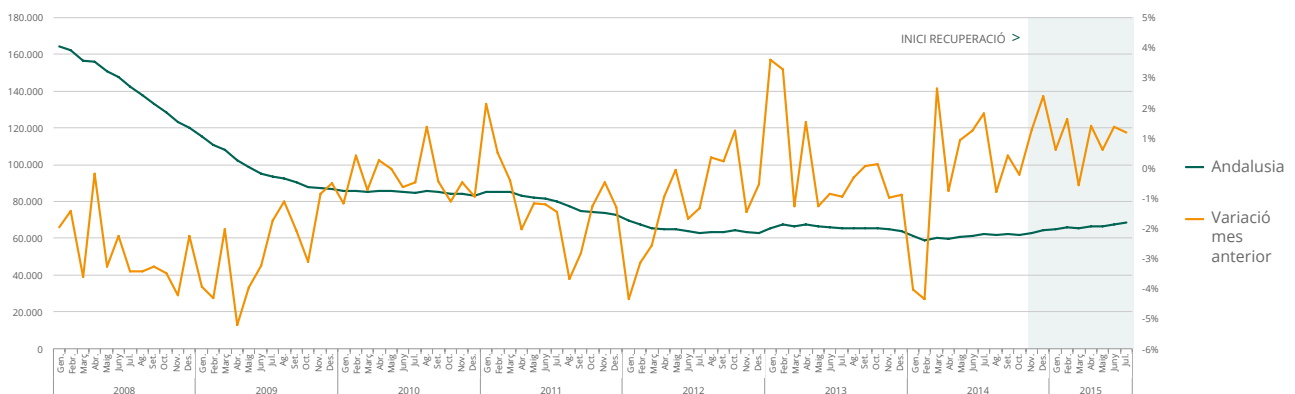
Font: MFOM

> **Andalusia:** al març del 2014 es produeix la primera variació positiva des dels lleugers repunts de principis de 2013. A partir del mes de novembre del 2014 s'han acumulat nou mesos seguits que

reflecteixen un increment sostingut en el volum de transaccions. El volum d'operacions anual, al juliol de 2015, se situa en una mica més de 68.000 habitatges.

Gràfic 10. Evolució de la compravenda d'habitatges a Andalusia.

Volum d'habitatges comprats en els últims 12 mesos i variació respecte al mes anterior.



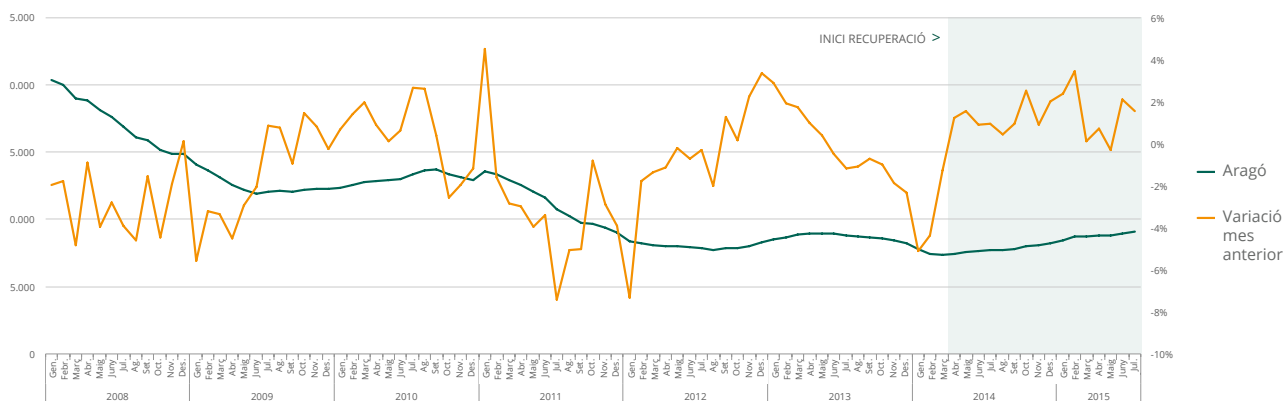
Font: INE i elaboració pròpia

> **Aragó:** a l'abril del 2014 les compravendes acumulades anuals comencen a presentar increments positius durant tots els mesos, i són més rellevants

des de finals d'any fins a febrer i en els mesos de juny i juliol. El nombre de compravendes de l'últim any al juliol del 2015 és de 9.110 habitatges.

Gràfic 11. Evolució de la compravenda d'habitatges a Aragó.

Volum d'habitatges comprats en els últims 12 mesos i variació respecte al mes anterior.



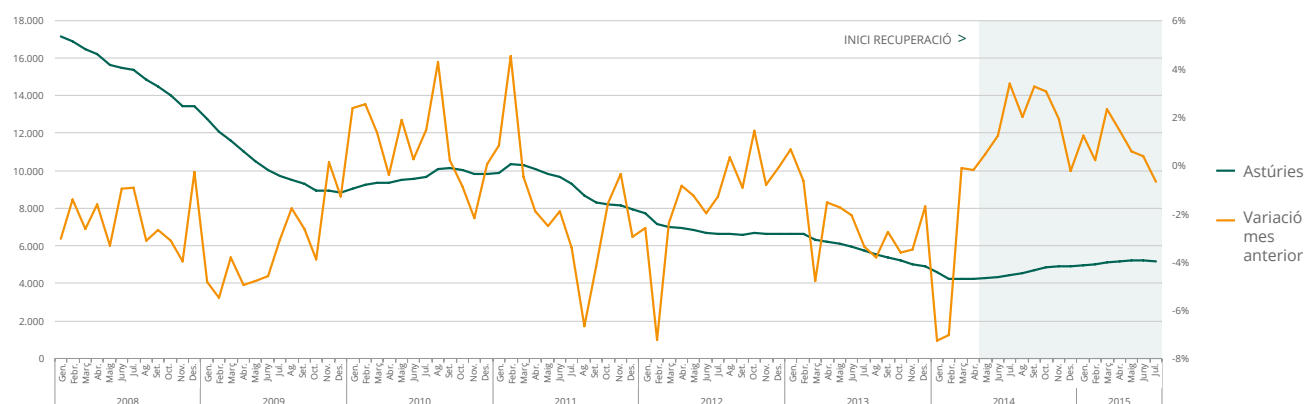
Font: INE i elaboració pròpia

> **Astúries:** el creixement sostingut de les vendes només es deixa notar a partir del mes de maig del 2014, i ha perdut part de l'embranchida que va agafar l'estiu passat, en què els increments

mensuals van superar el 3%, i presenten fins i tot un lleu decreixement del 0,7% al juliol de 2015. El volum de transaccions anuals en aquesta comunitat se situa al voltant dels 5.200 habitatges.

Gràfic 12. Evolució de la compravenda d'habitatges a Astúries.

Volum d'habitatges comprats en els últims 12 mesos i variació respecte al mes anterior.

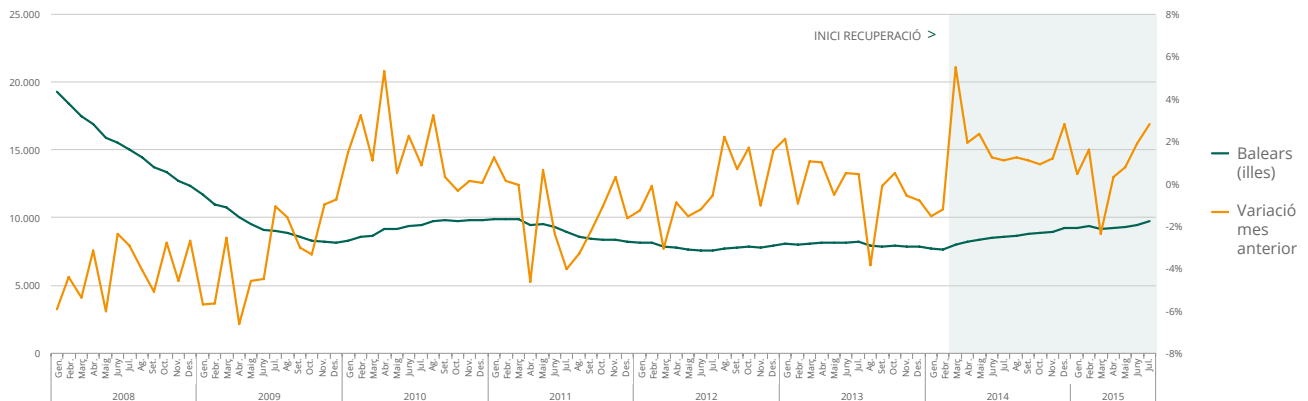


Font: INE i elaboració pròpia

> **Illes Balears:** les compravendes anuals inicien una tendència continuada a la recuperació des del març del 2014, i el volum d'habitatges anuals venuts al juliol se situa al voltant dels 9.700.

Gràfic 13. Evolució de la compravenda d'habitatges a les illes Balears.

Volum d'habitatges comprats en els últims 12 mesos i variació respecte al mes anterior.



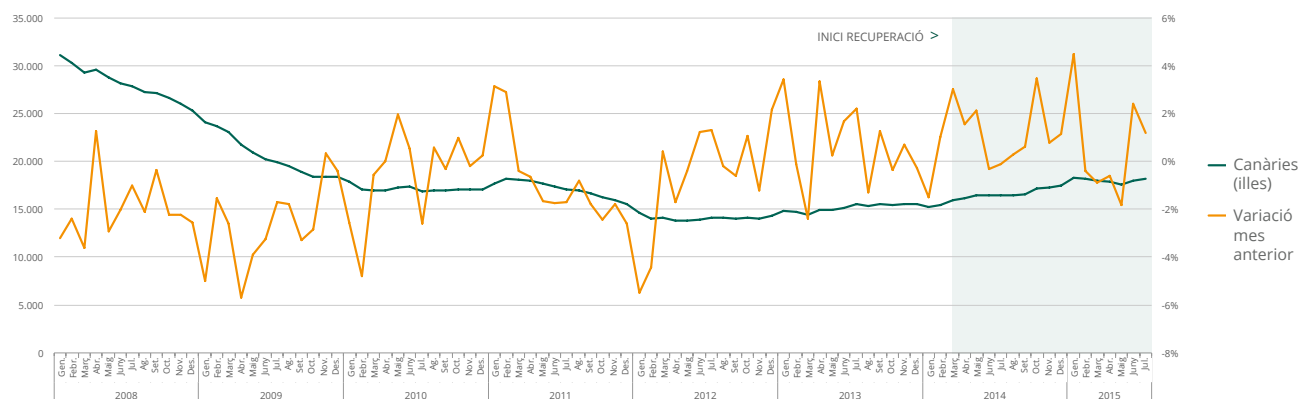
Font: INE i elaboració pròpia

> **Illes Canàries:** es podria parlar d'una recuperació de les compravendes des de mitjans del 2012, però que no s'ha mantingut de manera sostinguda durant tots els mesos, i ha presentat nombroses "dents de serra", tal i com està passant actualment. Igual que a les illes Balears, les illes Canàries presenten un important component d'habitatge

vacacional, cosa que provoca aquesta situació. Des d'un punt de vista més recent, podríem dir que les compres estan manifestant una tendència a l'alça ben definida des del març del 2014. El volum d'aquestes que es produeixen actualment se situa en una mica més de 18.200 habitatges anuals.

Gràfic 14. Evolució de la compravenda d'habitatges a les illes Canàries.

Volum d'habitatges comprats en els últims 12 mesos i variació respecte al mes anterior.



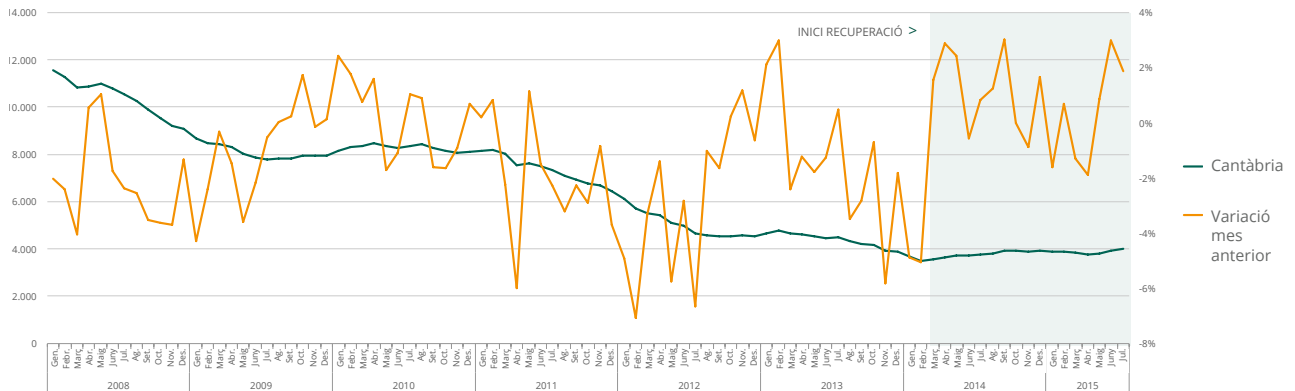
Font: INE i elaboració pròpia

> **Cantàbria:** la recuperació del volum de compres es produeix a partir del mes de març del 2014, però de manera molt suau.

El nombre d'operacions ha passat d'unes 3.500 anuals a les 4.000 actuals.

Gràfic 15. Evolució de la compravenda d'habitatges a Cantàbria.

Volum d'habitatges comprats en els últims 12 mesos i variació respecte al mes anterior.



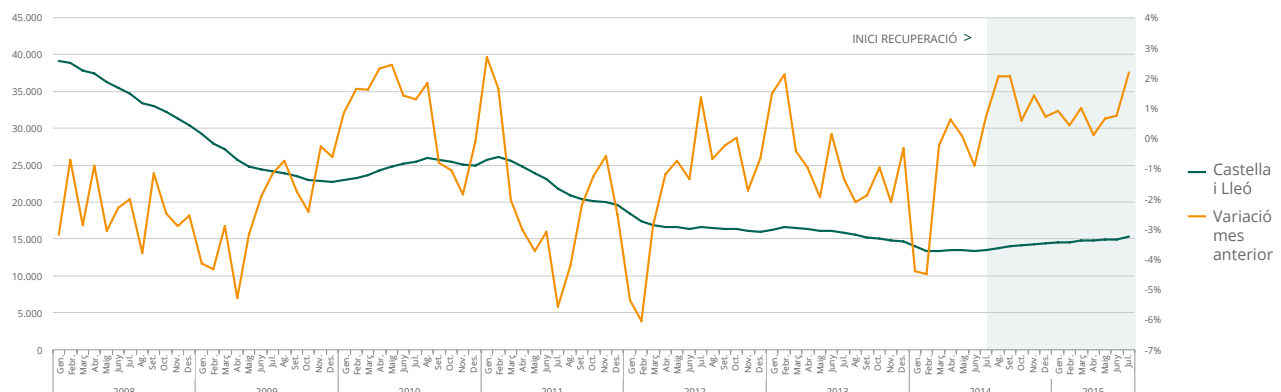
Font: INE i elaboració pròpia

> **Castella i Lleó:** reflecteix una recuperació sostinguda des del mes de juliol de l'any passat, amb increments positius sobre els habitatges venuts en els últims 12 mesos al llarg de tots els mesos

des d'aquella data. Entre juny i juliol, el nombre d'habitatges venuts en aquesta comunitat és de 15.300 l'any.

Gràfic 16. Evolució de la compravenda d'habitatges a Castella i Lleó.

Volum d'habitatges comprats en els últims 12 mesos i variació respecte al mes anterior.



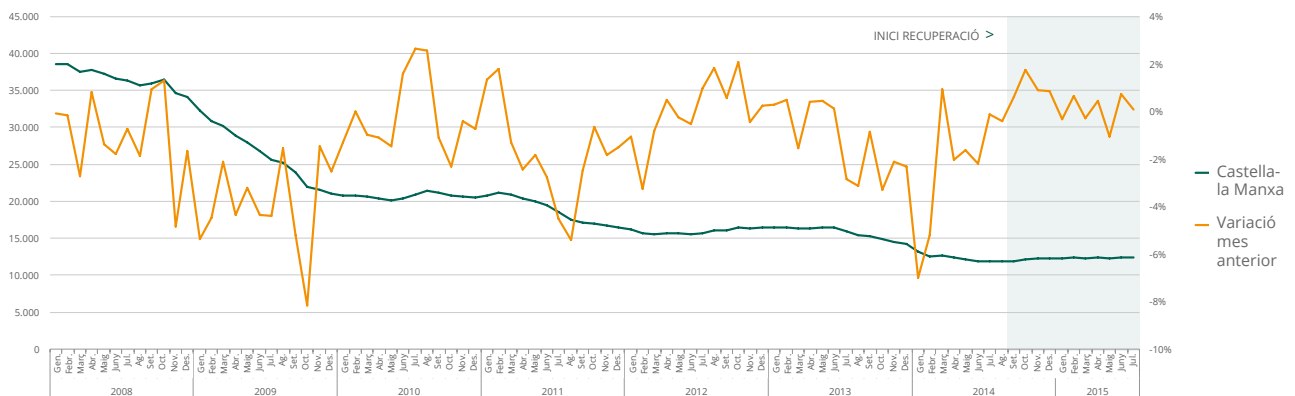
Font: INE i elaboració pròpia

> **Castella-la Manxa:** no acaba de presentar símptomes clars de recuperació. Analitzant el volum acumulat d'operacions, només s'està reflectint una lleugera millora des del mes de

setembre passat. Actualment es realitzen un total de 12.348 operacions l'any, xifra que gairebé no ha variat des de principis del 2014.

Gràfic 17. Evolució de la compravenda d'habitatges a Castella-la Manxa.

Volum d'habitatges comprats en els últims 12 mesos i variació respecte al mes anterior.



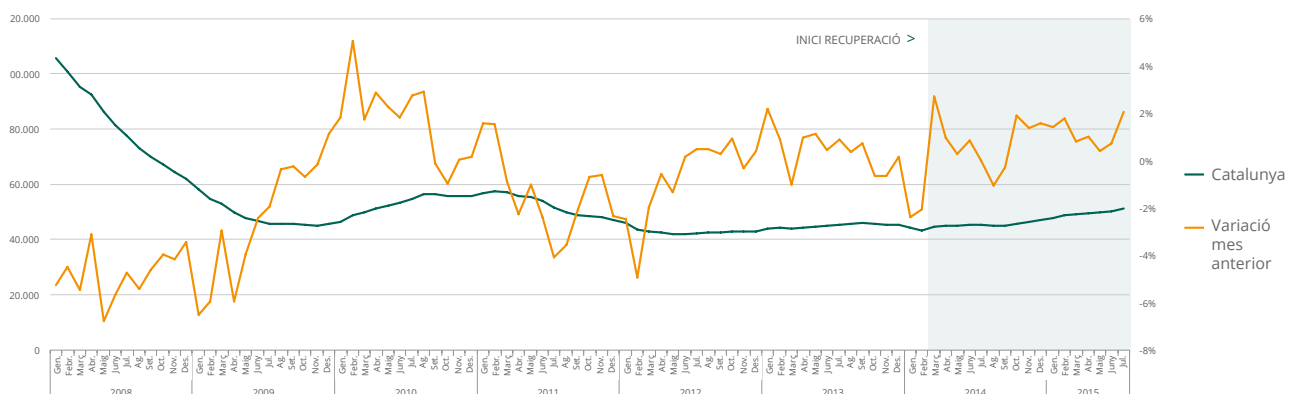
Font: INE i elaboració pròpia

> **Catalunya:** els primers símptomes de recuperació de les compres es presenten el mes de març del 2014, si bé de manera tènue i amb un lleuger descens al voltant de l'estiu. Però, a partir del mes d'octubre, els increments mensuals sobre la taxa

anual acumulada han estat superiors a l'1,4% fins al febrer, amb un lleu descens en els mesos posteriors fins a arribar al 2,1% al mes de juliol en què s'assolia des del juliol del 2011.

Gràfic 18. Evolució de la compravenda d'habitatges a Catalunya.

Volum d'habitatges comprats en els últims 12 mesos i variació respecte al mes anterior.



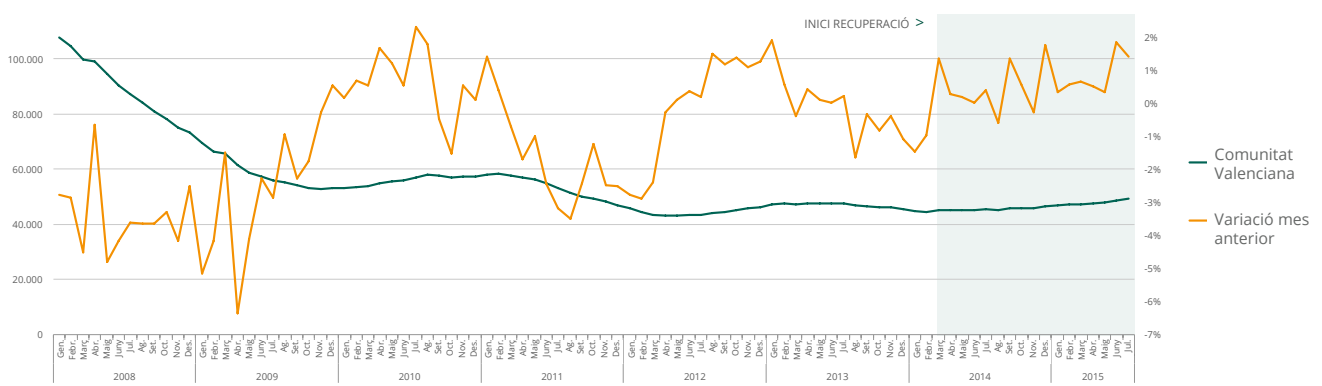
Font: INE i elaboració pròpia

> **Comunitat Valenciana:** les compres també inicien una via alcista en el passat mes de març del 2014. No obstant això, el comportament del mercat en aquesta comunitat autònoma té les seves pròpies peculiaritats. Al maig de l'any 2012 comença un període alcista, que es prolonga de manera gairebé continuada fins al juliol

del 2013. A partir d'aquest moment, el mercat es relaxa fins al març del 2014, moment en què s'inicia un període de recuperació moderada. Al juliol del 2015 la taxa acumulada d'operacions anuals va superar les 49.000, un volum de mercat similar al de l'octubre del 2011.

Gràfic 19. Evolució de la compravenda d'habitatges a la Comunitat Valenciana.

Volum d'habitatges comprats en els últims 12 mesos i variació respecte al mes anterior.



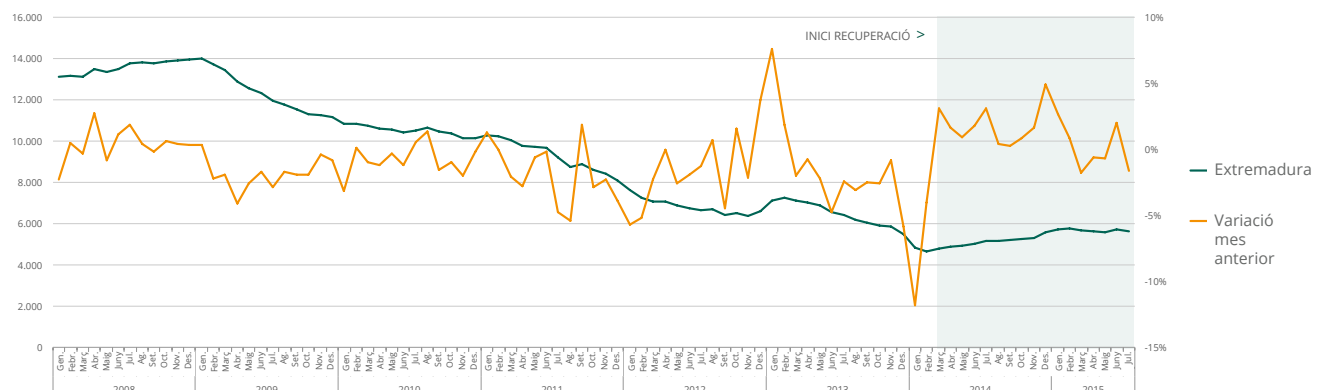
Font: INE i elaboració pròpia

> **Extremadura:** ha presentat una línia gairebé continuada de descens en les operacions pràcticament durant tota la crisi. A partir del març del 2014 inicia una línia de recuperació que s'estronca

al març d'enguany, data a partir de la qual el mercat presenta símptomes de debilitat. El nombre de compravendes anuals al juliol del 2015 és de 5.600 habitatges.

Gràfic 20. Evolució de la compravenda d'habitatges a Extremadura.

Volum d'habitatges comprats en els últims 12 mesos i variació respecte al mes anterior.



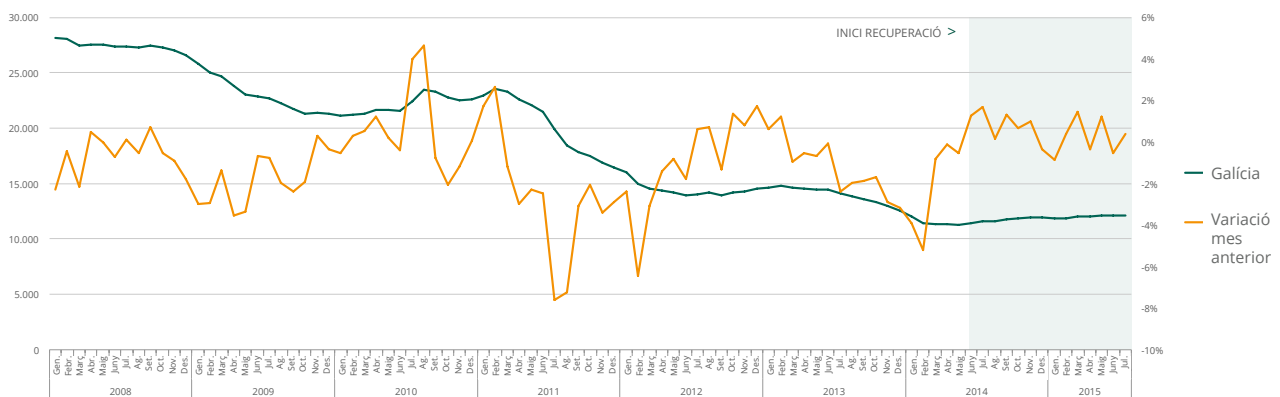
Font: INE i elaboració pròpia

> **Galícia:** el volum de transaccions d'habitatges ha anat baixant de manera gradual des de l'inici de la crisi. Amb dos períodes de lleugera recuperació el 2011 i el 2013, el volum d'operacions sembla esta-

bilitzar-se i incrementar-se lleugerament a partir del mes de juny del 2014. Actualment és un mercat d'unes 12.000 vendes anuals.

Gràfic 21. Evolució de la compravenda d'habitatges a Galícia.

Volum d'habitatges comprats en els últims 12 mesos i variació respecte al mes anterior.



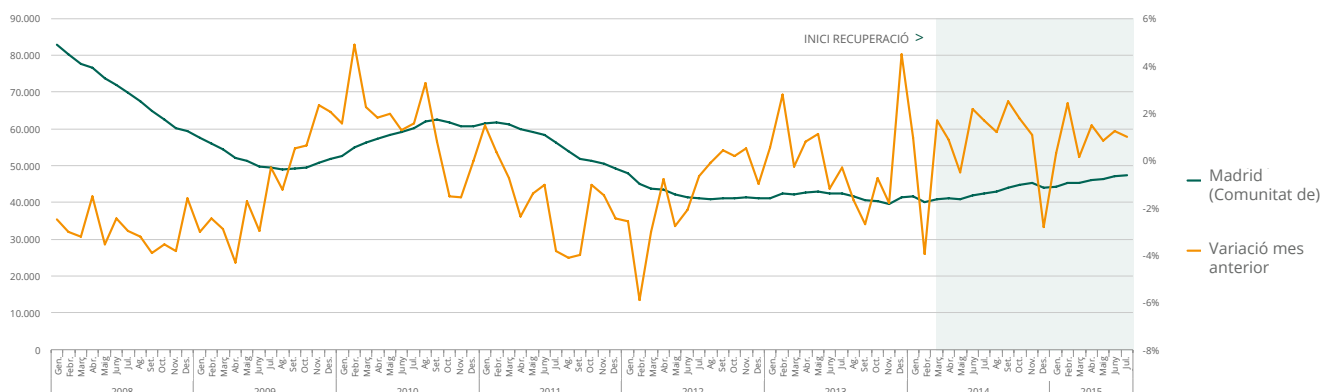
Font: INE i elaboració pròpia

> **Comunitat de Madrid:** després de l'aparent recuperació del mercat durant el 2010 i mitjans del 2011, el nombre d'operacions anuals s'ha estabilitzat lleugerament per sobre dels 40.000 habitatges a partir del maig del 2012.

Des del març de l'any passat s'ha iniciat una lleugera recuperació que ha elevat el volum de transaccions per sobre de les 47.000 en el mes de juliol, xifra que no s'assolia des de principis del 2012.

Gràfic 22. Evolució de la compravenda d'habitatges a la Comunitat de Madrid.

Volum d'habitatges comprats en els últims 12 mesos i variació respecte al mes anterior.



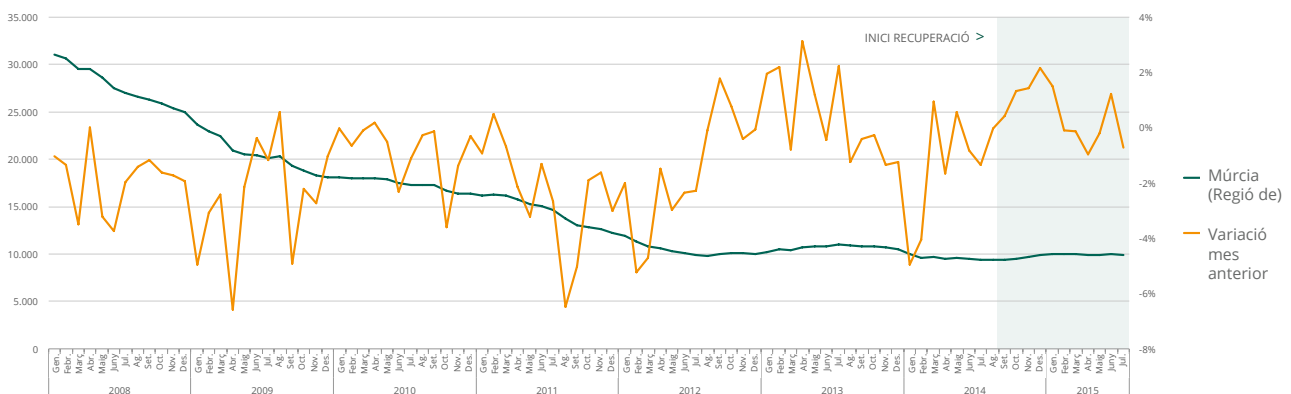
Font: INE i elaboració pròpia

> **Regió de Múrcia:** el mercat no ha parat de baixar des de l'inici de la crisi, ha passat d'un volum de més de 31.000 habitatges venuts el 2008 als 10.000 actuals.

Amb lleugers increments i descensos, aquest últim volum d'operacions anuals és el que presenta el mercat des de mitjans del 2012.

Gràfic 23. Evolució de la compravenda d'habitatges a la Regió de Múrcia.

Volum d'habitatges comprats en els últims 12 mesos i variació respecte al mes anterior.



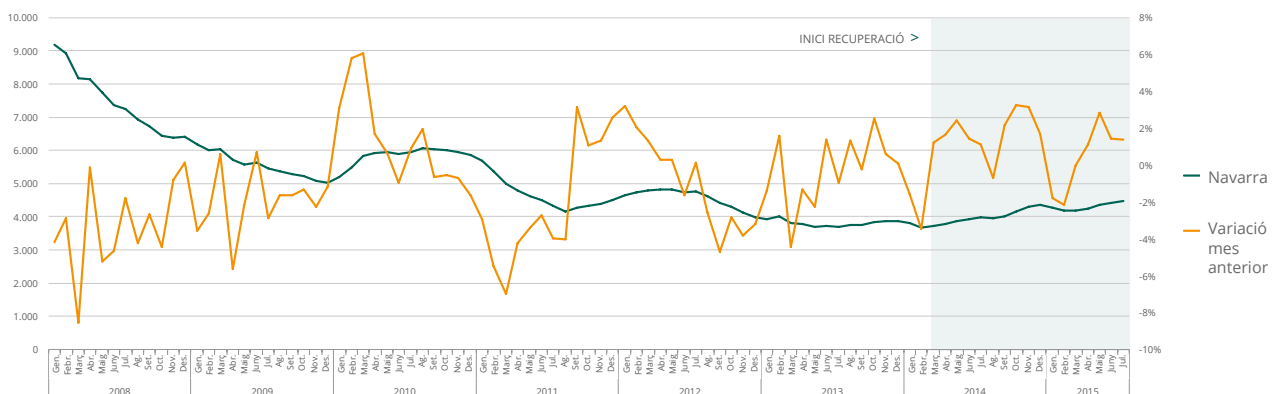
Font: INE i elaboració pròpia

> **Navarra:** la sèrie històrica del volum de compravendes d'habitatges ha tingut durant la crisi un comportament erràtic, amb dos períodes d'aparent recuperació el 2010 i 2012, però des de principis del 2013 es manté al voltant de 4.000 habitatges anuals.

En els últims mesos, s'ha capgirat la tendència a la caiguda al març del 2014, que ha quedat estroncada per descensos significatius en els dos primers mesos del 2015; s'ha recuperat de nou en els mesos posteriors fins a arribar als gairebé 4.500 habitatges anuals venuts el mes de juliol.

Gràfic 24. Evolució de la compravenda d'habitatges a Navarra.

Volum d'habitatges comprats en els últims 12 mesos i variació respecte al mes anterior.



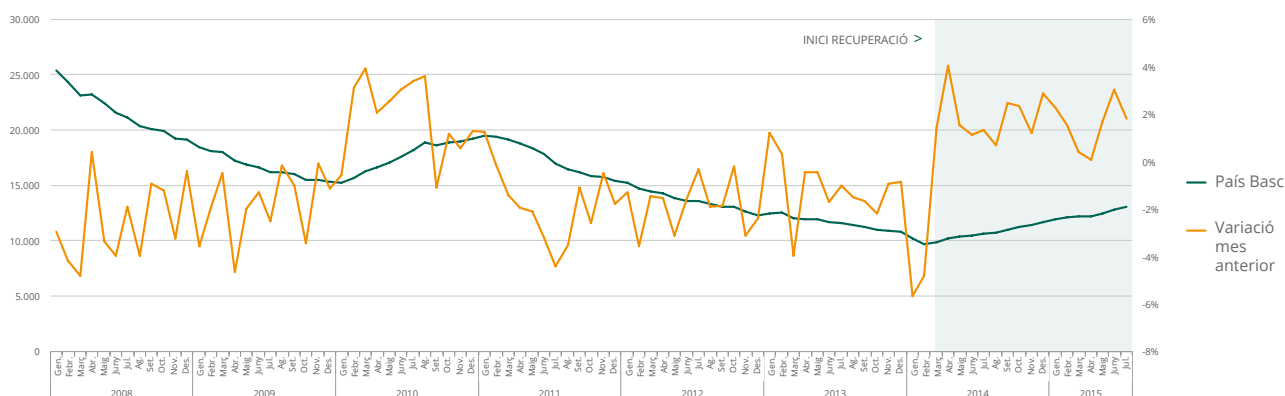
Font: INE i elaboració pròpia

> **País Basc:** al llarg de la crisi, només mostra un període de recuperació similar a l'actual entre el 2010 i el 2011, moment en què va tornar a baixar el seu volum d'operacions de manera brusca fins al març del 2014, i s'han encadenat

ja 17 mesos continuats d'augment en el nombre de transaccions. El volum de mercat supera actualment les 13.000 operacions anuals, una xifra a la qual no s'hi arribava des de feia tres anys.

Gràfic 25. Evolució de la compravenda d'habitatges al País Basc.

Volum d'habitatges comprats en els últims 12 mesos i variació respecte al mes anterior.



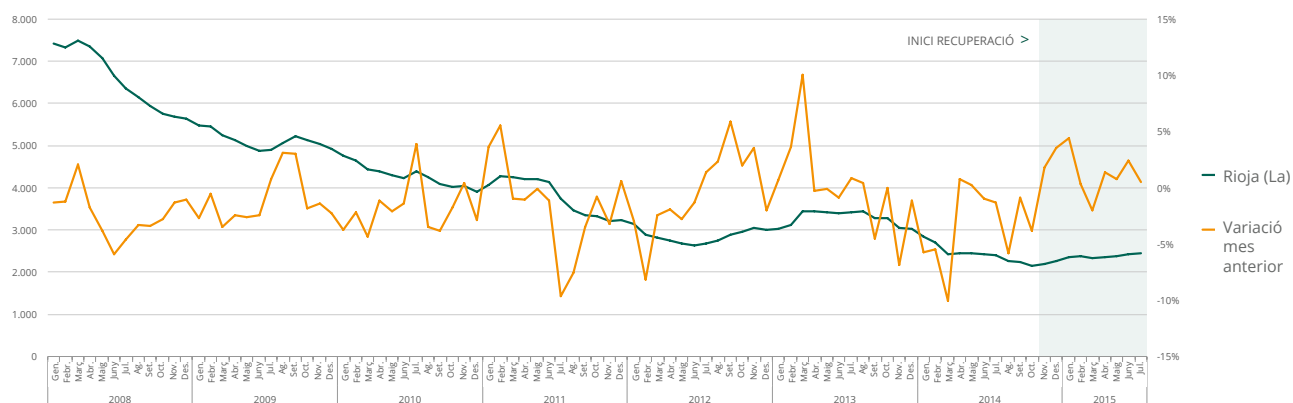
Font: INE i elaboració pròpia

> **La Rioja:** en els darrers anys ha tingut un comportament una mica atípic respecte a altres comunitats autònomes, amb períodes de recuperació en moments ben diferents de la resta. En la seva evolució més recent, presenta un espai de recuperació que

abasta de mitjans del 2012 al primer trimestre de 2013, moment en què inicia un acusat descens fins al novembre de l'any passat, en què torna a recuperar-se. Actualment les compravendes se situen en 2.400 habitatges.

Gràfic 26. Evolució de la compravenda d'habitatges a La Rioja.

Volum d'habitatges comprats en els últims 12 mesos i variació respecte al mes anterior.

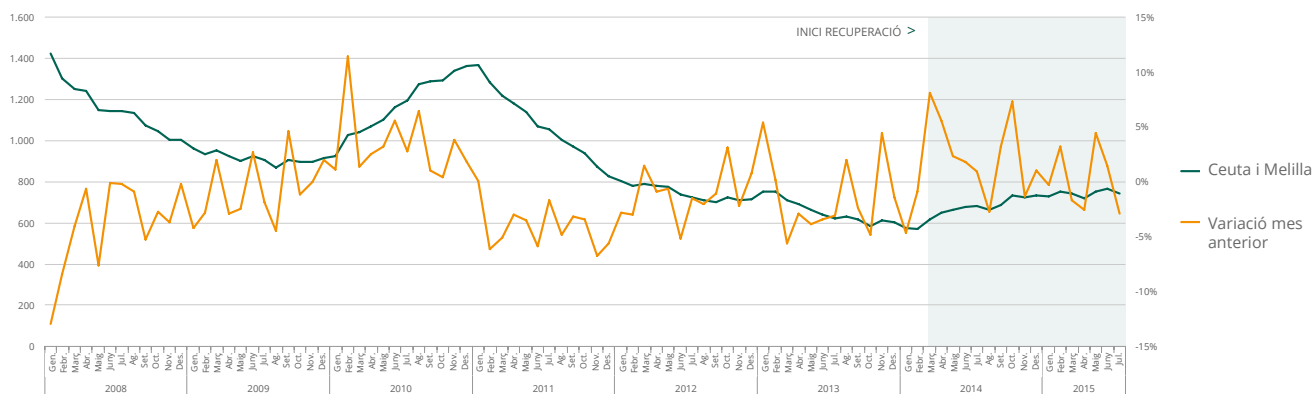


Font: INE i elaboració pròpia

> **Ceuta i Melilla:** també s'hi ha produït un període de recuperació del mercat que comprèn els 17 últims mesos. El volum d'operacions és de 750 habitatges anuals.

Gràfic 27. Evolució de la compravenda d'habitatges a Ceuta i Melilla.

Volum d'habitatges comprats en els últims 12 mesos i variació respecte al mes anterior.



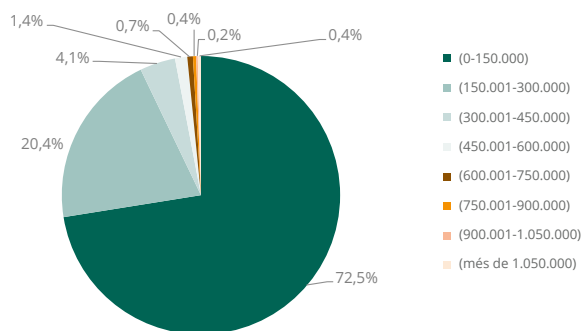
Font: INE i elaboració pròpia

2.2. QUINA TIPOLOGIA D'HABITATGE ES VA COMPRAR EL 2014?

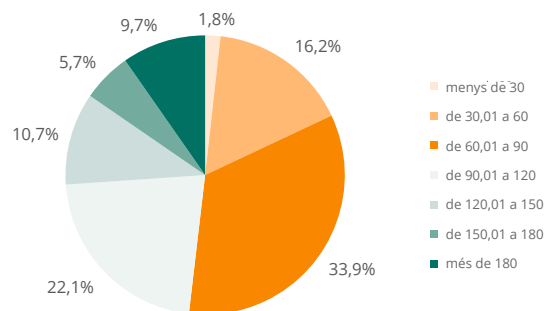
Gairebé les tres quartes parts dels habitatges adquirits a Espanya el 2014 entre el primer i el tercer trimestre de l'any tenien un preu inferior als 150.000 €, proporció que s'eleva al 92,9% si fixem el límit en 300.000 €. És a dir, només el 7,1% van tenir un preu superior.

Un terç dels habitatges tenia una superfície compresa entre els 60 i els 90 m²c, i només un 9,7% tenia més de 180 m²c. Com cal esperar, a mesura que s'incrementa el preu de l'habitatge, també ho fa la seva superfície. Així, més del 68% dels habitatges amb un cost superior a 600.000 € tenien més de 180 m²c, mentre que poc més del 6% tenien una superfície inferior als 90 m²c.

Gràfic 28. Habitatges venuts el 2014 per preu (€).



Gràfic 29. Habitatges venuts el 2014 per superfície (m²c).



Font: MFOM



2.3. EL COMPRADOR ESTRANGER

Un dels fenòmens que ha experimentat l'actual composició de la demanda residencial és la major importància relativa del comprador estranger. **El 2014, el 16,7% de les transaccions d'habitatge les van fer estrangers**, la major part dels quals residents al nostre país, **cosa que va suposar un total de 61.095 habitatges**. Com s'aprecia a la taula 7, el pes relatiu d'aquest grup de demandants s'ha incrementat des dels anys de més volum de transaccions. Tanmateix, **el nombre d'habitatges que adquireixen és al voltant d'un 50% inferior als 123.582 que van comprar el 2006**.

Especialment rellevant **per al mercat d'habitatge vacacional és el pes de les compres fetes per no residents. El 2014 van ser de només un 1,2% del total de compravendes, 4.397 habitatges**. En aquest cas, el descens en el nombre d'unitats és encara més significatiu, ja que representa menys d'un terç de les 17.212 que van adquirir el 2006. No obstant això, després de la profunda caiguda que va experimentar aquest grup de demandants des d'aquest any, no ha parat de créixer des de l'any 2010, i aquesta tendència s'ha mantingut en l'inici del 2015.

Taula 7. Volum de compravendes a Espanya per lloc de residència del comprador.

	Residents a Espanya			Estrangers no residents a Espanya	No consta
	Total	Espanyols	Estrangers		
2006	931.275	824.905	106.370	17.212	6.699
2007	823.718	736.514	87.204	9.106	4.047
2008	556.115	518.401	37.714	3.691	4.658
2009	454.326	429.806	24.520	2.392	7.001
2010	485.228	455.111	30.117	2.416	3.643
2011	340.825	308.522	32.303	2.546	5.747
2012	356.503	316.272	40.231	3.607	3.513
2013	292.590	247.208	45.382	4.092	3.886
2014	358.812	302.114	56.698	4.397	2.385
2015 (1T)	83.709	70.246	13.463	951	473

	Residents a Espanya			Estrangers no residents a Espanya	No consta
	Total	Espanyols	Estrangers		
2006	97,5%	86,4%	11,1%	1,8%	0,7%
2007	98,4%	88,0%	10,4%	1,1%	0,5%
2008	98,5%	91,8%	6,7%	0,7%	0,8%
2009	98,0%	92,7%	5,3%	0,5%	1,5%
2010	98,8%	92,6%	6,1%	0,5%	0,7%
2011	97,6%	88,4%	9,3%	0,7%	1,6%
2012	98,0%	87,0%	11,1%	1,0%	1,0%
2013	97,3%	82,2%	15,1%	1,4%	1,3%
2014	98,1%	82,6%	15,5%	1,2%	0,7%
2015 (1T)	98,3%	82,5%	15,8%	1,1%	0,6%

Font: MFOM

El pes dels compradors estrangers es deixa notar més en aquelles localitzacions amb un important component d'habitatge vacacional. Així, el 2014, Alacant (51,9%), Màlaga (38,3%), les illes Canàries (36,9%), les illes Balears (36,5%) i Girona (35,4%) van ser els mercats amb un major volum de demandants forans.

Per contra, en algunes províncies andaluses com Còrdova, Sevilla i Jaén, i en comunitats com Astúries, Cantàbria, Castella i Lleó, Extremadura, Galícia i el País Basc, el percentatge de comprador estranger se situa per sota del 4%.

2.4. HIPOTEQUES NOVES CONSTITUÏDES SOBRE HABITATGES

Analitzant com a indicador de l'evolució de la demanda les hipoteques constituïdes sobre habitatges en els últims 12 mesos, es pot afirmar que des del mes de juny del 2014 s'està produint una recuperació en el seu volum i en el mes de juny del 2015 es va aconseguir un total de 224.079, segons l'INE, xifra similar a la del mes de juny del 2013.

L'evolució d'aquest indicador està sent molt similar a la de les compravendes, si bé la recuperació del mercat hipotecari es produeix amb un cert retard i està sent menys intensa. L'explicació d'aquest succés pot procedir del notable augment que

s'ha produït en el nombre de transaccions fetes sense necessitat de finançament, que en aquests moments se situen al voltant del 26%.

Actualment el nombre d'hipoteques noves constituïdes sobre habitatges és d'unes 20.000 mensuals, lluny de les més de 129.000 que es van produir al setembre del 2005.

De la mateixa manera, les més de 200.000 operacions que es realitzen anualment són una petita part del 1.300.000 que se signaven en els mesos centrals del 2006.

Gràfic 30. Hipoteques noves constituïdes sobre habitatges.



Font: INE i elaboració pròpia

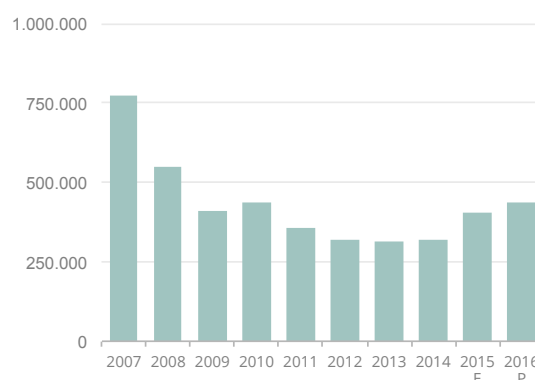
2.5. PERSPECTIVES PER ALS PROPERS MESOS

2.5.1. Compravendes

L'evolució de les compravendes d'habitatge, així com de la resta de productes immobiliaris annexos (garatges i trasters), continua la seva tendència alcista accelerada. Aquesta situació es produeix, tant en obra nova com de segona mà, especialment en zones on s'està esgotant l'estoc disponible i funcional.

Segons els operadors consultats per l'IPE pertanyents a la Xarxa d'Assessors Immobiliaris Qualificats, **la situació actual reflecteix un augment en l'activitat respecte de l'any passat, amb un major volum de reserves**, tant en agències immobiliàries com en oficines de venda d'obra nova. Tot i així, els operadors són molt prudents en la seva previsió.

Gràfic 31. Evolució del nombre de compravendes d'habitatge a Espanya.



Font: INE, MFOM i Xarxa d'Assessors Immobiliaris Qualificats i Càtedra Immobiliària de l'IPE

Nota: E (estimació) - P (previsió)

Taula 8. Previsió del nombre de compravendes d'habitatge el 2015 i 2016 per comunitat autònoma.

	2015 E	% Nacional	2016 P	% Nacional	% Var 2014-2015	% Var 2015-2016
ESPANYA	403.324	100%	461.703	100%	26,6%	14,5%
Andalusia	74.240	18,4%	80.141	17,4%	15,4%	7,9%
Aragó	11.028	2,7%	12.889	2,8%	33,7%	16,9%
Astúries	5.964	1,5%	6.593	1,4%	21,1%	10,5%
Balears (illes)	10.836	2,7%	11.744	2,5%	16,8%	8,4%
Canàries (illes)	25.944	6,4%	33.083	7,2%	49,2%	27,5%
Cantàbria	4.113	1,0%	4.216	0,9%	5,0%	2,5%
Castella i Lleó	17.846	4,4%	20.090	4,4%	23,9%	12,6%
Castella-la Manxa	13.270	3,3%	13.767	3,0%	7,2%	3,7%
Catalunya	62.628	15,5%	73.124	15,8%	32,9%	16,8%
Extremadura	7.548	1,9%	8.914	1,9%	34,9%	18,1%
Galícia	15.132	3,8%	17.182	3,7%	26,8%	13,6%
Madrid (Comunitat de)	63.384	15,7%	77.107	16,7%	43,3%	21,7%
Múrcia (Regió de)	11.532	2,9%	12.505	2,7%	16,9%	8,4%
Navarra	4.572	1,1%	4.660	1,0%	3,8%	1,9%
País Basc	16.079	4,0%	20.068	4,3%	37,7%	24,8%
Comunitat Valenciana	55.560	13,8%	60.856	13,2%	19,0%	9,5%
Rioja (La)	3.648	0,9%	4.764	1,0%	61,2%	30,6%

Font: INE, MFOM i Xarxa d'Assessors Immobiliaris Qualificats i Càtedra Immobiliària de l'IPE

Nota: E (estimació) - P (previsió)

Taula 9. Previsió del nombre d'immobles urbans alienats el 2015 i 2016 per comunitat autònoma.

	2015 E	% Nacional	2016 P	% Nacional	% Var 2014-2015	% Var 2015-2016
ESPANYA	750.041	100,0%	806.894	100,0%	13,4%	7,6%
Andalusia	135.365	18,0%	147.554	18,3%	11,0%	9,0%
Aragó	24.948	3,3%	27.594	3,4%	20,2%	10,6%
Astúries	12.168	1,6%	13.537	1,7%	2,3%	11,2%
Balears (illes)	17.184	2,3%	18.759	2,3%	7,9%	9,2%
Canàries (illes)	35.158	4,7%	38.208	4,7%	22,5%	8,7%
Cantàbria	7.488	1,0%	8.496	1,1%	6,3%	13,5%
Castella i Lleó	36.996	4,9%	38.504	4,8%	7,5%	4,1%
Castella-la Manxa	30.706	4,1%	33.364	4,1%	5,3%	8,7%
Catalunya	119.840	16,0%	126.330	15,7%	10,1%	5,4%
Extremadura	15.480	2,1%	16.311	2,0%	10,7%	5,4%
Galícia	30.528	4,1%	33.116	4,1%	16,1%	8,5%
Madrid (Comunitat de)	106.044	14,1%	114.257	14,2%	26,8%	7,7%
Múrcia (Regió de)	22.164	3,0%	23.712	2,9%	3,8%	7,0%
Navarra	10.678	1,4%	11.888	1,5%	22,7%	11,3%
País Basc	30.024	4,0%	32.731	4,1%	15,7%	9,0%
Comunitat Valenciana	108.554	14,5%	115.149	14,3%	12,1%	6,1%
Rioja (La)	6.716	0,9%	7.383	0,9%	9,4%	9,9%

Font: INE, MFOM i Xarxa d'Assessors Immobiliaris Qualificats i Càtedra Immobiliària de l'IPE

Nota: E (estimació) - P (previsió)

Les previsions de l'IPE per a aquest any apunten que se superaran les 400.000 compravendes d'habitatge, cosa que significarà un increment interanual del 26,6% (vegeu la taula 8). Aquesta tendència alcista continuarà el 2016, per al qual es preveuen més de 460.000 compres, un 14,5% més respecte d'aquest any. Analitzant el comportament esperat per als propers mesos, seran les illes Canàries, la Comunitat de Madrid, el País Basc i La Rioja les comunitats en què s'incrementarà més l'activitat compradora, amb variacions interanuals positives superiors al 20%, tant el 2015 com el 2016.

La pressió de la demanda es deixarà notar en menor mesura a Navarra, Castella-la Manxa i Cantàbria, on no es produiran increments percentuals interanuals superiors als dos dígits.

Aquesta millora en el comportament de la demanda residencial es traslladarà també a la resta d'immobles urbans, sobre els quals també s'espera un important repunt de compres aquest any i per al 2016, en què se situarà aproximadament en la meitat de l'esperat per a la compra d'habitatges en termes percentuals.

2.5.2. Tipologia d'habitatge demanat

La tipologia d'habitatge demanat varia en funció del seu ús com a primera o segona residència, i també de si es tracta d'edificacions en alçada o unifamiliars.

Segons la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, l'habitatge en altura que es demanarà en els propers mesos, en el cas del seu ús com a primera residència, disposaria de 3 dormitoris i una superfície entre 90 i 100 m²c. Tanmateix, per a més del 20% d'aquestes, l'habitatge més demanat correspondria a un de 2 dormitoris, amb una superfície al voltant dels 80 m²c. Aquest últim patró es presenta en una gran varietat de localitzacions geogràfiques, principalment relacionades amb zones en què es barreja la primera residència i l'habitatge vacacional, o en capitals de província. Aquest fet demostra la gran variabilitat del nostre mercat immobiliari i la diferència que hi ha, segons les localitzacions concretes, en el producte demanat.

No obstant això, **l'habitatge vacacional en altura més sol·licitat correspon al d'1 o 2 dormitoris, amb una superfície de 50 a 65 m²c.** La resta correspondria a habitatges de 3 dormitoris amb una superfície de 75 a 85 m²c.

En el cas dels habitatges unifamiliars de primera residència, el producte pel qual més pregunten els compradors es reparteix entre els 3 i 4 dormitoris, amb més tendència en aquest últim cas als unifamiliars aïllats. Tenen una superfície més heterogènia, que pot anar de 150 a 220 m²c.

Pel que fa als unifamiliars per a ús de vacances, la major part de les opinions se centren en habitatges adossats de 3 dormitoris i superfícies entre els 120 i 150 m²c; per als unifamiliars aïllats, la demanda es reparteix gairebé a parts iguals entre habitatges de 3 i 4 dormitoris, i també hi ha un nombre important de compradors per a habitatges de 5 dormitoris o més.

Taula 10. Distribució per nombre de dormitoris i tipologia de l'habitatge de primera residència demanada actualment segons l'opinió de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat.

	D'1 o 2 dormitoris	De 3 dormitoris	De 4 dormitoris	De 5 dormitoris o més
En altura	21,6%	75,4%	2,9%	-
Unifamiliar adossat	1,8%	53,7%	43,5%	1,1%
Unifamiliar aïllat	1,3%	26,5%	58,3%	13,8%

Font: Servihabitat

Taula 11. Distribució per nombre de dormitoris i tipologia de l'habitatge vacacional demanada actualment segons l'opinió de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat.

	D'1 o 2 dormitoris	De 3 dormitoris	De 4 dormitoris	De 5 dormitoris o més
En altura	70,5%	29,3%	0,2%	-
Unifamiliar adossat	7,1%	74,6%	17,2%	1,1%
Unifamiliar aïllat	1,9%	48,6%	39,4%	10,0%

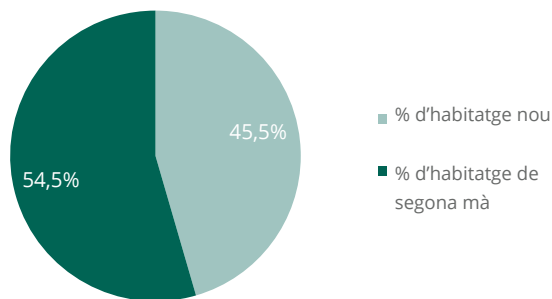
Font: Servihabitat

Actualment, la manca de producció està fent que, segons les estadístiques oficials, la major part de les transaccions es realitzin sobre habitatges de segona mà. Ara bé, cal tenir en compte que moltes d'aquestes transaccions es fan sobre l'estoc residencial que procedeix dels habitatges acabats

abans de la crisi i que mai no han estat ocupats. Segons l'opinió de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, les preferències dels demandants es troben lleugerament orientades cap a l'habitatge de segona mà, tant en el cas de l'habitatge habitual com en el vacacional.

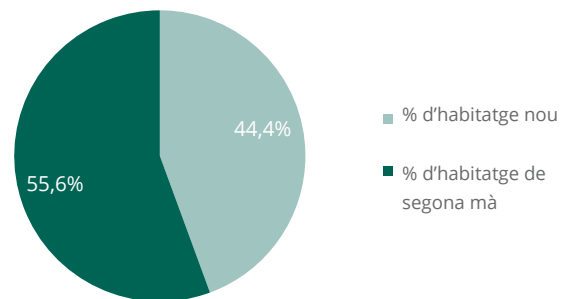
Gràfic 32. Preferències de la demanda sobre habitatge nou o de segona mà.

Habitatge habitual



Font: Servihabitat

Habitatge vacacional



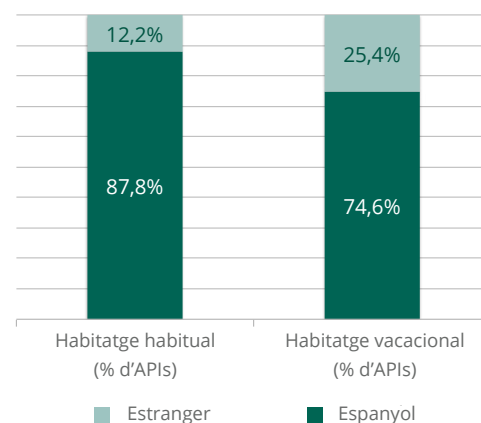
Font: Servihabitat

2.5.3. Nacionalitat del demandant

Com hem vist, una de les qüestions que en l'estructura de la demanda actual d'habitatge ha anat canviant, segons les estadístiques oficials, és la major importància relativa del comprador estranger, tant resident com no resident. Segons l'opinió de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, aquesta circumstància es continuarà mantenint en els propers mesos.

Tenint en compte l'habitatge habitual, una mica més del 12% dels agents ven la seva cartera d'habitatges principalment a un comprador estranger. Aquesta proporció s'incrementa fins a més del 25% en el cas que el producte comercialitzat sigui habitatge vacacional.

Gràfic 33. Percentatge de professionals de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat que ven els seus habitatges majoritàriament a estrangers segons l'ús de l'habitatge.



Font: Servihabitat

Les nacionalitats dels compradors d'habitatge habitual són molt diverses. D'una banda, compradors extracomunitaris procedents del Marroc, Algèria, l'Amèrica del Sud (Colòmbia, Equador, Perú), Països de l'Est (Rússia, Romania, Geòrgia), Suïssa o la Xina; de l'altra, i amb més pes relatiu, els comunitaris del Regne Unit, França, Bèlgica, els Països Nòrdics o Holanda.

Els compradors d'habitatge vacacional se centren en aquest últim grup, amb més proporció de demandants del Regne Unit, França, els Països Nòrdics i Alemanya, i presència d'adquirents procedents també de Bèlgica, Holanda, Rússia, Suïssa, Portugal o els Estats Units.

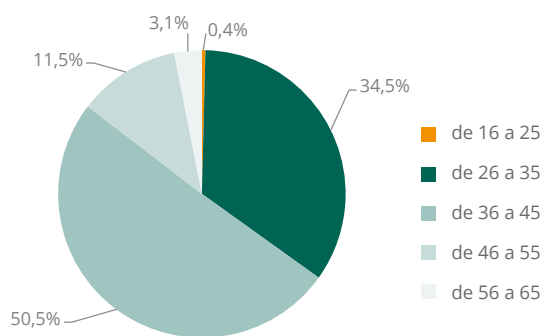
2.5.4. Edat del demandant

Més de la meitat dels compradors d'habitatge habitual es concentren sobretot en el segment de 36 a 45 anys; sumen fins a un 85% del total si hi considerem el segment de 26 a 45 anys.

Per a l'habitatge vacacional, gairebé la meitat dels compradors se situen entre els 46 i els 55 anys, i arriben a un 81,8% si es té en compte el tram d'edat entre els 36 i els 55 anys.

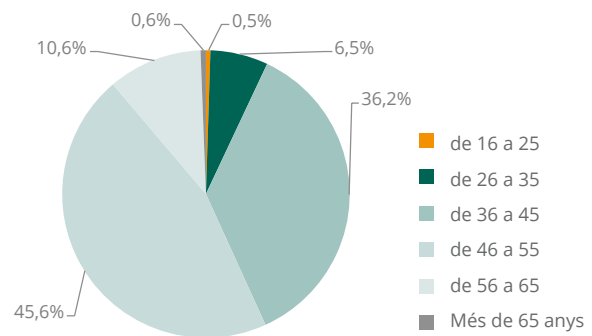
Gràfic 34. Edat majoritària del demandant d'habitatge.

Habitatge habitual



Font: Servihabitat

Habitatge vacacional



Font: Servihabitat

2.5.5. Hipoteques sobre finques urbanes

L'increment de la demanda també quedarà reflectit en un augment del volum d'operacions hipotecàries realitzades al llarg del present any i del que ve. Tenint en compte la totalitat de finques urbanes amb noves hipoteques, l'IPE preveu un increment de l'activitat, cosa que indica un descens en el nombre d'operacions realitzades al comptat.

Les comunitats en les quals aquest augment serà més gran coincideixen amb els increments en l'activitat compradora, excepte en el cas de la Comunitat de Madrid. A les illes Canàries, el País Basc i La Rioja, caldria sumar els importants repunts esperats a Andalusia i Aragó.

Taula 12. Previsió del nombre de finques urbanes hipotecades el 2015 i 2016 per comunitat autònoma.

	2015 E	% Nacional	2016 P	% Nacional	% Var 2014-2015	% Var 2015-2016
ESPANYA	423.001	100,0%	466.574	100,0%	22,1%	10,3%
Andalusia	65.192	15,4%	73.813	15,8%	23,3%	13,2%
Aragó	11.724	2,8%	15.960	3,4%	28,8%	36,1%
Astúries	22.289	5,3%	23.415	5,0%	4,0%	5,1%
Balears (illes)	28.706	6,8%	29.071	6,2%	2,5%	1,3%
Canàries (illes)	21.398	5,1%	27.092	5,8%	53,1%	26,6%
Cantàbria	21.384	5,1%	22.284	4,8%	8,4%	4,2%
Castella i Lleó	16.312	3,9%	17.159	3,7%	10,0%	5,2%
Castella-la Manxa	12.222	2,9%	13.122	2,8%	13,6%	7,4%
Catalunya	65.390	15,5%	69.383	14,9%	54,8%	6,1%
Extremadura	6.444	1,5%	6.779	1,5%	10,3%	5,2%
Galícia	17.124	4,0%	19.135	4,1%	20,8%	11,7%
Madrid (Comunitat de)	59.127	14,0%	64.866	13,9%	19,4%	9,7%
Múrcia (Regió de)	10.288	2,4%	11.310	2,4%	19,9%	9,9%
Navarra	5.597	1,3%	5.866	1,3%	9,6%	4,8%
País Basc	22.848	5,4%	28.711	6,2%	40,8%	25,7%
Comunitat Valenciana	33.853	8,0%	34.879	7,5%	6,1%	3,0%
Rioja (La)	3.102	0,7%	3.730	0,8%	40,5%	20,2%

Font: INE, MFOM i Xarxa d'Assessors Immobiliaris Qualificats i Càtedra Immobiliària de l'IPE

Nota: E (estimació) - P (previsió)

3. Preus

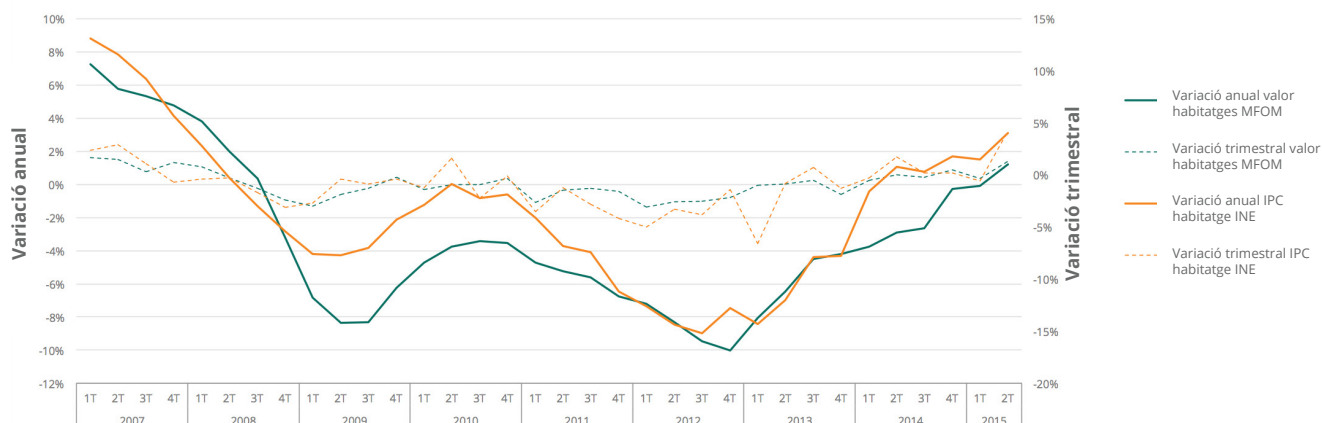


3.1. EVOLUCIÓ DEL VALOR I EL PREU A ESCALA NACIONAL

De la mateixa manera que passa amb altres indicadors, els que recullen la variació del preu o valor dels habitatges mostren des de finals del 2012 símptomes de minorar el descens que s'inicia l'any 2007 i que comença a presentar variacions negatives des de mitjan 2008. En el segon trimestre del 2015, el valor dels habitatges que recull el Ministeri de Foment amb dades procedents de les taxacions

realitzades presenta una variació interanual de l'1,2%. L'Índex de Preus de l'Habitatge (IPH) de l'INE, que analitza la variació de les compravendes realitzades per persones físiques recollides per l'Agència Notarial de Certificació, indica diferencials positius des del segon trimestre del 2014, que en el mateix període del 2015 se situen en el 4%.

Gràfic 35. Evolució del valor i IPH dels habitatges.



Font: MFOM, INE

Nota del MFOM: *Les dades corresponents al primer i segon trimestre del 2013 han estat revisades doncs s'han inclòs en els càlculs taxacions addicionals rebudes amb posterioritat.

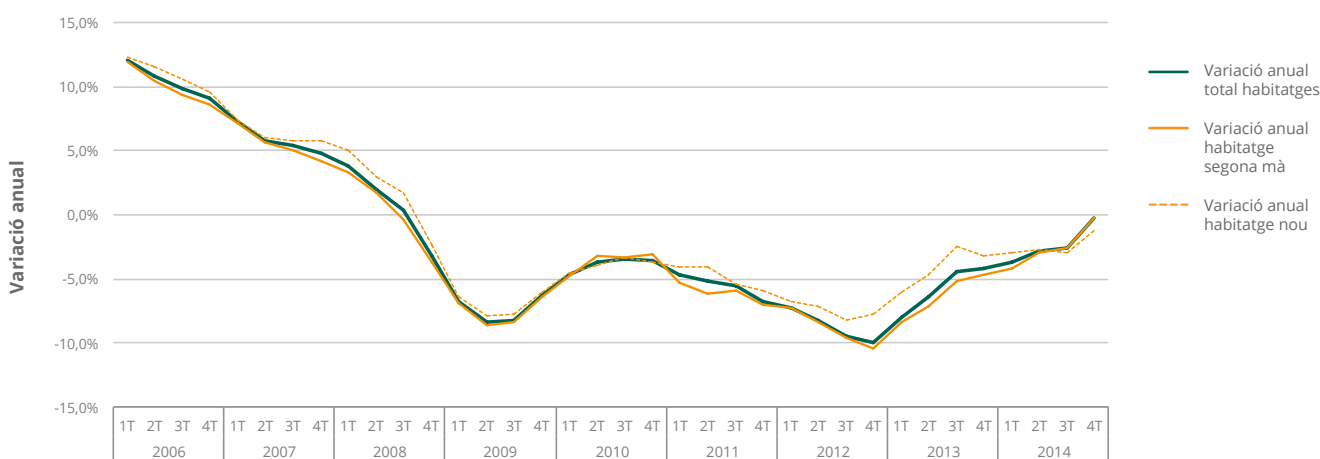
3.2. HABITATGE NOU I DE SEGONA MÀ

Com es pot apreciar en els gràfics 36 i 37, la sèrie que recull la variació del preu de l'habitatge segons l'INE presenta més diferències en considerar l'obra nova i la de segona mà, mentre que el comportament del valor dels habitatges segons taxacions és més semblant considerant-ne l'antiguitat.

L'habitatge nou sembla recuperar-se una mica millor que el de segona mà, tenint en compte els resultats dels últims trimestres.

Tot i així, les seves evolucions són molt similars i semblen comportar-se de manera molt homogènia al llarg del temps.

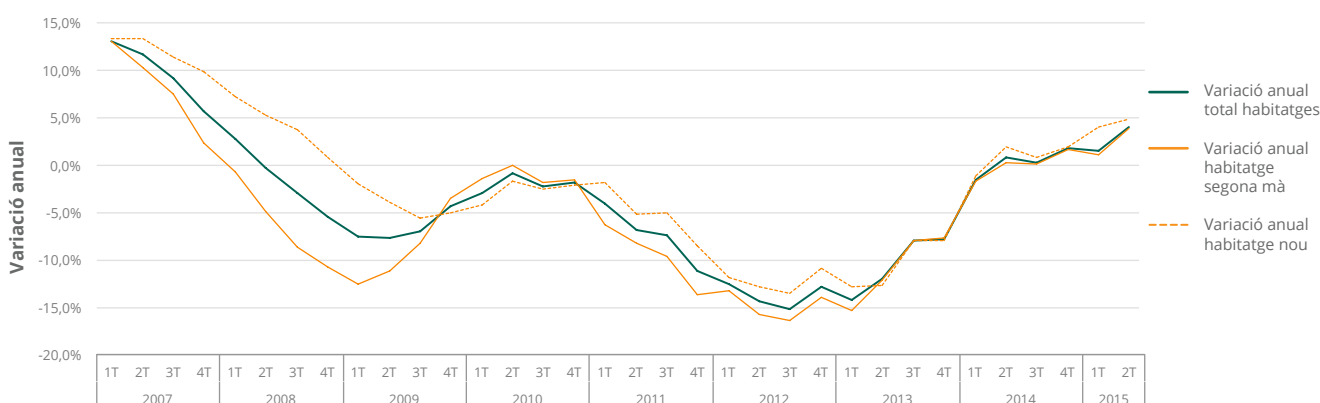
Gràfic 36. Evolució del valor dels habitatges. MFOM.



Font: MFOM

Nota del MFOM: *Les dades dels dos primers trimestres del 2013 han estat revisades doncs s'han inclòs en els càlculs taxacions addicionals rebudes amb posterioritat.

Gràfic 37. Evolució de l'IPH de l'habitatge. INE.



Font: INE

3.3. COMPORTAMENT PER COMUNITATS AUTÒNOMES

La major part de les comunitats autònomes estan entrant en una dinàmica positiva en l'evolució del preu, fet que es reflecteix pràcticament en totes elles segons l'Índex de Preus de l'Habitatge (IPH) de l'INE.

Tenint en compte la seva evolució durant la darreria del 2014 i principis del 2015, s'observa que gairebé totes elles presenten una evolució de preus que, amb algunes dents de serra, esdevé positiva en el segon trimestre de l'any.

Si bé hi ha notables diferències segons que es triï la sèrie del Ministeri o la de l'INE, sembla que la Comunitat de Madrid, Catalunya, les illes Balears i les illes Canàries són les que tenen una tendència cap a un major increment de preus.

Astúries i Navarra se situen a la banda oposada, ja que presenten encara descensos significatius.

Taula 13. Variació del valor dels habitatges per comunitat autònoma.

	Variació anual				Variació trimestral			
	2014		2015		2014		2015	
	3r	4t	1r	2n	3r	4t	1r	2n
TOTAL NACIONAL	-2,6%	-0,3%	-0,1%	1,2%	-0,2%	0,5%	-0,4%	1,3%
Andalusia	-2,5%	0,2%	0,0%	0,5%	-0,1%	0,4%	-0,2%	0,4%
Aragó	-4,3%	-0,2%	1,9%	3,5%	-1,1%	1,1%	1,7%	1,8%
Astúries	-4,0%	-5,2%	-6,5%	-2,7%	-0,1%	-2,5%	-0,7%	0,5%
Balears (illes)	-0,2%	2,4%	0,1%	1,4%	-0,2%	0,8%	-1,9%	2,8%
Canàries (illes)	-0,1%	1,0%	3,6%	4,1%	1,1%	0,4%	1,3%	1,2%
Cantàbria	-1,3%	3,6%	-0,7%	0,5%	-0,5%	0,4%	-2,1%	2,8%
Castella i Lleó	-3,9%	-3,7%	-3,7%	-0,9%	-0,2%	-1,1%	-0,3%	0,7%
Castella-la Manxa	-4,1%	-3,1%	-1,2%	-1,5%	-1,0%	-1,2%	0,4%	0,3%
Catalunya	-1,1%	0,3%	-0,2%	1,4%	0,3%	0,5%	-1,0%	1,6%
Comunitat Valenciana	-3,3%	0,6%	0,7%	1,5%	-0,6%	1,7%	-1,1%	1,5%
Extremadura	-5,5%	0,4%	0,6%	2,9%	1,5%	0,6%	-0,1%	0,9%
Galícia	-3,1%	-2,8%	-2,3%	0,3%	-0,8%	0,8%	-0,8%	1,0%
Madrid (Comunitat de)	-1,8%	0,5%	1,7%	3,5%	-0,1%	1,4%	0,5%	1,7%
Múrcia (Regió de)	-5,2%	-0,8%	-1,3%	-1,3%	-0,7%	0,4%	-1,7%	0,8%
Navarra	-7,5%	-4,2%	-3,1%	1,3%	-1,6%	0,6%	-0,2%	2,5%
País Basc	-2,7%	-1,4%	-1,5%	-0,1%	-0,2%	-0,9%	-0,5%	1,5%
Rioja (La)	-4,3%	-2,8%	-0,5%	-1,3%	-2,3%	-2,8%	3,2%	0,8%
Ceuta i Melilla	0,4%	-0,1%	-1,3%	-0,9%	1,4%	0,0%	-0,8%	-1,4%

Font: MFOM



Taula 14. Variació de l'IPH de l'habitatge per comunitat autònoma.

	Variació anual				Variació trimestral			
	2014		2015		2014		2015	
	3r	4t	1r	2n	3r	4t	1r	2n
TOTAL NACIONAL	0,3%	1,8%	1,5%	4,0%	0,2%	0,2%	-0,6%	4,2%
Andalusia	0,0%	1,8%	1,2%	3,5%	0,3%	0,6%	-1,5%	4,1%
Aragó	-2,0%	0,1%	0,5%	1,3%	0,2%	0,7%	-1,9%	4,2%
Astúries	-1,5%	-0,3%	0,3%	0,9%	-0,1%	0,4%	-1,7%	3,0%
Balears (illes)	0,5%	0,7%	2,8%	7,3%	-1,2%	0,4%	-1,6%	3,2%
Canàries (illes)	-0,6%	0,5%	2,0%	3,6%	1,7%	1,4%	-0,6%	4,7%
Cantàbria	2,0%	1,8%	-0,3%	5,1%	-1,3%	0,6%	-0,5%	4,5%
Castella i Lleó	-2,8%	0,8%	0,8%	1,4%	1,4%	1,9%	-3,7%	5,5%
Castella-la Manxa	-3,2%	0,4%	1,8%	1,8%	-1,1%	0,7%	-1,4%	3,1%
Catalunya	1,1%	2,2%	1,8%	5,5%	-2,0%	1,5%	-0,3%	2,1%
Comunitat Valenciana	0,9%	2,8%	1,8%	2,7%	0,1%	0,9%	-1,2%	5,8%
Extremadura	-4,6%	-0,7%	0,8%	0,9%	0,2%	-0,7%	-1,2%	4,2%
Galícia	-2,0%	1,0%	0,5%	0,8%	-2,7%	0,6%	1,3%	1,1%
Madrid (Comunitat de)	2,8%	2,9%	2,3%	6,4%	-1,2%	0,4%	-1,2%	3,1%
Múrcia (Regió de)	1,5%	2,7%	1,2%	1,9%	0,4%	-0,5%	0,3%	5,7%
Navarra	-6,9%	-4,2%	-0,9%	0,2%	0,3%	-0,9%	-1,4%	3,5%
País Basc	-1,9%	0,0%	-0,7%	1,9%	-2,9%	0,9%	-1,6%	2,9%
Rioja (La)	-3,5%	1,0%	-1,5%	1,2%	0,5%	-0,5%	-1,7%	3,5%
Ceuta i Melilla	1,4%	1,3%	0,3%	3,6%	-0,2%	0,2%	-2,8%	4,2%

Font: INE

3.4. EL PREU INFLUEIX EN EL COMPORTAMENT DEL MERCAT?

Vegem en primer lloc **com està incidint el comportament del preu en la producció d'obra nova**. Per fer-ho, compararem la posició de cadascuna de les comunitats autònomes respecte a la mitjana nacional, tenint en compte:

- > La variació interanual de l'IPH dels habitatges en el quart trimestre del 2014.
- > La variació interanual en el volum d'habitatges iniciats en cadascuna d'elles en els tres primers trimestres del 2014.

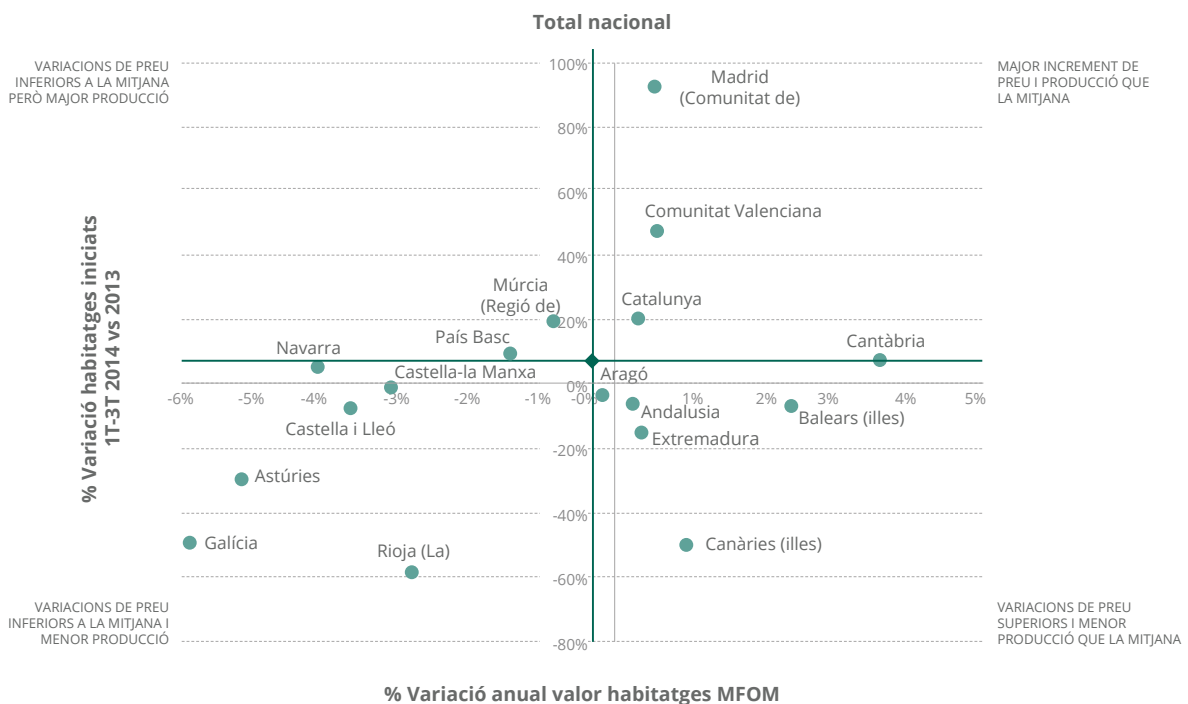
S'observa que la Comunitat de Madrid i la Comunitat Valenciana presenten una tendència clarament destacada. En tots dos casos, la variació interanual dels preus és superior a la mitjana nacional i es-

tan registrant el major increment en la producció d'obra nova. Un comportament similar, tot i que una mica menys notable, es produeix a Catalunya.

Destaca la situació del mercat al País Basc i Navarra. Si bé en totes dues comunitats autònomes els nivells d'estoc per habitant són inferiors a la mitjana nacional, estan incrementant la seva producció en un moment en què el preu encara presenta una evolució decreixent, sobretot en el cas de Navarra.

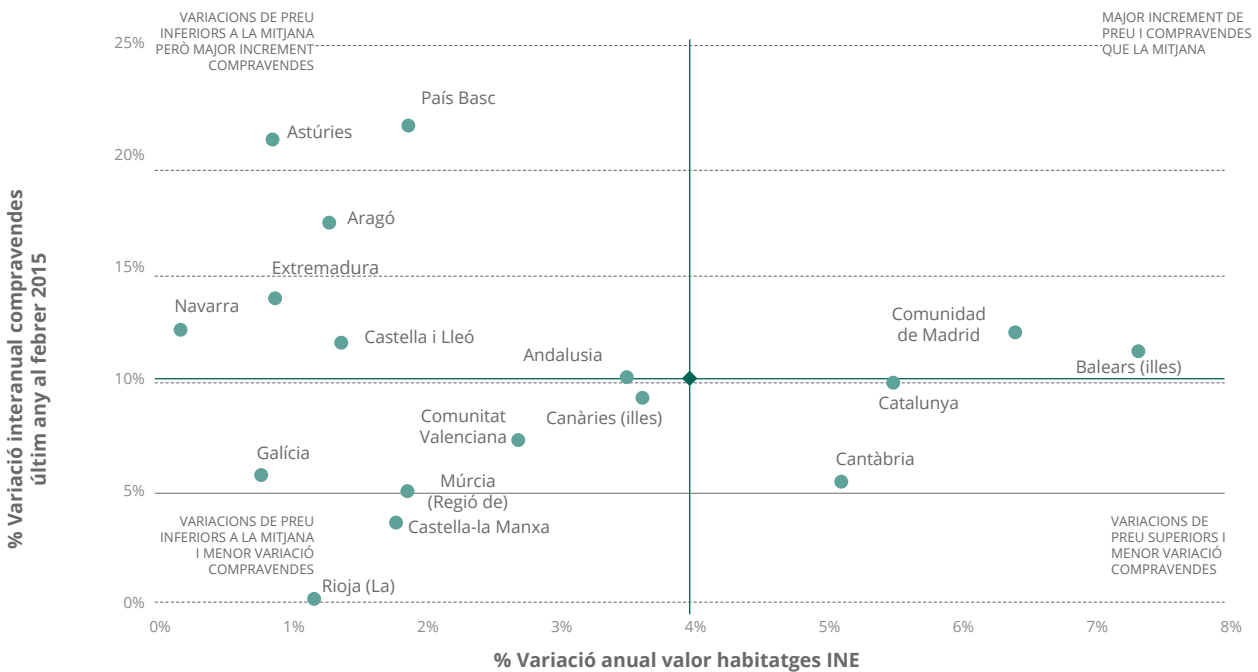
La Regió de Múrcia, que acumula un important volum d'estoc, també està incrementant la seva producció respecte del 2013 amb una situació de preus que no apunta encara a la recuperació.

Gràfic 38. Relació entre l'evolució del preu i la producció d'habitatges.



Font: MFOM, INE i elaboració pròpia

Gràfic 39. Relació entre l'evolució del preu i la compravenda d'habitatges.



Font: INE i elaboració pròpia

En comunitats com Astúries, La Rioja o les illes Canàries, on l'estoc encara és important, s'estan iniciant significativament menys habitatges que el 2013 i, llevat de les illes Canàries, la tendència a la recuperació del preu tampoc no és gaire clara.

Analitzarem ara com s'està comportant el mercat segons les variacions de preu i el volum de compravendes. Per fer-ho, tindrem en compte:

> La variació interanual de l'IPH dels habitatges en el segon trimestre del 2015.

> La variació interanual en el nombre d'habitatges comprats en l'últim any al juny del 2015 enfront del juny del 2014.

Si bé la sèrie de l'IPH de l'INE reflecteix increments de preu en totes les comunitats autònomes, les variacions més rellevants en el volum de compres, reflex de l'empenta de la demanda, no es tradueixen sempre en notables augments del preu.

La Comunitat de Madrid i les illes Balears són les úniques regions en què es produeixen increments de les compravendes per sobre de la mitjana espanyola que van acompanyats també per pujades del preu superior a la mitjana.

Al País Basc, Astúries, Aragó, Extremadura, Navarra i Castella i Lleó, si bé s'ha incrementat el volum de compres per sobre de la mitjana, les pujades de preu se situen per sota.

A les illes Canàries, la Comunitat Valenciana, la Regió de Múrcia, Galícia, Castella-la Manxa i La Rioja, el preu està pujant per sota de la mitjana espanyola, però també els increments en les vendes d'habitatge són inferiors a la mitjana.

Cantàbria és l'única comunitat autònoma en què el preu es dispara per sobre de la mitjana nacional, tot i que l'increment de les seves vendes no és gaire rellevant, tot just per sobre del 5%.

Finalment, Catalunya ha experimentat un augment en el preu per sobre de la mitjana espanyola acompanyat d'una pujada en les vendes d'acord amb la mitjana. A Andalusia, l'increment

de les vendes al voltant de la mitjana nacional ha impulsat els preus, però per sota de la mitjana espanyola.

3.5. PERSPECTIVES PER ALS PROPERS MESOS

3.5.1. Preu

Segons les previsions fetes per l'IPE per a Servihabitat, **els símptomes de recuperació del sector s'aniran traslladant a poc a poc també als preus**. Concretament, la seva estimació apunta a un **increment del valor mitjà de les compravendes d'habitatges d'un 2,6% per a aquest any i un 6,3% el 2016**.

Per al 2015, la recuperació en el preu es farà més palpable en termes percentuals en comunitats com Cantàbria, Castella-la Manxa i Castella i Lleó, mentre que el 2016 destacaran els increments produïts a Galícia, la Comunitat de Madrid, la Regió de Múrcia, Aragó i Extremadura.

Taula 15. Previsió del valor mitjà de les compravendes d'habitatges el 2015 i 2016 per comunitat autònoma.

	2015 E	2016 P	% Var 2014-2015	% Var 2015-2016
ESPANYA	130.867	139.054	2,6%	6,3%
Andalusia	127.845	135.987	3,1%	6,4%
Aragó	115.897	123.973	3,4%	7,0%
Astúries	112.345	119.876	0,7%	6,7%
Balears (illes)	213.947	224.589	2,0%	5,0%
Canàries (illes)	115.342	122.983	3,4%	6,6%
Cantàbria	139.458	145.323	4,0%	4,2%
Castella i Lleó	101.876	106.892	4,1%	4,9%
Castella-la Manxa	89.678	94.365	3,9%	5,2%
Catalunya	163.894	174.387	3,1%	6,4%
Extremadura	81.900	87.650	2,4%	7,0%
Galícia	110.358	119.873	1,3%	8,6%
Madrid (Comunitat de)	191.093	204.765	1,5%	7,2%
Múrcia (Regió de)	98.792	105.893	2,1%	7,2%
Navarra	140.873	149.821	1,7%	6,4%
País Basc	203.482	217.313	3,4%	6,8%
Comunitat Valenciana	109.329	116.892	3,4%	6,9%
Rioja (La)	108.632	113.329	1,6%	4,3%

Font: INE, MFOM i Xarxa d'Assessors Immobiliaris Qualificats i Càtedra Immobiliària de l'IPE

Nota: E (estimació) - P (previsió)

Segons l'opinió de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, els preus dels habitatges que es fan servir com a habitatge habitual es mantindran estables o pujaran al llarg de l'últim semestre de l'any. No obstant això, la prudència en aquest aspecte és la nota predominant: al voltant del 70% creuen en la seva estabilitat.

En el cas dels habitatges vacacionals, només un 15% té la percepció que la tendència dels preus serà descendent en els pròxims mesos, i són un 17% els que creuen que s'incrementaran.

3.5.2. En quin rang de preus es compararan els habitatges?

Com en aspectes anteriorment analitzats, s'ha de diferenciar el producte orientat a habitatge habitual del de vacances.

Segons la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, la major part de les operacions de compra d'habitatges de primera residència se situaran entre els 79.000 € i 167.000 €, fonamentalment en funció de la localització geogrà-

fica del producte. El preu mínim al qual es tancaran operacions és de 15.000 € i el màxim, de 3,5 milions d'euros.

En el cas de l'habitatge vacacional, el gruix de les operacions se situarà entre els 73.000 € i 144.000 €. El preu mínim de tancament s'estableix en 20.000 € i el màxim, en 1,5 milions d'euros.

Taula 16. Opinió sobre l'evolució dels preus d'habitatge habitual en els propers 6 mesos de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat.

Baixaran	17,2%	Més d'un 5%	6,8%
		Entre un 2% i un 5%	8,3%
		Menys d'un 2%	1,7%
		Ns/Nc	0,4%
Es mantindran	71,7%		
Pujaran	11,1%	Més d'un 5%	1,6%
		Entre un 2% i un 5%	6,2%
		Menys d'un 2%	3,2%
		Ns/Nc	0,1%

Font: Servihabitat

Taula 17. Opinió sobre l'evolució dels preus d'habitatge vacacional en els propers 6 mesos de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat.

Baixaran	15,0%	Més d'un 5%	6,1%
		Entre un 2% i un 5%	6,2%
		Menys d'un 2%	1,9%
		Ns/Nc	0,8%
Es mantindran	68,0%		
Pujaran	17,0%	Més d'un 5%	2,9%
		Entre un 2% i un 5%	10,9%
		Menys d'un 2%	2,9%
		Ns/Nc	0,3%

Font: Servihabitat

4. El mercat de lloguer



Considerant el mercat residencial de lloguer, l'habitatge més demanat en alçada presenta un repartiment gairebé proporcional entre els 2 i 3 dormitoris. Si tenim en compte el lloguer d'un habitatge unifamiliar adossat o aïllat, les tipologies amb més sortida en el mercat són les que compten amb 3 i 4 dormitoris.

Les superfícies mitjanes per a un habitatge en alçada se situen al voltant dels 70 m²c i dels 110-115 m²c per als unifamiliars. La superfície mínima per a la qual es produeixen operacions de lloguer es correspon amb un habitatge en alçada d'uns 30-35 m²c; a la banda oposada, el lloguer d'habitatges unifamiliars aïllats acostuma a correspondre a superfícies per sobre dels 500 m²c.

Taula 18. Distribució per nombre de dormitoris i tipologia de l'habitatge de lloguer demanat actualment en opinió de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat.

	D'1 o 2 dormitoris	De 3 dormitoris	De 4 dormitoris	De 5 dormitoris o més
En altura	47,1%	52,4%	0,5%	-
Unifamiliar adossat	1,9%	69,1%	28,6%	0,4%
Unifamiliar aïllat	1,1%	41,2%	48,3%	9,4%

Font: Servihabitat

4.1. EL PREU MITJÀ DEL LLOGUER I EVOLUCIÓ

El preu del lloguer mitjà a Espanya se situa en els propers mesos entre els 360 €/mes i els 600 €/mes, amb mínims de 100 €/mes i màxims de 3.000 €/mes, segons les zones.

La tendència esperada en els pròxims mesos apunta cap a un manteniment dels preus, opinió que mostra gairebé el 78% dels agents entrevistats. Només una mica menys d'un 10% espera que a la seva zona el preu del lloguer baixi.

Taula 19. Opinió sobre l'evolució dels preus del lloguer residencial en els propers 6 mesos de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat.

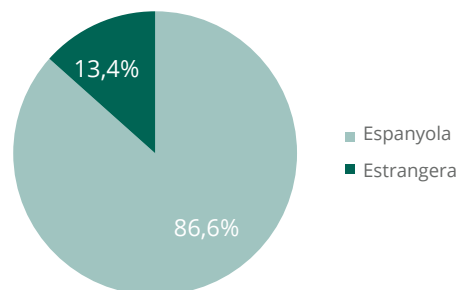
Baixaran	9,7%	Més d'un 5%	3,7%
		Entre un 2% i un 5%	4,5%
		Menys d'un 2%	1,2%
		Ns/Nc	0,3%
Es mantindran	77,9%		
Pujaran	12,4%	Més d'un 5%	3,0%
		Entre un 2% i un 5%	7,6%
		Menys d'un 2%	1,8%

Font: Servihabitat

4.2. NACIONALITAT DEL DEMANDANT

La gran majoria dels demandants d'habitatge de lloguer a Espanya procedeix del mercat nacional. No obstant això, hi ha zones en les quals l'arrendatari majoritari té nacionalitat estrangera. Entre ells destaquen els procedents de Romania i el Marroc, així com de diferents nacionalitats sud-americanes i centreamericanes (Brasil, Colòmbia, Equador, Perú, Bolívia, Cuba o Argentina).

Gràfic 40. Nacionalitat del demandant d'habitatge en lloguer.



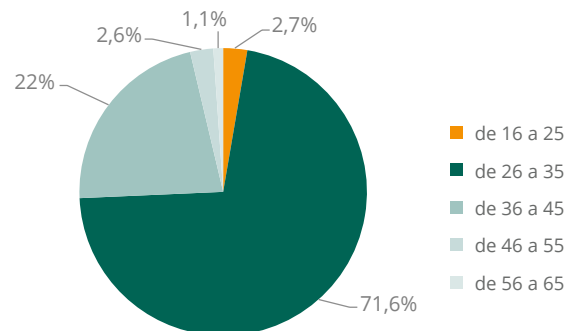
Font: INE i elaboració pròpia



4.3. EDAT MITJANA DEL DEMANDANT

El mercat de lloguer es mourà majoritàriament entre els segments més joves de la població, ja que aquest model residencial és l'utilitzat de manera generalitzada per independitzar-se i accedir per primera vegada a un habitatge. En l'enquesta realitzada, el 96,3% dels demandants té menys de 45 anys d'edat, amb gairebé un 75% d'ells per sota dels 35 anys.

Gràfic 41. Edat del demandant d'habitatge de lloguer en opinió de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat.

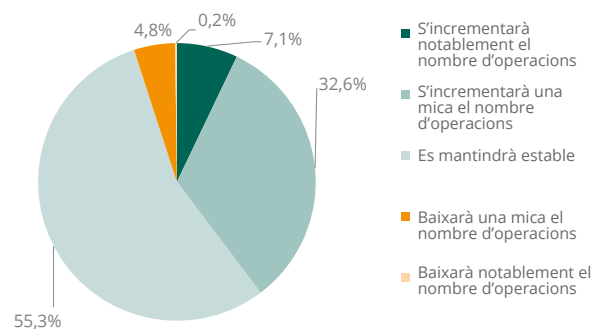


Font: Servihabitat

4.4. EVOLUCIÓ ESPERADA DEL MERCAT RESPECTE DEL DE COMPRA

En uns anys en què el lloguer ha incrementat el seu pes relatiu com a opció residencial per part dels espanyols, l'opinió general d'una mica més de la meitat dels agents entrevistats apunta cap a un manteniment en el nombre d'operacions de lloguer respecte a les de compravenda. No obstant això, resulta molt significatiu que gairebé el 40% de les opinions mencionen un increment en el proper semestre en el nombre d'operacions, de manera que, en línies generals, hauríem d'esperar que el lloguer continuï guanyant terreny com a opció residencial, com hem vist, sobretot entre la població més jove i en el seu primer accés a l'habitatge.

Gràfic 42. Evolució del mercat de lloguer respecte a la compravenda en opinió de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat.



Font: Servihabitat

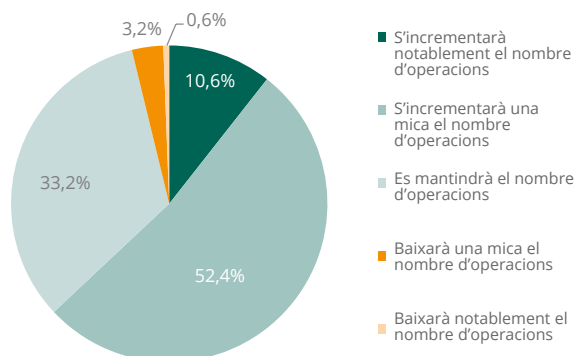
5. Evolució general del mercat



Els qui millor poden jutjar l'evolució futura del mercat són aquells que s'estan dedicant dia a dia a la comercialització d'habitatges.

Per al segment de l'habitatge habitual, la valoració de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) és optimista en el 63% dels casos, i es percep un increment de les vendes en els propers mesos. Només en menys d'un 4% de les opinions es reflecteix una situació pitjor que l'actual.

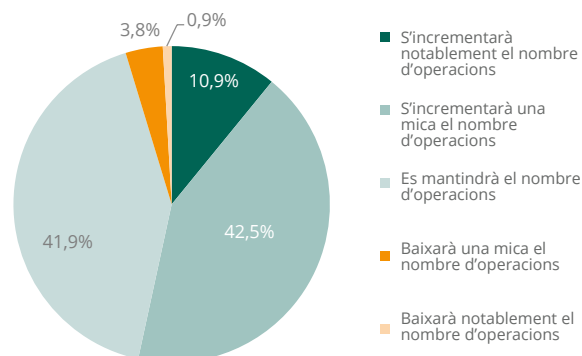
Gràfic 43. Evolució de les vendes en el segment de compra d'habitatge habitual a la zona en què opera cada agent de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat.



Font: Servihabitat

Les consideracions apunten en la mateixa direcció de millora per al cas de l'habitatge vacacional. Només caldria destacar que hi ha un major nombre d'agents per als quals la situació es mantindrà amb els ritmes de venda actuals, més del 40%. Les vendes milloraran per a una mica més del 53%.

Gràfic 44. Evolució de les vendes en el segment de compra d'habitatge vacacional a la zona en què opera cada agent de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat.



Font: Servihabitat

Aquesta evolució positiva no és uniforme, ni es produirà per igual a totes les regions.

- > **Andalusia:** el mercat de lloguer es troba especialment actiu, sobretot a les capitals i el primer anell residencial, a causa de la situació econòmica de les llars i la falta de finançament. En localitzacions *prime*, s'està començant a reactivar l'obra nova per a primera residència. En habitatge vacacional, la Costa del Sol, especialment a Marbella, Sotogrande, Estepona i Mijas, presenta un mercat més dinàmic, nodrit de client nacional i estranger.
- > **Aragó:** encara és important, en línies generals, l'excés d'oferta, tant per a primera residència com per l'habitatge vacacional, lligat normalment a la muntanya. La demanda s'està reactivant lentament en el primer cas, però encara és baixa en el segon.
- > **Astúries:** el mercat encara es troba en una fase d'estabilització, més avançada per al mercat de primera residència en poblacions de més de 50.000 habitants. L'habitatge vacacional encara pot tenir un cert recorregut a la baixa.
- > **Cantàbria:** serà la comunitat autònoma del nord espanyol amb un mercat més dinàmic en els propers mesos. En primera residència, l'excepció la marcaria Torrelavega. Per a l'habitatge vacacional, l'absència d'estoc rellevant unida a la reactivació de la demanda que procedeix de les seves comunitats adjacents i de Madrid, està provocant un increment en el nombre d'operacions fetes sobre producte competitiu per zona o per preu.
- > **Castella-la Manxa:** compta amb una situació de sobreoferta a les províncies de Toledo i Guadalajara, que condiciona encara el funcionament del mercat. Es troba localitzada en nuclis de població petits i dependents de la demanda procedent, sobretot, de Madrid i la seva Àrea Metropolitana Sud. Actualment, Albacete és la província que presenta una situació de mercat més normalitzada, i Ciudad Real i algunes localitzacions de la província de Conca ocupen un punt intermedi, en el qual encara es produirà algun ajust.
- > **Castella i Lleó:** es podria qualificar de neutra. Es realitzen operacions a les capitals de província i alguns nuclis amb població elevada i amb determinada activitat industrial i de serveis. Aquest és el motiu de l'existència d'una major reactivació a les ciutats de Valladolid i Burgos davant de la resta de capitals de província.
- > **Catalunya:** el mercat més dinàmic es correspon amb la província de Barcelona, si bé no es produeix de manera uniforme. La capital, juntament amb l'eix Maresme-Sitges, són les zones més actives. El mercat d'habitatge vacacional s'ha començat a reactivar a la Costa Brava, sobretot impulsat pel comprador estranger. A mesura que es baixa per la costa cap a Barcelona, el mercat es va fent menys líquid. També s'està apreciant un cert increment en el nombre d'operacions a la zona de costa compresa entre Sitges i Tarragona, així com a les localitzacions turístiques més tradicionals de la Costa Daurada.
- > **Comunitat de Madrid:** s'està assistint a un augment del nombre de transaccions, cosa que millora la sensació d'estabilitat i d'un mercat a l'alça en determinades zones. S'ha incrementat el nombre d'inversors, tant institucionals com particulars, que obtenen rendibilitats superiors a inversions alternatives. Sobretot a la capital i els municipis del nord-oest de la primera corona, s'està iniciant una certa pressió de la demanda sobre l'habitatge d'obra nova.

- > **Comunitat Valenciana:** presenta grans disparitats per províncies i tipus de producte i encara compta amb un estoc important. En primera residència s'està començant a reactivar, sobretot, el mercat a València capital i localitzacions *prime*. L'habitatge vacacional es troba més actiu a Alacant, on fa temps que s'ha estabilitzat, sobretot gràcies al demandant estranger. Certes localitzacions de la costa valenciana també s'estan despertant, aquest cop amb demanda nacional. Castelló és el mercat més dinàmic per a les dues tipologies de producte.
- > **Extremadura:** el ritme de vendes és encara molt lent, fins i tot en els grans nuclis de població. Només a les localitzacions *prime* de totes dues capitals s'està venent amb ritmes acceptables i fins i tot amb increments de preu.
- > **Galícia:** el mercat es va normalitzant de manera gradual, i s'espera una lenta recuperació per al proper semestre. Hi ha problemes d'estoc a les àrees més poblades, situades entre Ferrol i Vigo. En els grans nuclis de població de Lugo i Ourense, també cal destacar problemes generats per la disminució de la població. El mercat vacacional es recupera millor a les zones tradicionals de les Rías Baixas que a les noves zones que es van intentar impulsar aprofitant el *boom* immobiliari.
- > **Illes Balears:** presenta una situació de mercat força estabilitzada; no hi ha, en línies generals, un excés d'estoc i s'està iniciant obra nova en algunes localitzacions. A Mallorca, el mercat és més actiu a la zona sud de l'illa, especialment per part del comprador internacional. Menorca presenta també símptomes d'estabilitat, amb demanda bàsicament nacional. De la mateixa manera es comporten Eivissa i Formentera, més orientades al comprador estranger. La primera residència pot presentar correccions en el mercat de segona mà.
- > **Illes Canàries:** el mercat de primera residència no presenta símptomes de recuperació i registra uns nivells d'estoc importants i unes elevades taxes de desocupació. No obstant això, sí que s'està produint una notable millora en l'habitatge vacacional, motivada sobretot pel comprador estranger (anglès, belga, holandès o italià), que aprofita la baixada de preus i la fortalesa de la seva divisa respecte de l'euro.
- > **La Rioja:** encara presenta un cert recorregut a la baixa en preus, motivat per l'existència d'un estoc important en algunes de les seves poblacions, incloent-hi la capital. A finals del proper semestre podria mostrar signes de recuperació.
- > **Navarra:** Pamplona és la zona més dinàmica del mercat d'aquesta comunitat, es percep un cert increment en el nombre de transaccions. El mercat del que podríem anomenar Navarra Baixa encara no mostra signes evidents de recuperació, afectat per la deslocalització industrial i productiva i els efectes que té en la capacitat de compra de les llars.
- > **País Basc:** dins d'aquesta comunitat, Àlaba presenta una situació sense grans variacions, amb un mercat molt condicionat per l'abundant oferta d'habitatge protegit. A Biscaia i Guipúscoa, el mercat és més líquid a les capitals, on ja s'ha reactivat el sector del sòl; les poblacions de l'interior s'han vist afectades per processos de deslocalització industrial que mantenen baixa l'activitat de la demanda.
- > **Regió de Múrcia:** presenta un important volum d'estoc, superior a la demanda, tant en primera residència com en habitatge vacacional. L'obra nova ben localitzada és l'únic producte amb una certa liquiditat en habitatge habitual. L'habitatge vacacional només mostra símptomes de millora a l'eix La Manga-Águilas.

6. Metodologia



PREVISIONS FETES PER L'IPE

El treball de previsió de l'evolució de les principals variables que expliquen el comportament del mercat residencial a Espanya s'ha organitzat en les fases següents:

A través de l'anàlisi empírica s'han obtingut les conclusions oportunes que possibiliten plantejar les consideracions tendents a formular un model estadístic que anticipi l'evolució del sector immobiliari.

Les variables de la investigació seran tant quantitatives com qualitatives referides a indicadors del sector immobiliari per zones geogràfiques i en moments temporals concrets.

- > **1a fase:** seguiment de l'evolució del sector immobiliari, segons dades estadístiques d'institucions i administració pública (per zones geogràfiques i moment temporal).
- > **2a fase:** anàlisi, interpretació i encreuament de les dades obtingudes a la fase anterior, amb els *focus group* fets de manera permanent en una sessió de cada programa formatiu de la Càtedra Immobiliària amb els arquitectes, aparelladors, enginyers, advocats, economistes i professionals del sector immobiliari assistents a les seves sessions.
- > **3a fase:** estimació i previsió de l'evolució del sector immobiliari en aquesta zona i per a un moment temporal. Complementant les conclusions del *focus group* amb l'enquesta personal de previsió de visats als arquitectes, d'inici d'obres a les constructores, fi d'obres arquitectes-aparelladors, compravendes a les agències immobiliàries i intermediaris i hipoteques als directius de les entitats financeres, tots ells alumnes de la Càtedra Immobiliària de l'IPE.
- > **4a fase:** retroalimentació del model econòmic, verificant-ne la bondat en l'estimació i previsió dels valors de les variables, de manera que alimenta la 1a fase per al següent moment temporal.

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

Per 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.

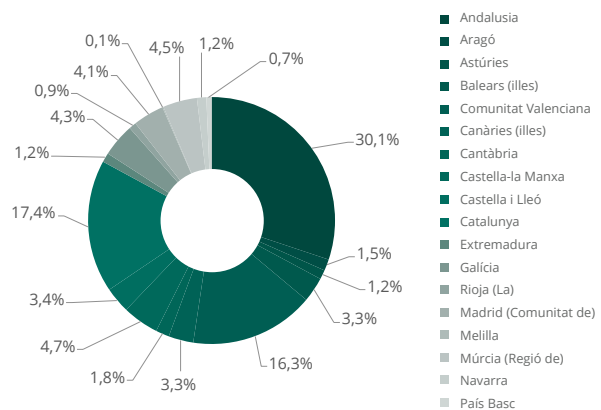
Per a això, s'ha redactat un qüestionari estructurat dissenyat amb aquesta finalitat, que cada un dels agents ha pogut respondre de manera individual.

Les preguntes s'han formulat en funció de l'àrea geogràfica en què cada agent exerceix la seva tasca comercial, així com el mercat principal de demanda al qual s'adreça: primera residència, segona residència o ambdues.

Al seu torn, s'han incorporat les valoracions i opinions sobre el mercat donades pels directors territorials de Servihabitat, que han servit per ampliar la informació analitzada i aprofundir en dades locals.

Els resultats mostrats reflecteixen les opinions de 736 agents, la distribució geogràfica dels quals és la següent:

Gràfic 45. Ubicació geogràfica dels agents col·laboradors que han respost l'enquesta.



Font: Servihabitat



Compromís, equip i lideratge



En col·laboració amb:

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

BARCELONA
C/ Provençals, 39
08019 - Barcelona