



Mercat Residencial a Espanya

'19

SERVIHABITAT TRENDS | DESEMBRE 2019

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 Evolució de l'oferta	12
2.4 Estoc d'obra nova	13
2.5 Resum oferta	15
3 . MERCAT	16
3.1 Compravendes i transaccions: evolució	17
3.2 Compravendes i transaccions: expectatives en les operacions de compravenda	18
3.3 Compravendes i transaccions: diferenciació segons obra nova o segona mà	19
3.4 Compravendes i transaccions, segons tipologia d'habitatge	20
3.5 Compravendes i transaccions: motivacions de compra d'habitatge	21
3.6 Preu i mida de l'habitatge el 2019	22
3.7 Habitatge més demanat els últims sis mesos	23
3.8 Temps mitjà de venda dels habitatges	24
3.9 Edat del comprador	25
3.10 Hipoteques noves constituïdes sobre habitatges	26
3.11 Resum mercat	27
4 . PREUS	28
4.1 Evolució del valor i el preu de l'habitatge a escala nacional	29
4.2 Evolució del valor i el preu de l'habitatge segons tipologies	30
4.3 Relació entre l'evolució del preu i l'oferta d'habitatges	32
4.4 Relació entre l'evolució del preu i la compravenda d'habitatges	33
4.5 Previsió de l'evolució del preu de l'habitatge	34
4.6 Resum preus	35
5 . ACCESSIBILITAT I ESFORÇ	36
5.1 Evolució de la ràtio de préstec respecte del valor de l'actiu	37
5.2 Evolució de l'esforç mitjà per a la compra d'habitatge	38
5.3 Resum accessibilitat i esforç	39

0. ÍNDEX

6 . EL MERCAT DE LLOGUER	40
6.1 Evolució del lloguer residencial a Espanya	41
6.2 Lloguer residencial a Espanya: tendència per edats	43
6.3 Característiques dels habitatges de lloguer a Espanya	44
6.4 Tipologia de les llars que resideixen de lloguer a Espanya	45
6.5 L'oferta d'habitatge de lloguer	47
6.6 Preu del lloguer	51
6.7 Rendibilitat	54
6.8 La demanda	56
6.9 Punts clau del mercat de lloguer	58
6.10 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	64
7.3 Detall de les compravendes segons la nacionalitat dels estrangers	67
7.4 Resum del 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

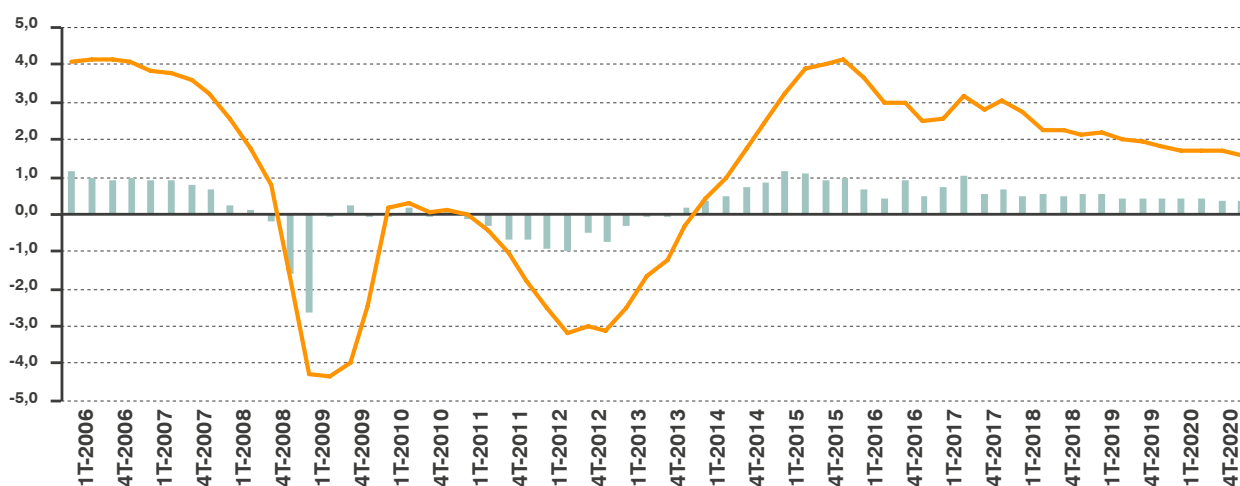


1.1 INDICADORS PRINCIPALS

El comportament dels consumidors i de les empreses es troba clarament condicionat per variables com la confiança, l'ocupació i l'evolució de la xifra de negoci.

Encara que en la taula resum següent es mostren les dades macroeconòmiques que s'usen de manera quantitativa per a l'anàlisi del comportament del sector i les seves previsions per al 2019-2020, es considera important il·lustrar des del començament altres variables de l'entorn que afecten els agents econòmics i condicionen les seves decisions de compra i inversió.

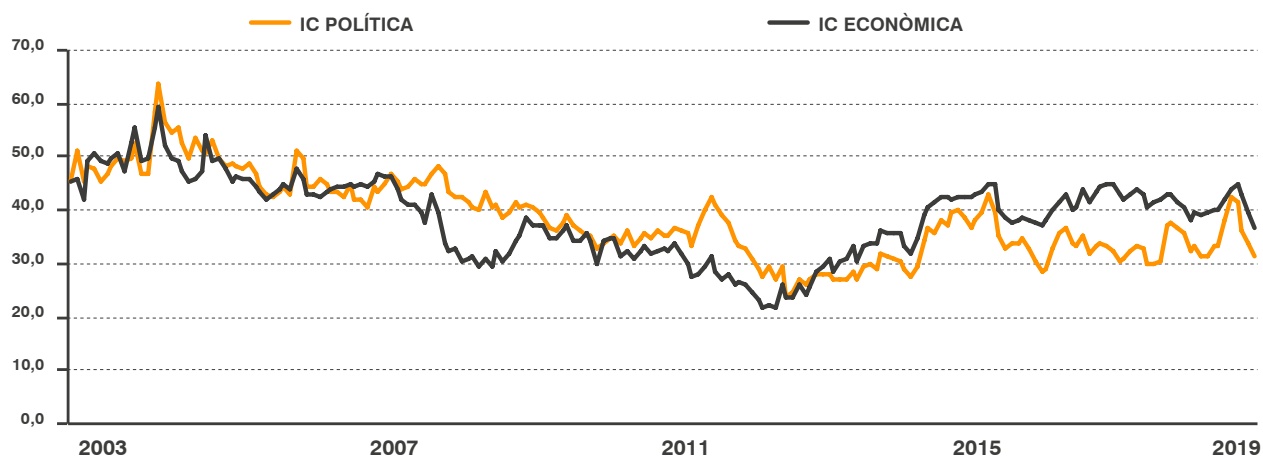
GRÀFIC 1. PRODUCTE INTERIOR BRUT



Font: INE i previsió CEPREDE.

Per al conjunt de 2019, s'estima un creixement del PIB del 2,0%, quatre dècimes menys respecte de l'any passat, i la previsió per al 2020 estaria entorn de l'1,7%. Aquesta tendència indica que continuaria la desacceleració durant els pròxims trimestres, però cal destacar que l'economia espanyola encara creixeria per sobre de la mitjana europea (1,4%-1,5%).

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

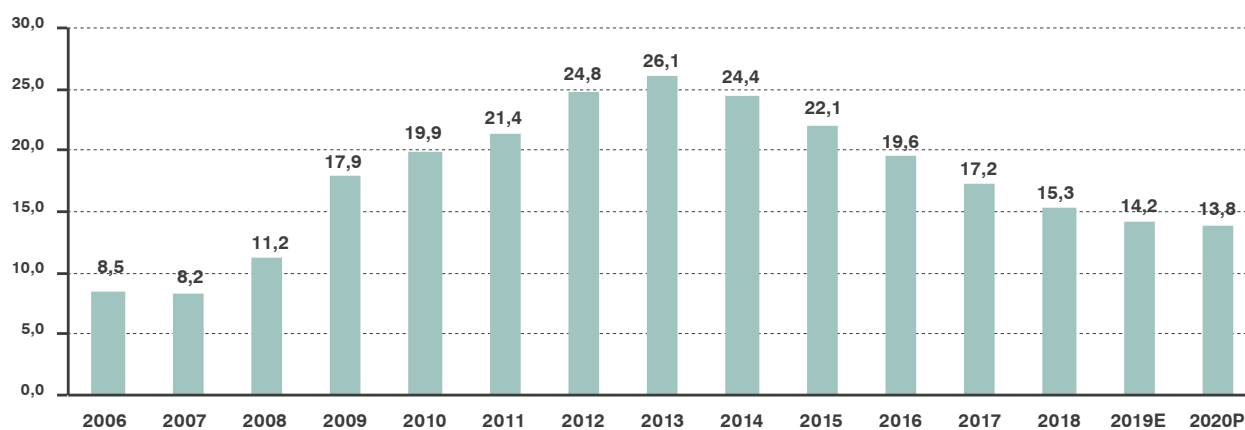


Font: CIS i elaboració pròpia.

La confiança del consumidor sobre la situació econòmica segueix en descens i se situa en 36,5 punts, quasi 4 punts menys que el període anterior. Igualment, l'opinió sobre la situació política és inferior a la de fa un any, amb 31,6 punts el setembre. Els dos indicadors de confiança es van analitzar

just abans de les eleccions i, per tant, van estar condicionats pel procés electoral i la incertesa davant del nou govern. No obstant això, la mitjana del període és molt semblant als nivells de mesos anteriors.

GRÀFIC 3. TAXA D'ATUR (%)



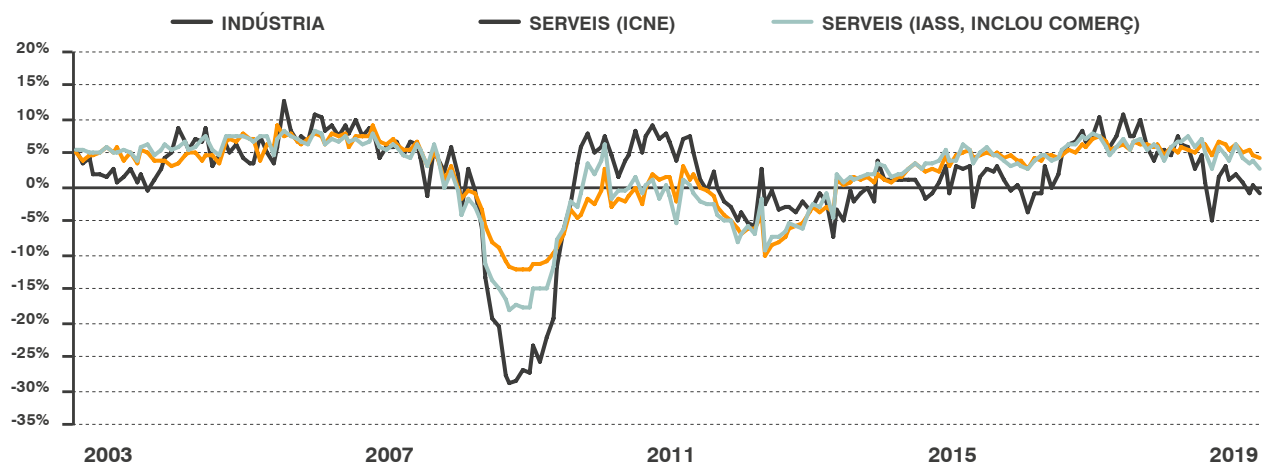
Font: INE i previsió CEPREDE.

Nota: E (estimació), P (previsió).

La taxa d'atur baixa al 13,9% el tercer trimestre de 2019 i es preveu que continuarà descendent durant els pròxims mesos, però de manera més lenta perquè s'incorporen actius nous al mercat laboral. Segons les estimacions efectuades

per CEPREDE, s'espera una taxa del 14,2% per al 2019 i del 13,8% per al 2020. Es crea ocupació al 2,2% en una economia que creix al voltant del 2,0%, xifra que suposa una mitjana de 220.000 aturats menys aquest any en curs.

GRÀFIC 4. XIFRA DE NEGOCI DE LES EMPRESES



Font: CIS, INE (EPA), INE (ICN, IASS, xifres desestacionalitzades en termes corrents) i elaboració pròpia.

Les xifres de negoci de les empreses perden impuls, ja que només pugen un 3,4% nominal de mitjana durant els vuit primers mesos de 2019. El sector industrial mostra símptomes clars de desacceleració i el ritme del sector dels serveis es modera.



1.2 RESUM ENTORN MACROECONÒMIC I EMPRESARIAL

TAULA 1. DADES MACROECONÒMIQUES I EMPRESARIALS

	2018	2019E	2020P
Creixement econòmic (del PIB, en índexs de volum i %)	108,5 / 2,4%	110,7 / 2,0%	112,5 / 1,7%
PIB nominal (milions €)	1.202.193	1.248.368	1.297.594
Creació d'ocupació (milers de persones i %)	503 / 2,7%	427 / 2,2%	253 / 1,3%
Aturats (milers de persones)	3.479	3.259	3.205
Taxa d'atur	15,3%	14,2%	13,8%
Consum llars (índexs de volum i %)	107,7 / 1,8%	108,9 / 1,1%	109,9 / 0,9%
Consum llars (milions €)	688.585	705.430	723.260
Renda bruta disponible llars (milions € i %)	747.893 / 3,7%	783.055 / 4,7%	815.061 / 4,1%
Estalvi famílies (milions €)	44.260	62.140	76.046
Proporció estalvi / renda	5,9%	7,9%	9,3%
Taxa de morositat	5,8%	4,2%	4,2%
Taxa de morositat en llars	5,0%	2,2%	2,1%
Taxa de morositat en empreses	6,8%	6,7%	6,8%
Crèdit a llars (milions €)	660.001	673.221	698.988
Crèdit a llars en percentatge del PIB	54,9%	53,9%	53,9%
Inversió (índexs de volum i %)	113,7 / 6,1%	116,4 / 2,4%	119,1 / 2,3%
Inversió (milions €)	244.949	262.299	279.170
Inversió en construcció (índexs de volum i %)	114,7 / 6,6%	116,5 / 1,6%	119,3 / 2,4%
Inversió en construcció (milions €)	115.426	124.783	133.786
Inversió en construcció residencial (índexs de volum i %)	130,8 / 7,7%	134,4 / 2,8%	138,9 / 3,4%
Inversió en construcció residencial (milions €)	63.290	70.990	78.592
Ingressos per turisme (milions € i %)	56.287 / 3,4%	58.335 / 3,6%	60.284 / 3,3%
Salari per assalariat (€ i %)	35.580 / 1,0%	36.348 / 2,2%	37.068 / 2,0%
Salari per ocupat (€ i %)	30.348 / 1,5%	31.114 / 2,5%	31.873 / 2,4%
Inflació (IPC %, mitjana anual)	1,7%	0,7%	1,0%
Tipus d'interès euríbor 3 mesos	-0,3%	-0,4%	-0,3%
Rendiment deute a 10 anys	1,4%	0,7%	1,0%
Total de població	46.659.302	46.867.125	47.078.257
Total llars	18.580.650	18.675.670	18.775.080
Mida mitjana per llar	2,51	2,51	2,51
Parc d'habitatges	25.707.931	25.778.360	25.857.550
Habitatges per llar	1,38	1,38	1,38
Habitatges per 1.000 habitants	551	550	549

Font: CIS, INE, MINECO, SEPE, Seguretat Social i previsions CEPREDE.

Nota: E (estimació), P (previsió).

2.

OFERTA



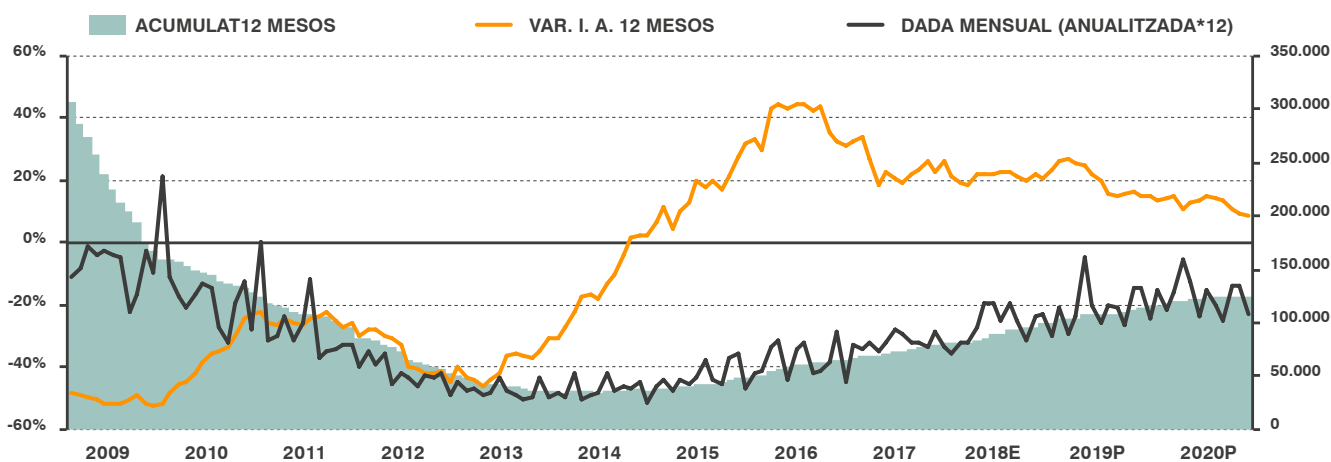
2.1 HABITATGES INICIATS

Considerant el retard de les dades disponibles del Ministeri de Foment (MFOM) sobre habitatges iniciats lliures (les últimes dades són de març de 2018), es completa l'anàlisi del comportament del mercat amb el nombre de visats.

L'any 2018 va acabar amb 100.436 habitatges iniciats, un 23,6% més que el 2017. El 2019 s'espera que s'iniciaran més de 115.362 habitatges, xifra que suposaria un nou increment del 14,9%, tot i que és un mica més moderat.

El 2018 es van iniciar **100.436 habitatges**, un **24% més**. Per al 2019 se n'esperen **115.362**, un increment pròxim al **15%**

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" per al 2018.

Nota: E (estimació), P (previsió).

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 que configuren un cicle d'auge moderat.

Per al 2019, es preveu que s'iniciaran 9.614 habitatges de mitjana mensual i per al 2020 en serien 10.430.

En l'àmbit de la promoció d'habitatge habitual, es percep més activitat a les poblacions més grans, especialment a les capitals com Madrid, Barcelona, València, Sevilla i Màlaga.

El mercat d'habitatge vacacional continua incrementant l'activitat sense alterar les àrees escollides tradicionalment; és a dir, la costa mediterrània (de nord a sud) i els dos arxipèlags. Hi ha ubicacions concretes amb un grau alt d'influència del comprador estranger on la incertesa sobre el Brexit fa que s'alenteixin algunes operacions.

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

2.2 HABITATGES ACABATS

Amb la informació provisional oficial disponible, es pot parlar de 64.568 habitatges acabats el 2018, un 19,0% més que l'any anterior. Per al 2019, el total anual s'estima que serà de 79.657, xifra que representa un creixement del 23,4%.

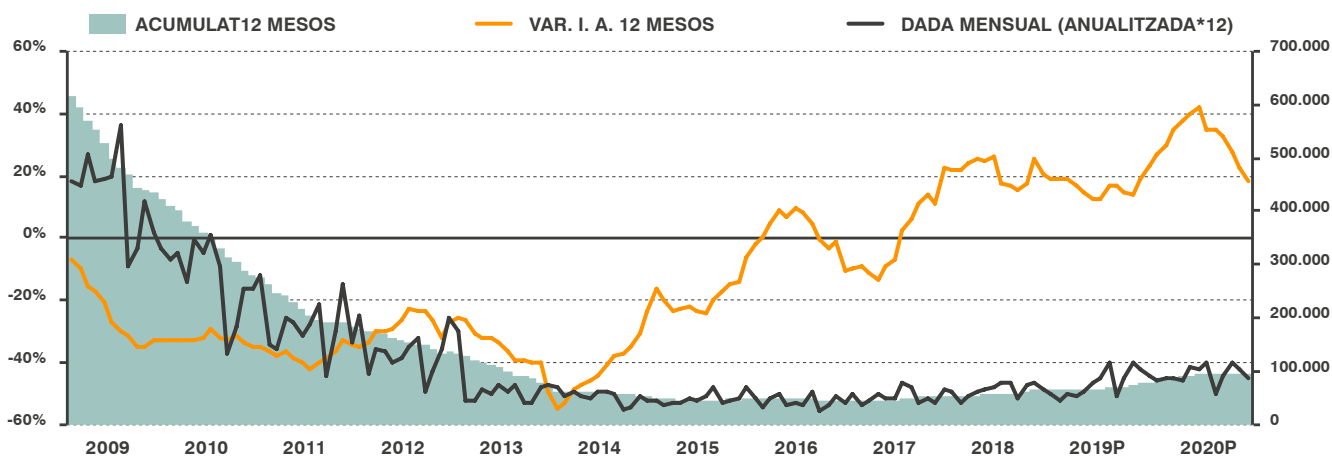
S'espera que els habitatges acabats mantindran el ritme positiu degut als mesos de desenvolupament (entre 18 i 24 mesos) del volum d'habitatges iniciats. Realment, l'auge de debò es va deixar notar a partir de mitjan 2017 quan la taxa de variació tendencial va esdevenir positiva.

L'estimació de tancament d'aquest any és que s'assoliran els 6.638 habitatges de mitjana mensual, equivalent a un increment nacional mitjà de 1.257 visats més respecte de la mitjana mensual de l'any anterior.

Per al 2020 es manté un creixement intens, amb un 18,4%, que suposa més de 94.300 habitatges acabats. Aquesta xifra representa un nou rècord i mostra la bona dinàmica del mercat immobiliari.

79.657 habitatges acabats el 2019 (+23,4%), la xifra més alta que s'ha assolit els últims sis anys

GRÀFIC 6. HABITATGES ACABATS (LLIURES I PROTEGITS)



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

6.638 habitatges acabats mensualment el 2019

2.3 EVOLUCIÓ DE L'OFERTA

Les llicències d'edificació i els visats d'obra nova es mantenen en zones de creixement.

Els visats de projectes iniciats creixen un 14,9% el 2019, encara que ho fan menys que l'any anterior (+23,6%), període en què hi havia un efecte de recuperació clar del mercat després del punt d'inflexió de 2015.

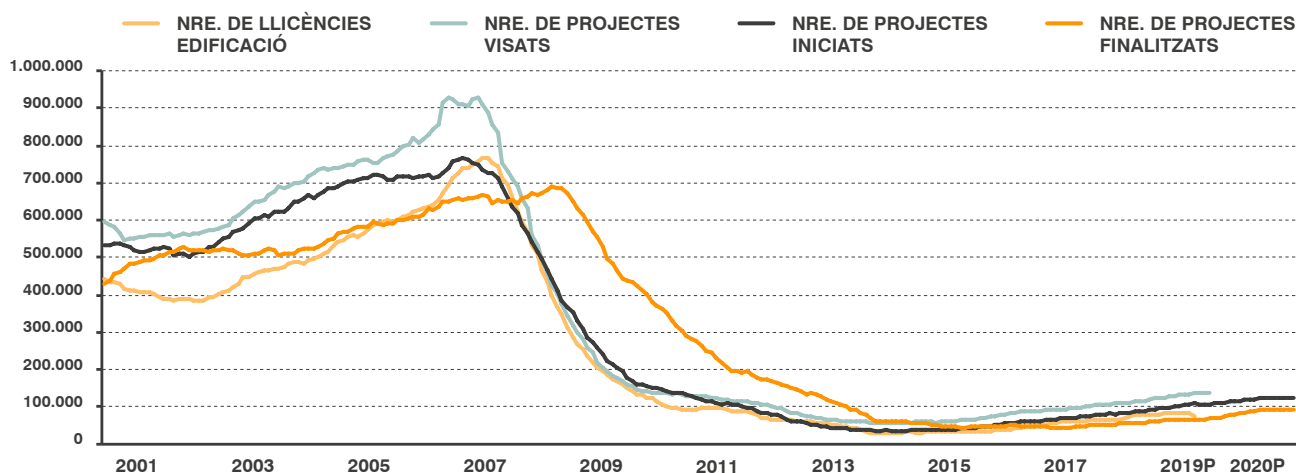
Els projectes acabats (certificacions de fi d'obra), segons les dades oficials provisionals del Ministeri de Foment i les nostres previsions, creixen un 23,4% el 2019, en sintonia amb els projectes iniciats i completant la seva finalització.

L'inici de projectes es moderarà una mica el 2020, en el context general de l'economia, i intentarà ajustar-se a la demanda i evitar grans estocs.

Per al 2020, els visats de projectes iniciats s'incrementaran un 8,5%, fins a tancar l'any en unes 125.157 unitats i aniran acabant-se segons les prioritats de les ubicacions.

En aquest sentit, la finalització i el lliurament d'obra assolirà el 18,4%, equivalent a més de 94.000 projectes acabats. Es tracta d'una xifra molt rellevant per al mercat, que pràcticament duplica la dada dels anys 2014-2016 i que no s'aconseguia des de 2013. A més, la ràtio de rendibilitat i l'evolució dels preus també marquen un context favorable per als nous habitatges.

GRÀFIC 7. EVOLUCIÓ DEL MERCAT D'OBRA NOVA (PROJECTES D'HABITATGES)



Font: MFOM i elaboració pròpia.

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

	2018E	2019P	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Nre. de projectes iniciats	100.436	115.362	14,9%	125.157	8,5%
Nre. de projectes acabats	64.568	79.657	23,4%	94.317	18,4%

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

2.4 ESTOC D'OBRA NOVA

L'any 2018 va tancar amb un estoc d'habitatges nous pendents de venda de 462.667 unitats (sobre la base de les xifres del MFOM), xifra que va suposar un descens del 3,5% respecte del volum de 2017, equivalent a 16.735 habitatges menys en estoc.

S'espera que l'absorció de l'estoc continuarà aquest 2019, amb la previsió que l'any acabarà amb un descens de 3,8%, una xifra que suposaria 17.442 habitatges menys i que situaria l'estoc en 445.225 unitats.

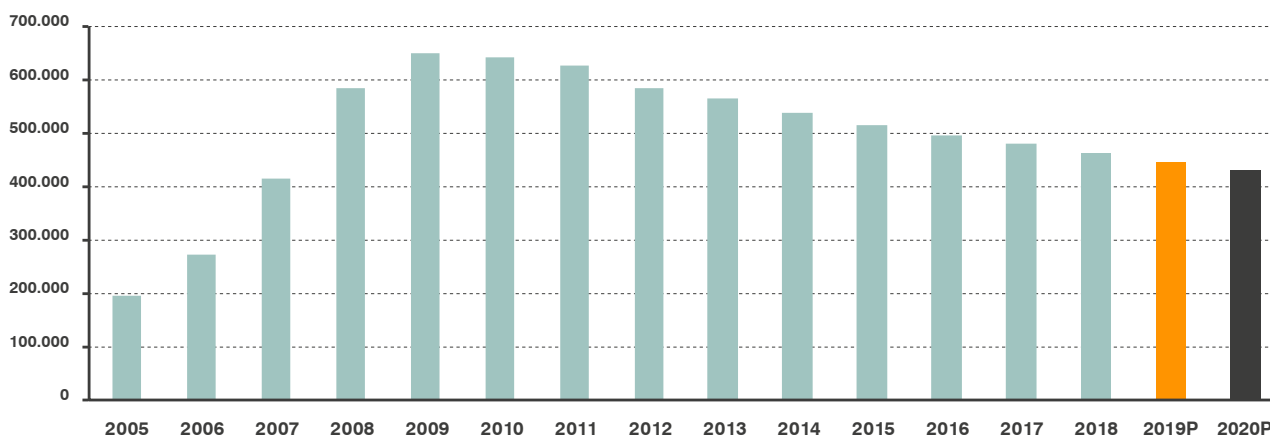
Per tant, l'estoc d'obra nova per l'habitatge estancat descendeix progressivament, tot i que cal tenir en compte dues consideracions. D'una banda, l'existència d'habitatges

en el balanç d'entitats financeres que han deixat de comptabilitzar-se com a estoc d'obra nova, encara que també es tracti d'habitatge per estrenar. D'una altra, part de l'habitatge nou estancat té una venda complicada.

Tot i que el volum d'estoc continua en una tendència descendent, encara hi ha una ràtio de 94,9 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 a tres comunitats autònomes: la Comunitat Valenciana, Catalunya i Andalusia.

445.225 habitatges en estoc el 2019 (-3,8%)

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

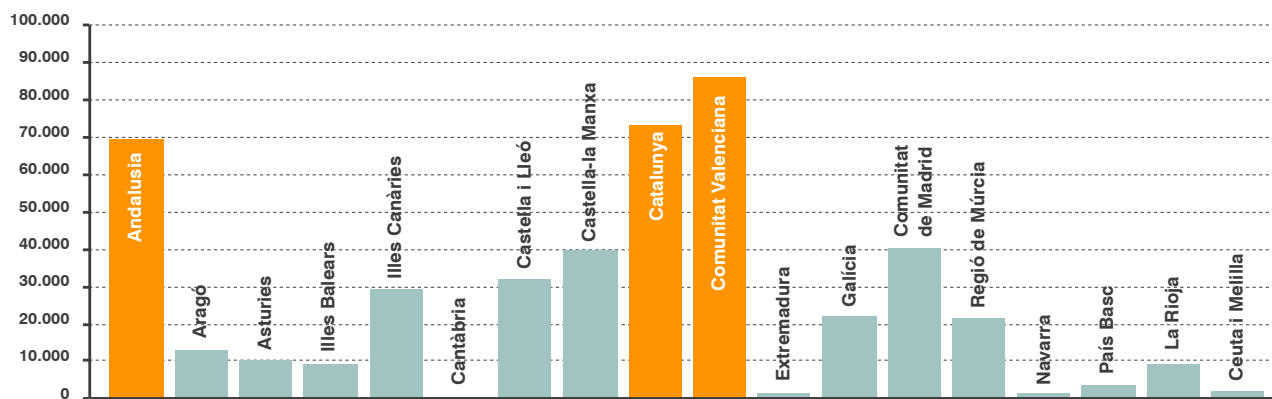


Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: 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.

GRÀFIC 9. ESTOC D'OBRA NOVA PER COMUNITAT AUTÒNOMA

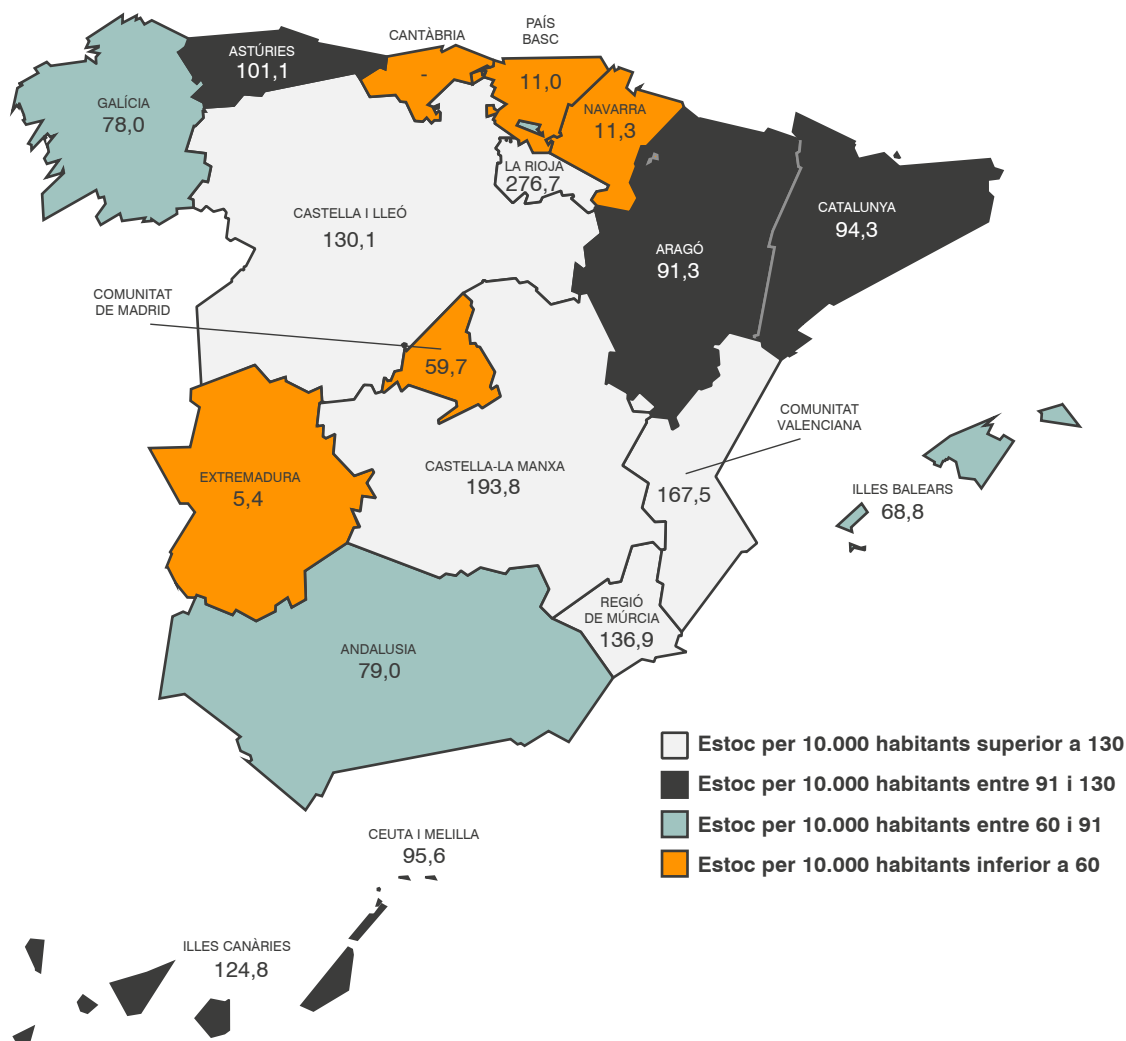


Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: 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.

MAPA 1. ESTOC D'OBRA NOVA Habitatges en estoc el 2019 per 10.000 habitants



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.

2.5 RESUM OFERTA

HABITATGES INICIATS



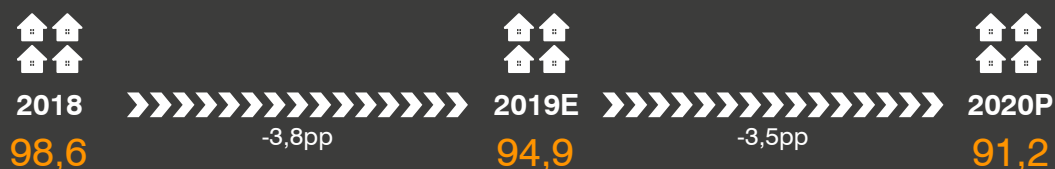
HABITATGES ACABATS



ESTOC D'OBRA NOVA



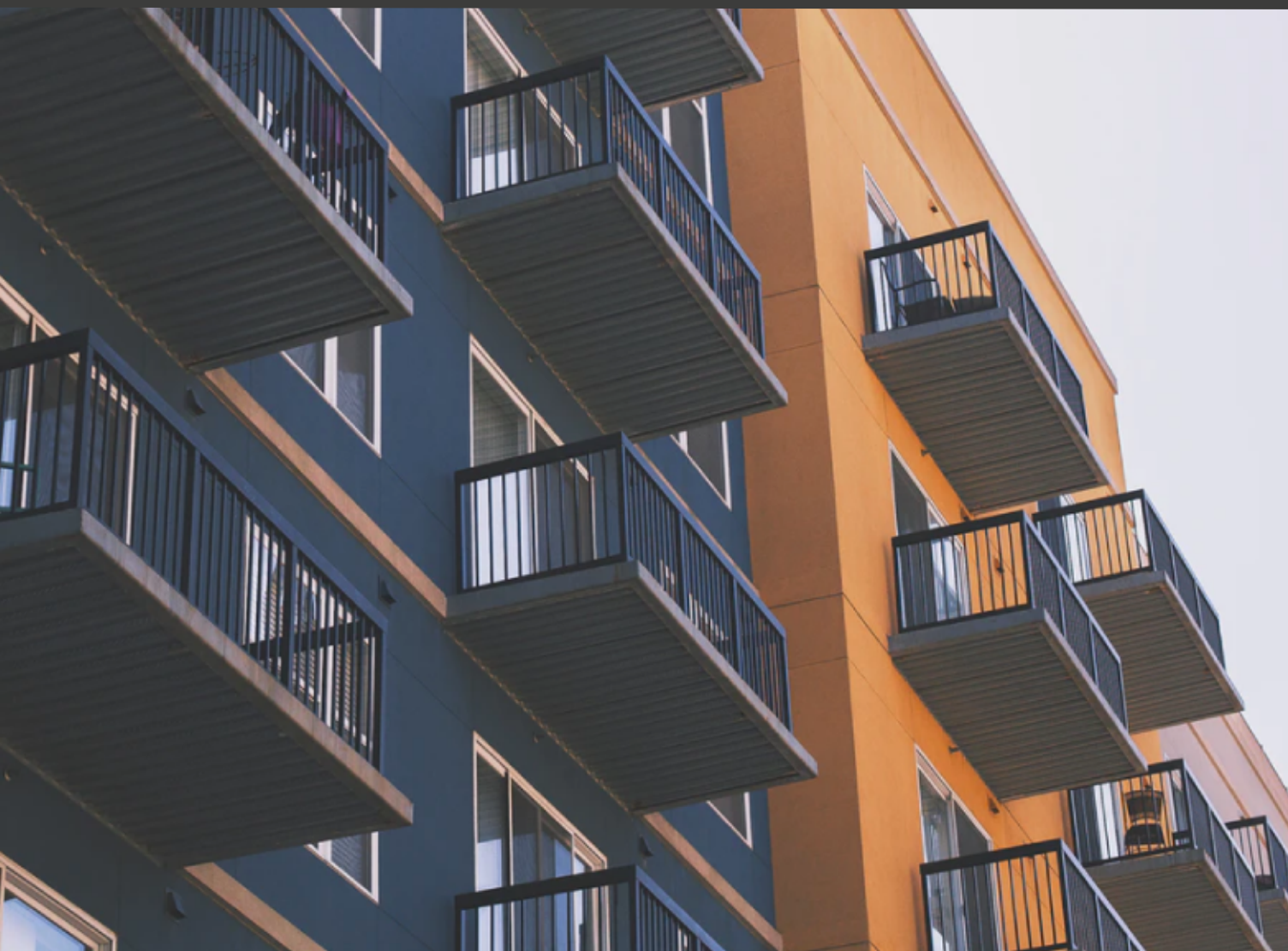
ESTOC D'OBRA NOVA PER 10.000 HABITANTS



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

3.

MERCAT



3.1 COMPRAVENDES I TRANSACCIONS: EVOLUCIÓ

Les compravendes continuen experimentant un creixement sostingut. Segons el Col·legi Oficial de Registradors, el primer semestre de 2019 es van efectuar 263.948 compravendes.

Amb un enfocament menys conjuntural, els últims trimestres s'han superat les 130.000 compravendes d'habitatge, fet que no es produïa des de 2008.

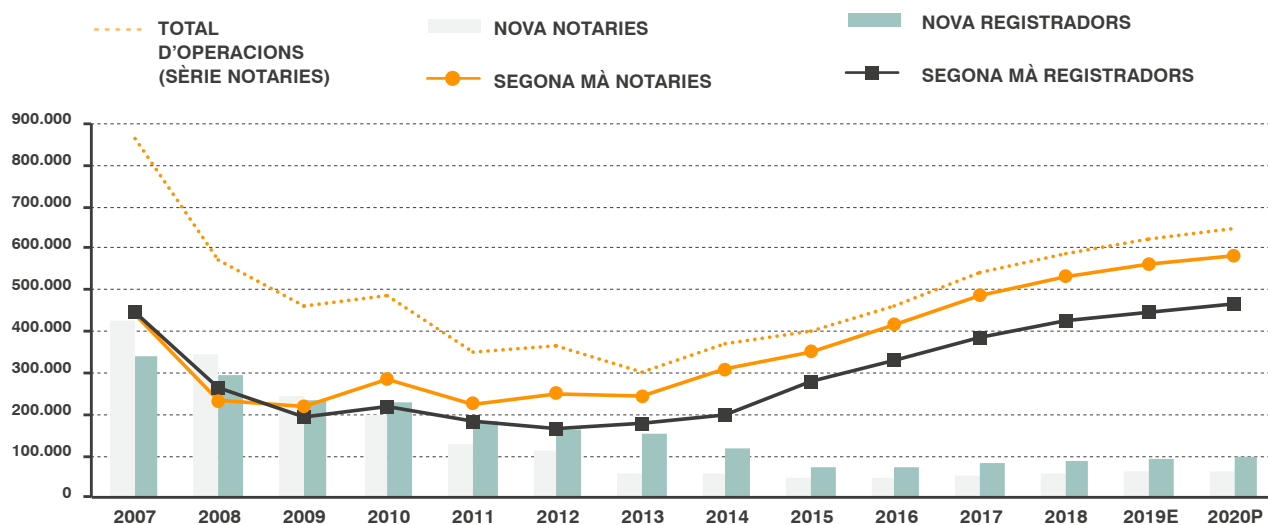
Recentment, el Consell General del Notariat ha assegurat en les seves últimes anàlisis que les compravendes d'habitatges s'han estabilitzat.

És habitual que sigui complicat mantenir creixements importants de manera sostinguda, per això l'evolució interanual dels últims dotze mesos es modera.

Per al 2019, les compravendes d'habitatges s'aproximaran a les 623.000 operacions, segons el Consell General del Notariat, mentre que el Col·legi Oficial de Registradors fixa aquesta xifra en 542.000, fet que es tradueix en un creixement entorn del 5% - 6%. Pel 2020, s'estima un increment del 4%.

Aquesta dinàmica respon a un escenari central suavitzat perquè es tendeix a la moderació general dins de la fase ascendent del cicle immobiliari, encara que amb efectes econòmics extra 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.

- La creació de feina continua a bon ritme, puja la renda bruta disponible de les llars i el context financer és favorable.
- Les entitats financeres concedeixen préstecs hipotecaris de forma moderada, dins del nou marc jurídic, i amb tipus d'interès (fixos i variables) controlables.
- La demanda per inversió en immobles es manté activa i el mercat de lloguers genera rendibilitats elevades.

L'any 2019 es tancarà amb un creixement de les compravendes d'entre el 5% i el 6%, fins a arribar als 623.000 habitatges venuts, aproximadament. S'estima un increment del 4% per al 2020

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 perquè afecta les expectatives dels agents econòmics, que se suma a la situació del context europeu i internacional.

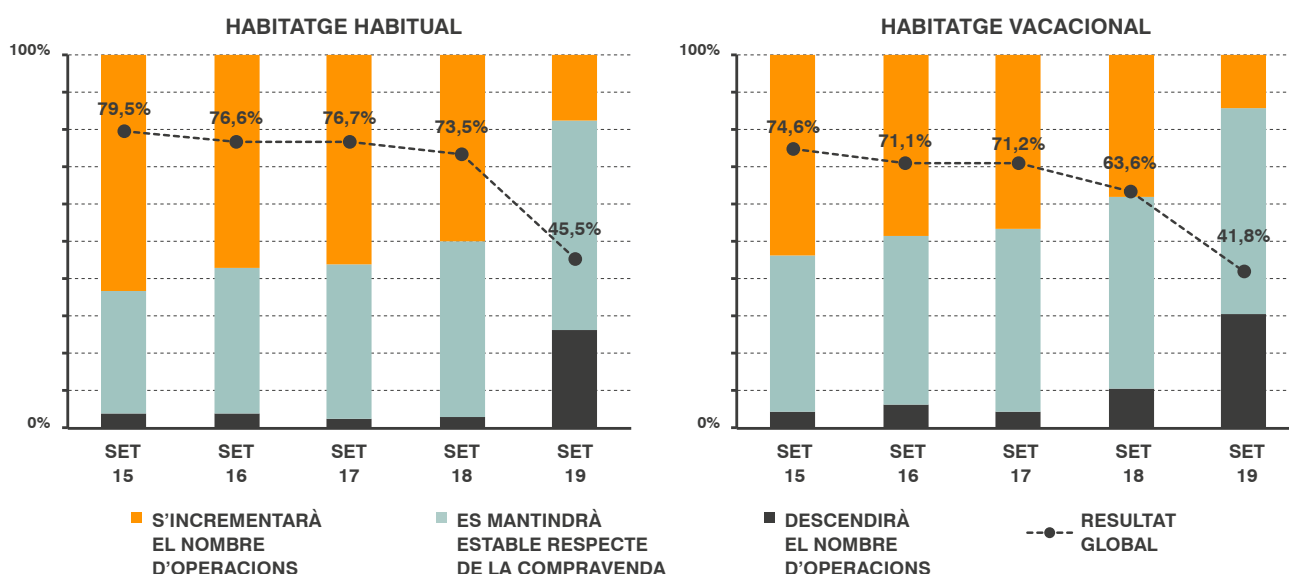
En general, la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat és menys optimista respecte dels pròxims sis mesos. Quant a l'habitatge habitual, són menys els APIs que creuen que les operacions de venda per a aquest tipus d'immobles continuaran creixent que els que consideren que descendiran, mentre que el 56% consideren que el mercat es mantindrà estable.

L'indicador Servihabitat-APIs obté uns 28 punts percentuals per sota del consens de fa un any, i arriba al 45,5%.

Pel que fa a l'habitatge vacacional, un percentatge més baix d'APIs considera que les operacions continuaran creixent els mesos vinents, i un nombre més gran opina que descendiran. D'altra banda, el 55,2% considera que aquest segment s'estabilitzarà. Com a resultat global l'indicador Servihabitat-APIs baixa al 41,8%, gairebé 22 punts menys que fa un any.

Els APIs indiquen que el semestre vinent **baixarà el nombre d'operacions**, i la nota global de l'indicador Servihabitat queda per **sota dels 50 punts**

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



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

Nota: Les barres del gràfic són els percentatges originals de l'enquesta d'opinions APIs i la línia és la integració dels tres tipus de respostes (s'incrementarà, estable, disminuirà) 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.

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

Segons l'estadística del Ministeri de Foment per al seguiment diferenciat de les transaccions d'habitatges i, sabent que manté una relació estreta amb l'estadística de Notaries en aquesta matèria, es pot confirmar que les operacions d'obra nova equivalen al 9,7% del total de les que es van efectuar el 2018.

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

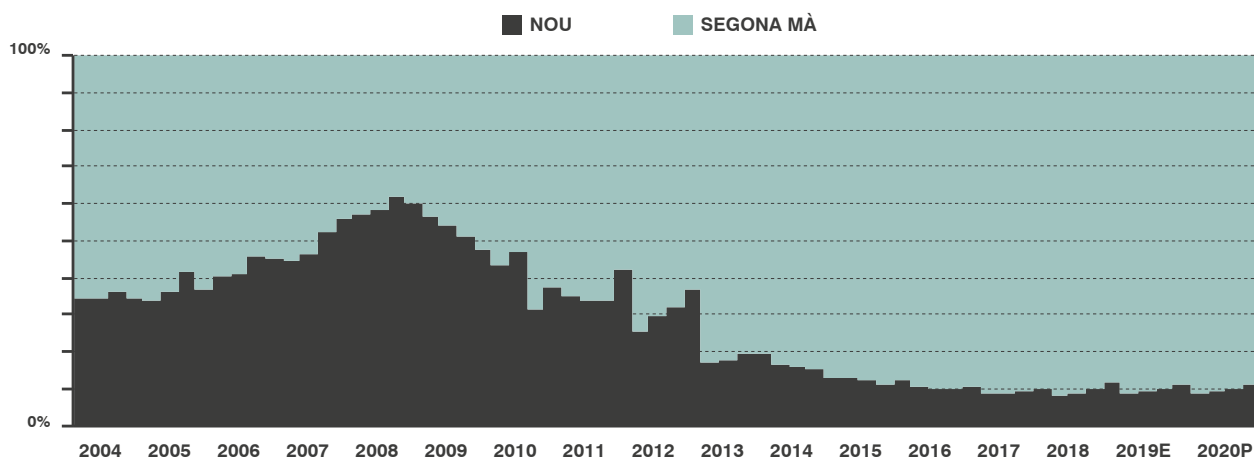
Per a l'estadística del Col·legi de Registradors i de l'INE, la tendència és la mateixa, tret que les magnituds reportades generen una quota d'obra nova del 17,4% sobre el total (mitjana estimada del 2018) i deixen el 82,6% per a la segona mà.

Segons la sèrie de MFOM i Notaries, les previsions per al 2019 indiquen que es pot repartir en un 11,1% per a l'obra nova i un 88,9% 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 influït a favor de la classificació en habitatge usat per les operacions de segona transmissió d'un habitatge sense estrenar que arriba al comprador final des d'una entitat financera.

El 2019, la compravenda d'habitatge nou sobre el total de transaccions acabarà en el 11,1%

GRÀFIC 12. EVOLUCIÓ DE LES COMPRAVENDES D'HABITATGES A ESPANYA



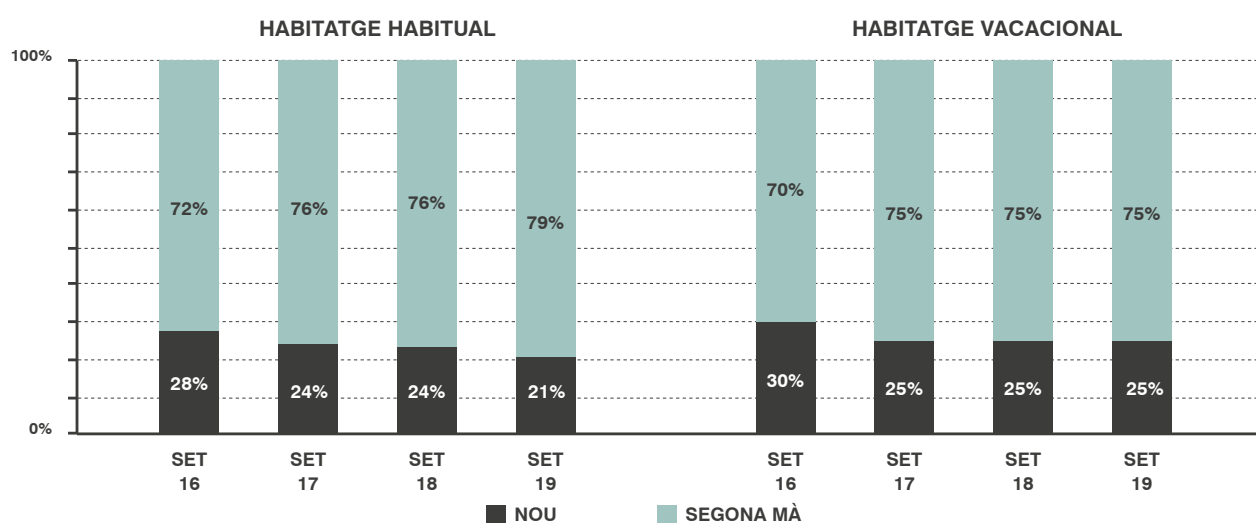
Font: MFOM, Consell General del Notariat (CIEN) i elaboració pròpia.
Nota: E (estimació), P (previsió).

3.4 COMPRAVENDES I TRANSACCIONS, SEGONS TIPOLOGIA D'HABITATGE

Segons la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, en el cas de l'habitatge habitual es registra un canvi respecte de l'últim any, ja que baixa el repartiment per a l'obra nova i puja tres punts per a l'habitatge de segona mà.

Pel que fa a l'habitatge vacacional, les vendes d'obra nova mantenen el pes relatiu (25%) sobre el total en els nivells de l'últim any, nivells que ja havien baixat en períodes anteriors.

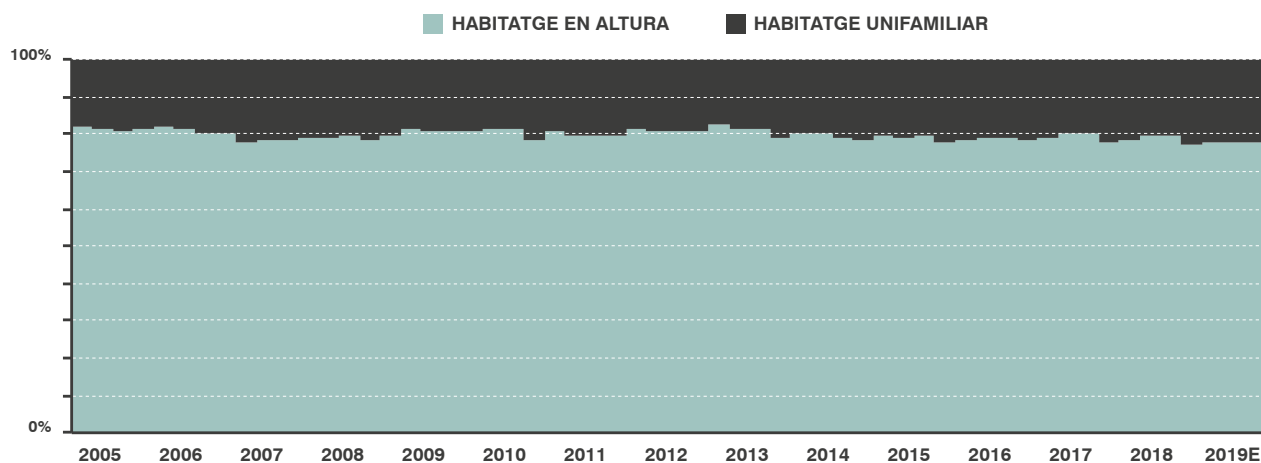
GRÀFIC 13. REPARTIMENT DE LES VENDES ELS ÚLTIMS SIS MESOS



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

Per tipologia, l'habitatge en altura manté un pes relatiu predominant (77,7%) respecte de l'habitatge unifamiliar (22,3%), 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 que segueix:

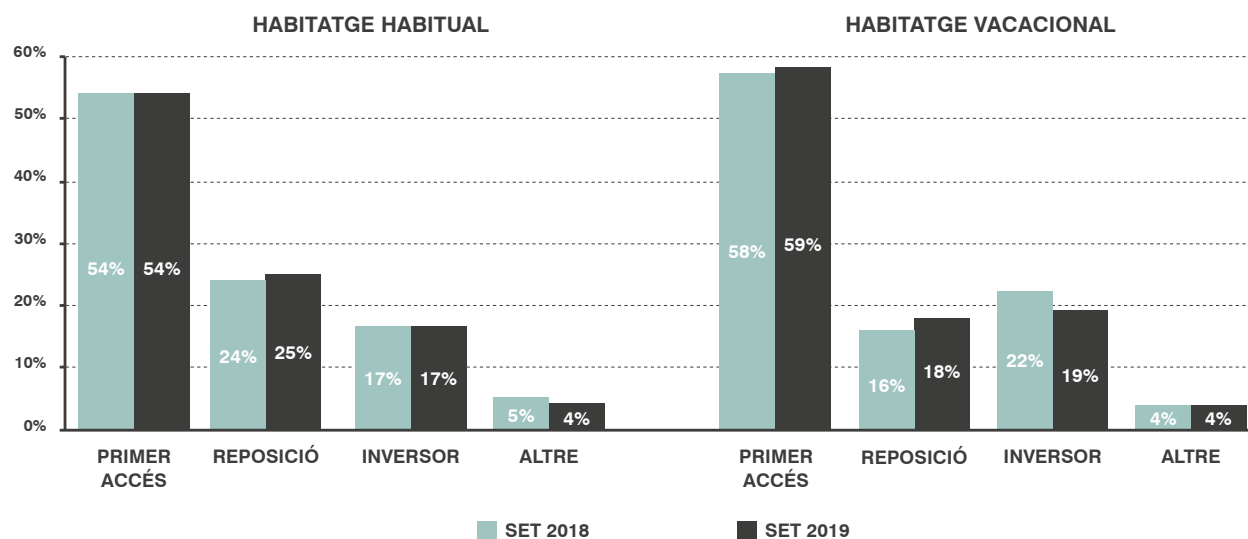
El **primer accés** continua sent la principal motivació d'adquisició d'un habitatge, segons l'opinió recollida mitjançant l'enquesta semestral que fan els APIs. En concret, el 54% de les operacions que gestionen tenen aquest objectiu per part del comprador. Igualment, el 59% de les compres d'habitatge vacacional es corresponen amb la primera adquisició.

En l'exercici anterior, el rol **inversor** va guanyar rellevància i va passar a ser el segon motiu de les compres d'habitatge habitual i vacacional, però a hores d'ara ja no se situa en aquesta posició. El 2019, el 19% de les compres d'habitatge vacacional les han fetes els perfils inversors, xifra que baixa al 17% en les compres d'habitatge habitual.

Per tant, la **reposició** passa a ser el segon motiu de compra en l'habitatge habitual, amb el 25% de les vendes, mentre que l'any anterior era del 24%. Així, doncs, se situa en la segona posició per davant del rol inversor.

El 19% de les compres d'habitatge vacacional i el 17% de les d'habitatge habitual les fan inversors

GRÀFIC 15. MOTIVACIONS DE LA COMPRA D'HABITATGE



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

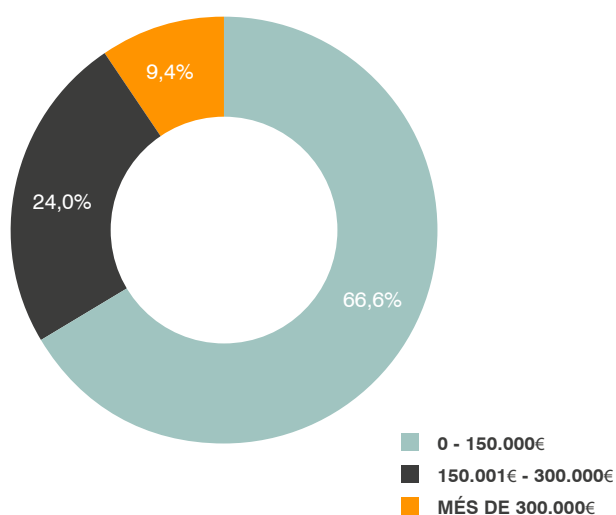
3.6 PREU I MIDA DE L'HABITATGE EL 2019

Els aspectes més innovadors sobre preu i mida de l'habitatge, segons les dades del Ministeri de Foment corresponents a les transaccions d'habitatge durant el primer trimestre de 2019, són:

- Preu: el 66,6% dels habitatges tenen un preu inferior a 150.000€ (per sota del percentatge obtingut en enquestes anteriors). El 9,4% superen els 300.000€, percentatge semblant a altres períodes, i el 24% tenen un preu entre 150.001 i 300.000€.

- Mida: el 34,3% de les vendes es fan sobre habitatges d'entre 60 i 90 m², el 22,1% en habitatges d'entre 90 i 120 m², i el 25,5% supera els 120 m². En el 18,1% dels casos, la mida de l'habitatge és de menys de 60 m² construïts.

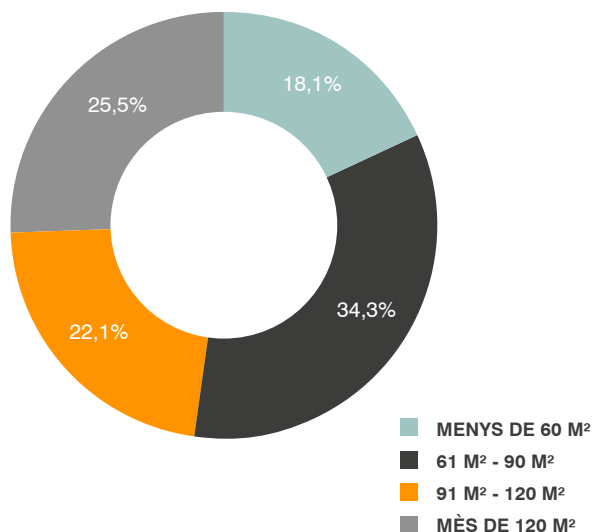
GRÀFIC 16. PREU DELS HABITATGES VENUTS



Font: MFOM i elaboració pròpia.

El **66,6%** dels habitatges comprats tenen un preu inferior a 150.000€

GRÀFIC 17. MIDA DELS HABITATGES VENUTS



Font: MFOM i elaboració pròpia.

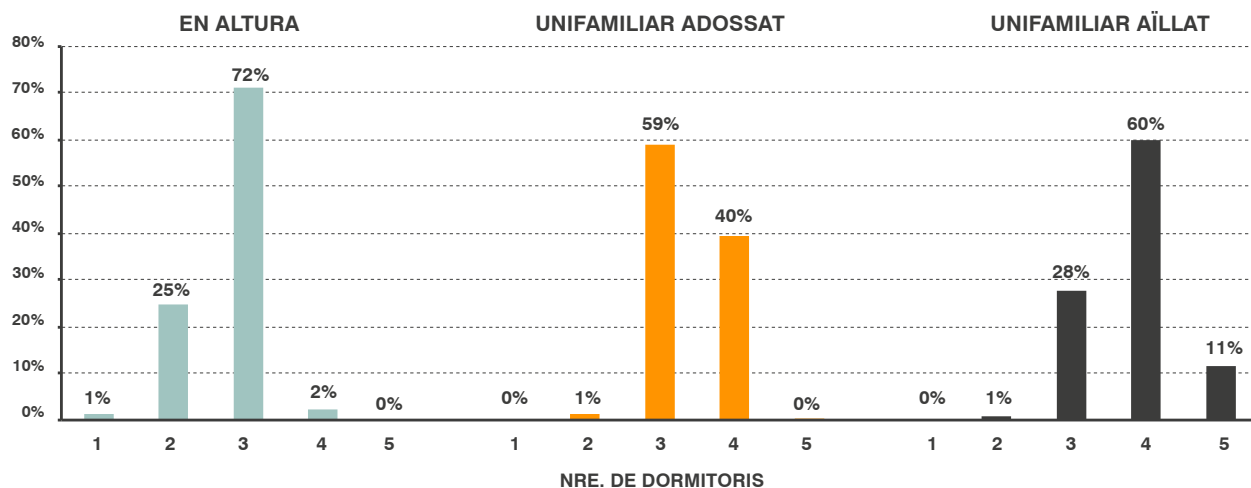
El **34,3%** de les vendes es fan sobre habitatges d'entre 60 i 90 m²

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 (72%), mentre que en el cas de l'habitatge unifamiliar adossat l'elecció es concentra en l'opció de tres (59%) i quatre dormitoris. Finalment, en el 60% de les sol·licituds per a un habitatge unifamiliar aïllat l'elecció és de quatre dormitoris.

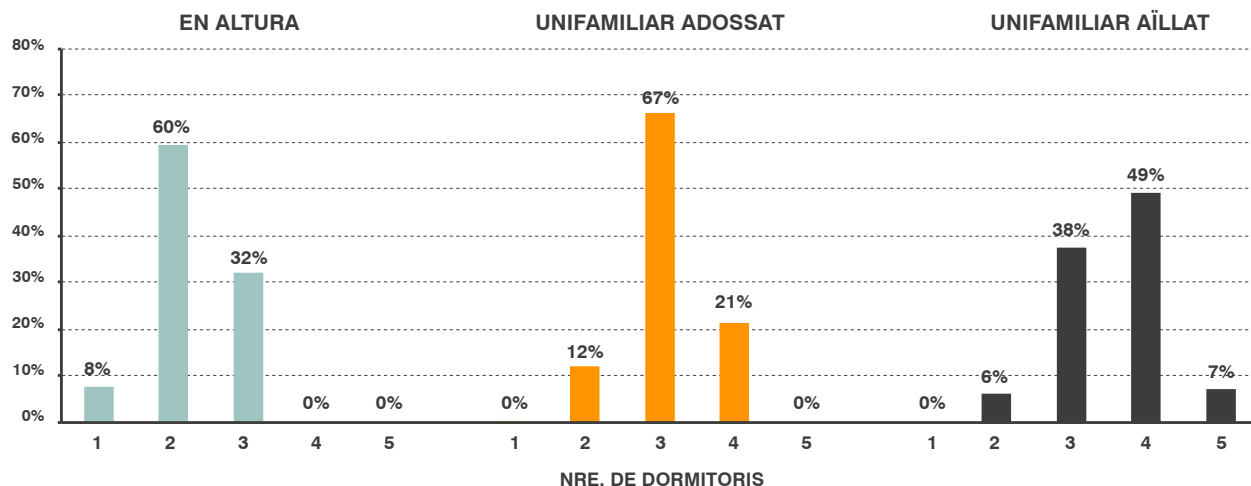
Ara bé, si ens centrem en l'habitatge vacacional, en general tenen menys dormitoris: hi predomina el de dos dormitoris (60%) en el cas de l'habitatge en altura, el de tres dormitoris (67%) per als habitatges unifamiliars adossats i, aquest semestre, predomina el de quatre dormitoris en el cas d'habitatges aïllats (49%).

GRÀFIC 18. HABITATGE HABITUAL MÉS DEMANAT ELS ÚLTIMS SIS MESOS



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

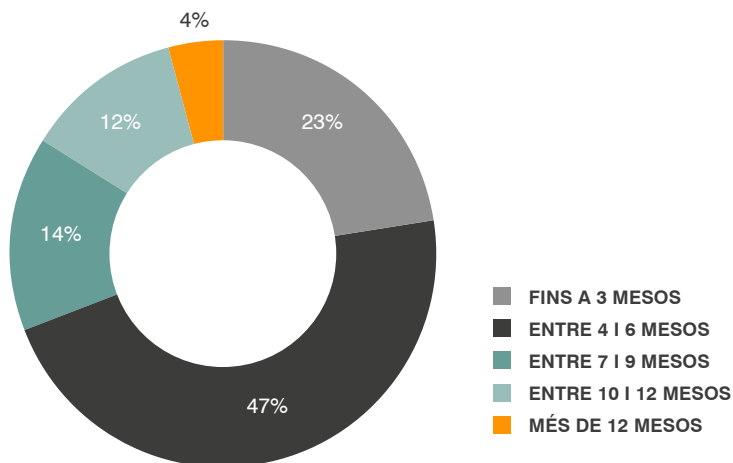
GRÀFIC 19. HABITATGE VACACIONAL MÉS DEMANAT ELS ÚLTIMS SIS MESOS



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

3.8 TEMPS MITJÀ DE VENDA DELS HABITATGES

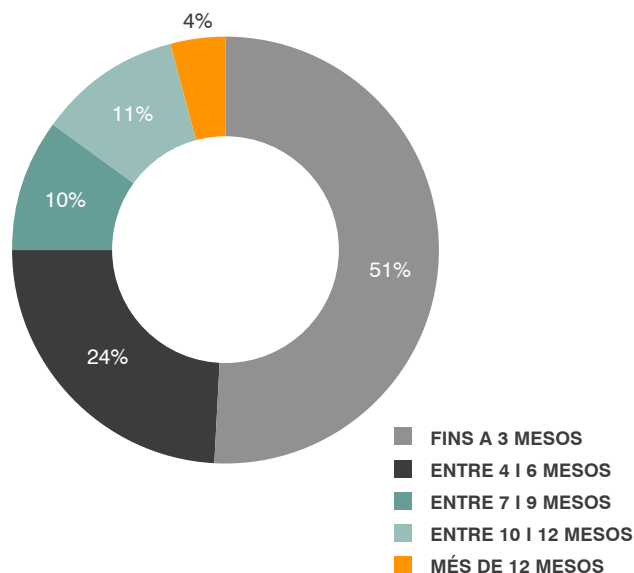
GRÀFIC 20. TEMPS MITJANS DE VENDA DE L'HABITATGE HABITUAL



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

El temps mitjà de venda de l'habitatge habitual passa dels 6,1 mesos als **6,5 mesos**

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



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

El temps mitjà de venda de l'habitatge vacacional s'ha incrementat dels 7,2 mesos fins als **7,9 mesos** actuals

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, primer motiu de compra, es troba en els 38,7 anys, mentre que fa un any se situava en els 38 anys.

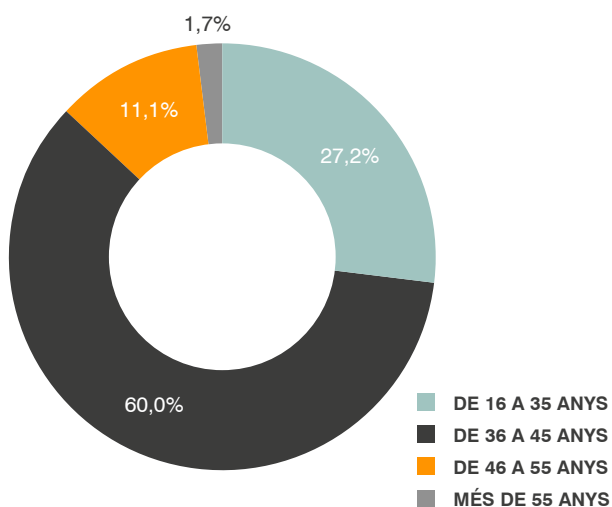
Les raons per les quals aquesta edat mitjana s'ha incrementat són, d'una banda, que es requereix disposar de condicions econòmiques i laborals estables i, de l'altra, que hi ha una propensió més gran dels joves al lloguer.

Tenint en compte aquesta dada, un 27% dels compradors d'habitatge habitual té menys de 35 anys, percentatge que ha tornat a disminuir l'últim any.

En aquest sentit, la major part de l'accés a l'habitatge habitual té lloc en compradors d'entre 36 i 45 anys (un 60% dels casos).

L'accés a l'habitatge vacacional es concentra principalment (un 87,8%), entre els 36 i els 55 anys, i l'edat mitjana del perfil demandant d'habitatge vacacional és de 47 anys.

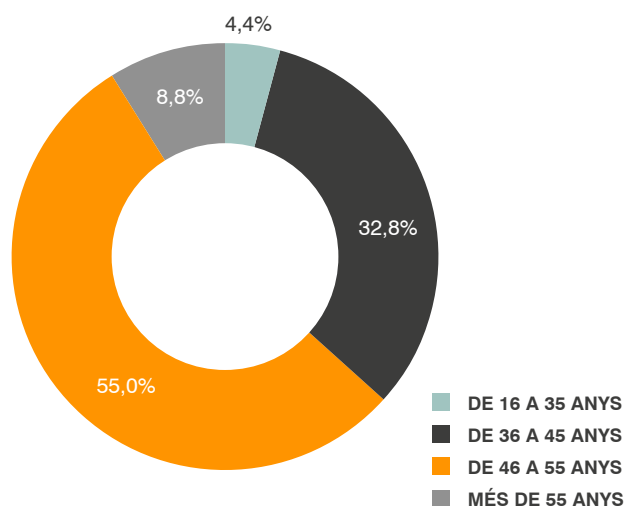
GRÀFIC 22. EDAT MITJANA DEL COMPRADOR D'HABITATGE HABITUAL



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

El 60% dels compradors d'habitatge habitual a Espanya tenen entre 36 i 45 anys

GRÀFIC 23. EDAT MITJANA DEL COMPRADOR D'HABITATGE VACACIONAL



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

El 54% dels compradors d'habitatge vacacional a Espanya tenen entre 46 i 55 anys

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 general del mercat i del context macroeconòmic.

L'any 2018 va tancar amb un acumulat de 348.326 operacions, equivalent a un creixement de l'11,3% anual.

Aquesta taxa d'increment és una mica superior a la de l'any anterior. A favor seu destaquen els tipus d'interès baixos (2,2% és el tipus d'interès mitjà dels nous préstecs d'habitatge) i, en contra, el clima d'incertesa derivat dels processos electorals, el procés d'ajust al canvi normatiu i un esforç teòric anual més gran.

El 2019, el nombre d'operacions arribarà a 374.199, un 7,4% més, i s'estima que el 2020 es facin 398.000 operacions, xifra que representa un increment del 6,5%.

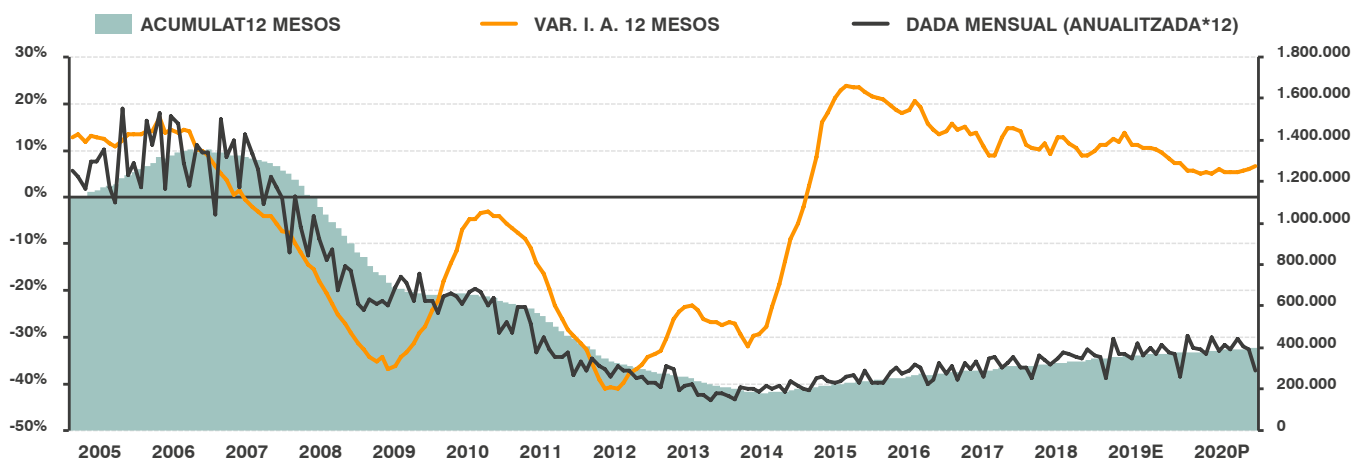
L'import mitjà concedit segueix l'alça anual de les taxacions dels immobles i el preu de les noves promocions. L'import mitjà va tancar el 2018 en 124.000 euros, que implica un increment anual del 6,1% i consolida les pujades per cinquè any consecutiu.

Per al 2019 s'estima que l'import mitjà serà de 133.000 euros, un 7,0% més, en sintonia amb l'augment de preus dels immobles i l'impuls de la demanda.

La xifra podria arribar als 140.000 euros com a valor mitjà de les hipoteques el 2020.

La desacceleració més o menys gran del cicle de negocis i el grau de certesa per a la inversió residencial són condicionants clars d'aquest escenari.

GRÀFIC 24. HIPOTEQUES NOVES CONSTITUÏDES SOBRE HABITATGES



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

3.11 RESUM MERCAT

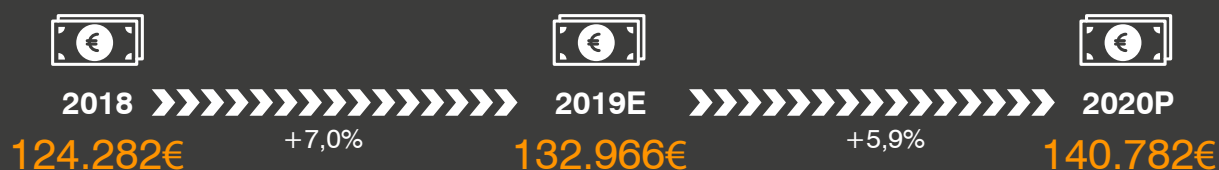
HABITATGES VENUTS (NOTARIES)



HIPOTEQUES PER A HABITATGES



IMPORT MITJÀ HIPOTEQUES



Més del **90,1%** dels habitatges habituals venuts el 2018 han estat de segona mà

El **66,6%** dels habitatges venuts el 2019 tenen un preu inferior als 150.000€

El temps mitjà de venda de l'habitatge habitual és de **6,5 mesos**

El **19%** de les compres d'habitatge vacacional es destinen a la inversió

Més del **60%** dels compradors d'habitatge habitual a Espanya tenen entre 36 i 45 anys

El **25,5%** dels habitatges venuts superen els 120 m²

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

4.

PREUS



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

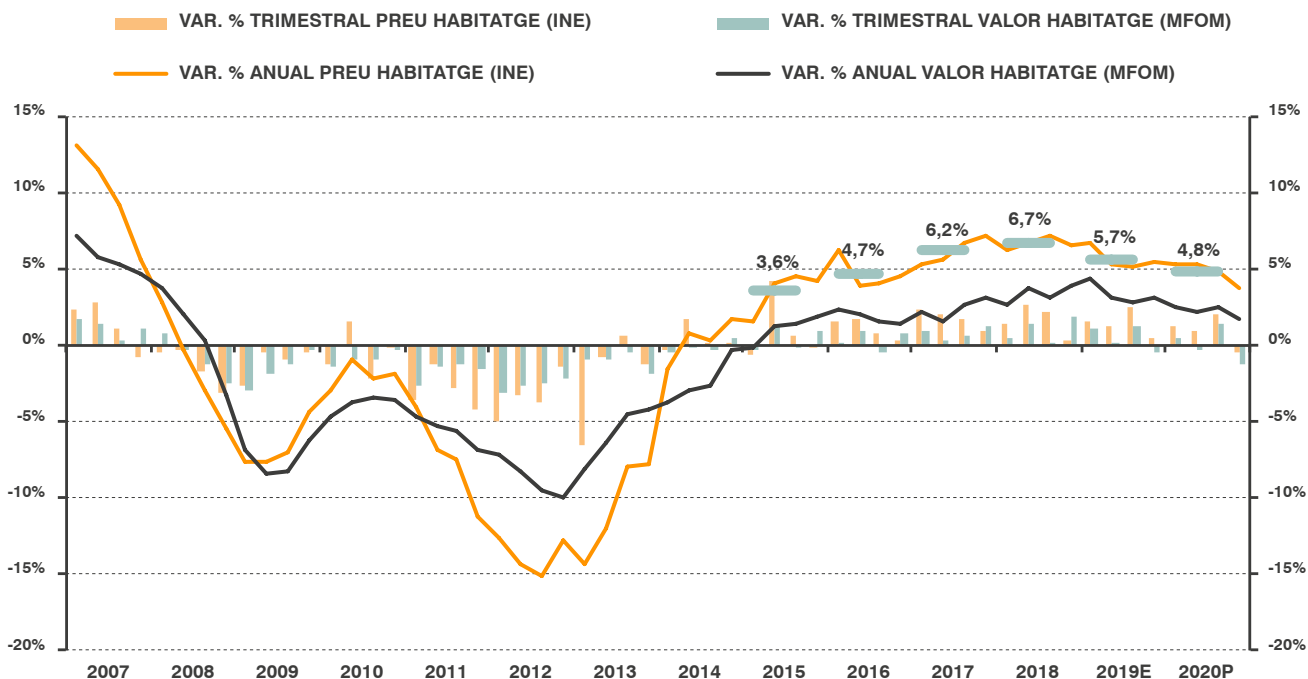
El preu presenta variacions interanuals positives en el segon trimestre de 2019, segons els indicadors del Ministeri de Foment (3,1%) i de l'INE (5,3%) [*] i, per tant, també ho farà per a la mitjana de l'any respecte del període anterior. Tot i així, els increments es moderen per al 2019 al voltant del 5,7% per a la sèrie INE, fet que comporta un punt menys respecte del 2018 (6,7%). Es mantenen les tensions de preus, especialment a les zones de més dinamisme laboral i turístic. De cara al 2020 es preveu que aquesta moderació continuï, amb un augment del 4,8%, arribant fins i tot a

produir-se alguna variació negativa entre trimestres, especialment en l'últim trimestre de l'any, moment en què els preus tendeixen a créixer menys respecte al tercer.

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 antiguitat, ubicació i tipologia).

El 2020, el preu de l'habitatge creixerà un 4,8%, prenent com a base l'indicador de l'INE

GRÀFIC 25. 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) representa 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.

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

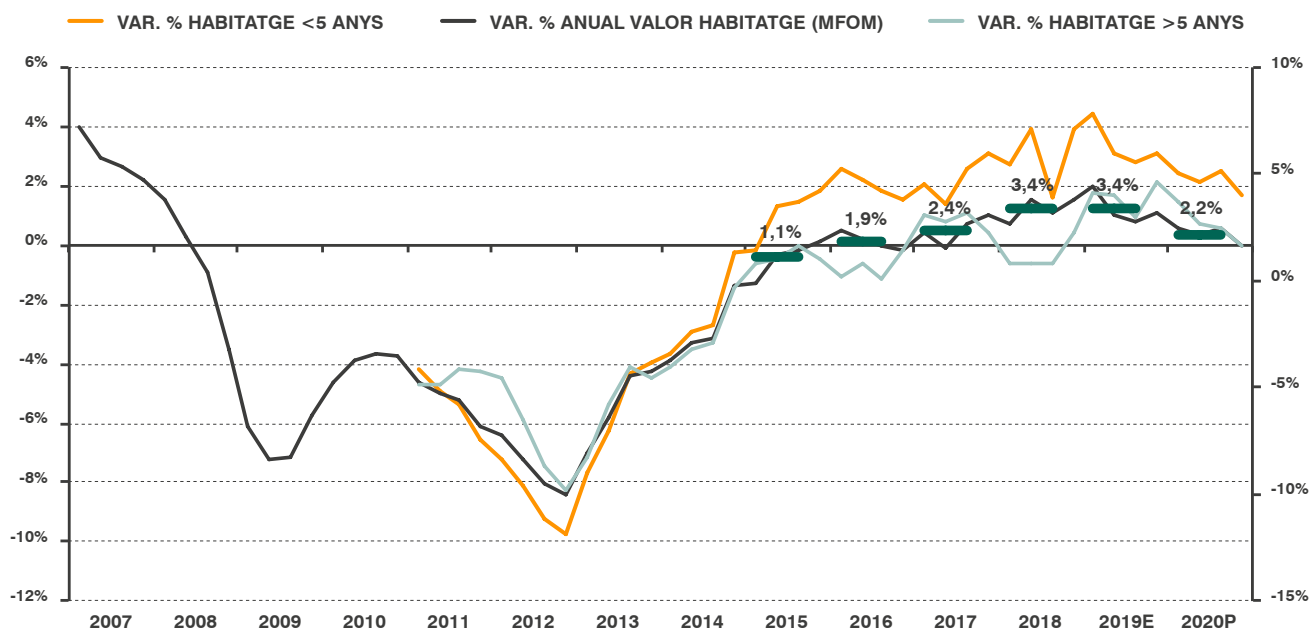
Tendència del preu segons anys d'antiguitat de l'habitatge

Segons la sèrie del MFOM, durant el període 2016-2019, la variació anual del preu dels habitatges atenent l'antiguitat es diferencia més del que s'observava els tres anys anteriors (2013-2015), amb trajectòries que van presentar diferències mínimes. Actualment, la sèrie del preu de l'habitatge amb antiguitat menor de 5 anys registra, de forma marcada, increments més grans respecte de la sèrie del preu de l'habitatge amb antiguitat major a 5 anys.

Aquest aspecte és consistent amb l'evolució que també s'observa en la sèrie INE entre el preu de l'habitatge nou i el preu de l'habitatge de segona mà.

En concret, per al 2019 el rang de preus mitjans per als segments de menys o més de 5 anys, oscil·la entre el 3,3% i el 3,9%, amb una mitjana anual del 3,4%. Les estimacions ofereixen valoracions del 2,2% per al 2020, amb un ajust més gran entre els dos segments d'antiguitat, i amb una tendència a la moderació en sintonia amb l'estimada per als preus de l'habitatge per a la sèrie de l'INE.

GRÀFIC 26. EVOLUCIÓ DEL VALOR DELS HABITATGES



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

Tendència del preu segons si és nou o de segona mà

La sèrie de l'INE registra pujades de preus per als habitatges nous (de menys d'un any des de l'acabament de l'obra), que es concreta en el 8,8% de mitjana per al primer semestre de l'any 2019 (5,7% va ser la variació per al mateix primer semestre de l'any anterior).

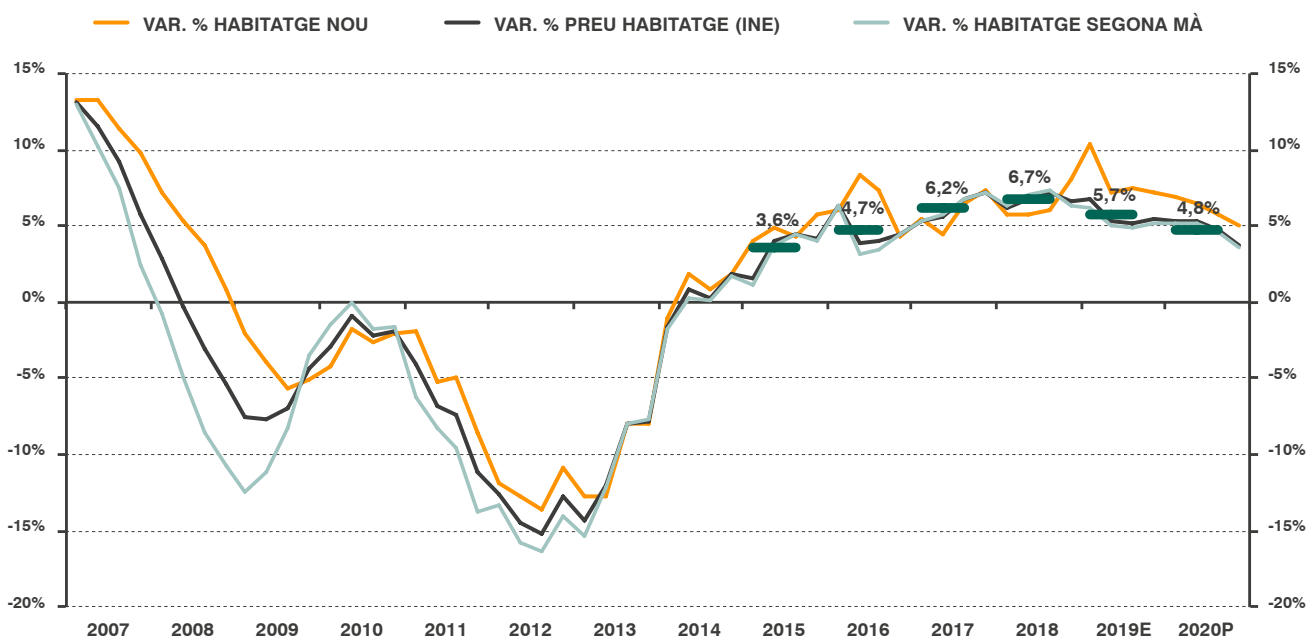
Es tracta de l'única categoria que presenta comportaments alcistes sobre el període anterior, i té un pes relatiu del 12,7% sobre el preu general de l'índex de preu d'habitatge de l'INE. La resta, els preus dels habitatges de segona mà, que té un pes relatiu més gran, del 87,3%, presenten una evolució més moderada amb preus que pugen un 5,6%, una xifra més baixa que el 6,7% registrat el primer semestre de l'any anterior per a aquesta categoria.

En conjunt, la tendència per al 2019 és a la moderació amb increments una mica inferiors que els de l'any anterior, entorn del 5,7% (-1 p.p. respecte del 2018) i amb un interval que va del 5,3% al 8,1%, segons si són de segona mà o nou, respectivament.

Durant el 2019 hem viscut el procés de normalització del diferencial de preus, entre habitatge nou i de segona mà, que s'havia avançat perquè la forta demanda d'habitatge urbà de segona mà del 2017 i el 2018 havia provocat una pujada dels preus per sobre dels increments de preus de l'habitatge nou, una situació poc habitual.

Hi havia elements favorables a una direcció i a l'altra. Actualment, el diferencial positiu del preu en el mercat d'habitatge nou està impulsat per una reducció relativa de l'estoc (en unes zones més que en d'altres), la demanda més gran sobre la finalització de noves promocions d'habitatges i un entorn d'incertesa general i de moderació en els preus que afecta la resta del mercat (i arriba als propietaris individuals d'habitatge de segona mà).

GRÀFIC 27. EVOLUCIÓ DE L'ÍNDEX DE PREU D'HABITATGE (INE)



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

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

Es fa una anàlisi entre dos indicadors: l'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 d'habitatge nou el segon trimestre de 2019 per a Espanya és de 8,7% i els projectes estimats per al 2019 sobre la base del MFOM són del 14,9%.

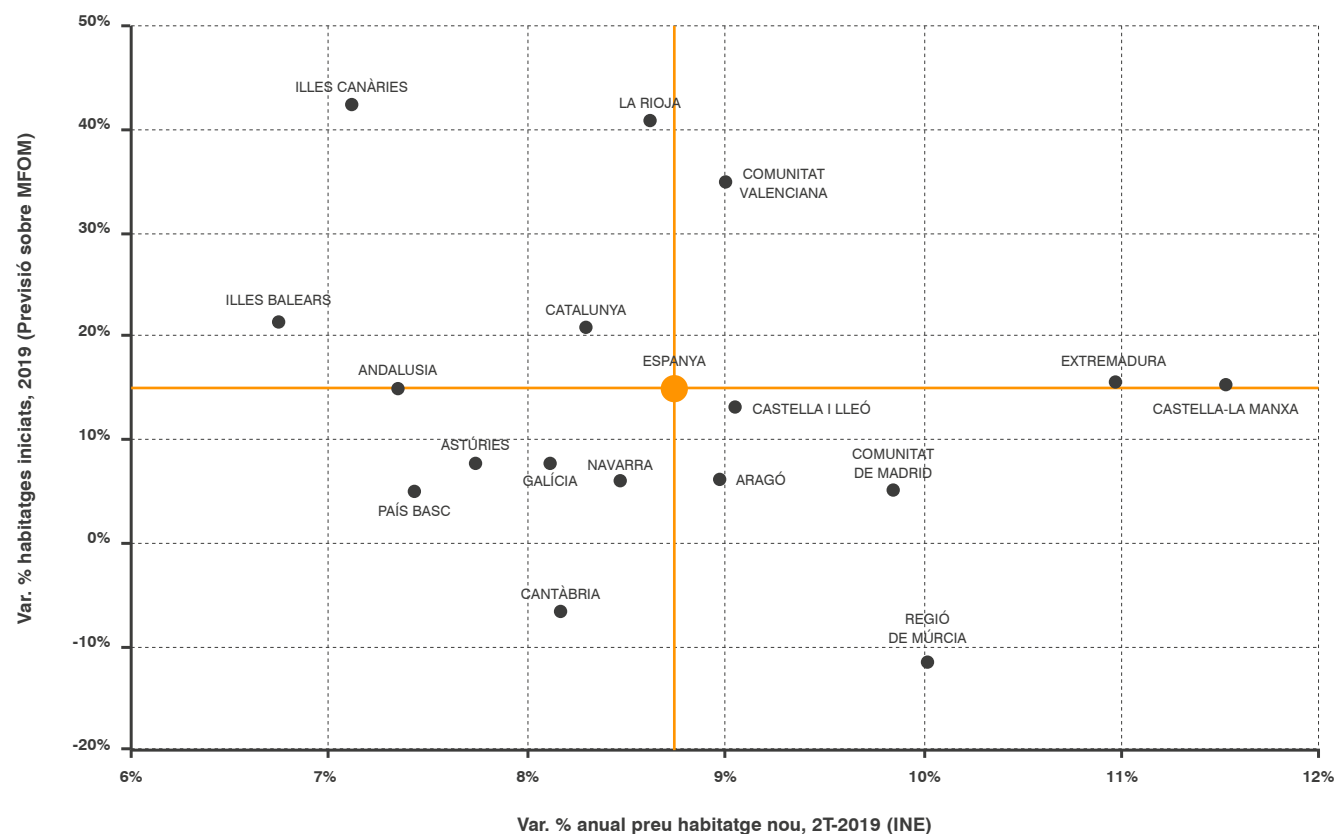
El cas de la Comunitat Valenciana té una combinació interessant en la dinàmica de projectes iniciats, ja que creix per sobre de la mitjana nacional i ho fa a un nivell de preus

més alt. Els dos arxipèlags i Catalunya tenen un bon dinamisme de promocions.

Menys activitat apareix a les regions situades al quadrant inferior esquerre. El mercat és menys "calent", amb creixements de preu inferiors, a més d'un augment més reduït d'oferta que la mitjana espanyola.

En el segon trimestre de 2019, el preu dels habitatges nous puja a totes les comunitats autònomes entre el 6,7% i l'11,5%. L'oferta d'habitatge puja per sobre de la mitjana a set regions

GRÀFIC 28. RELACIÓ ENTRE L'EVOLUCIÓ DEL PREU I LA PRODUCCIÓ D'HABITATGES



Font: Fonts oficials i elaboració pròpia.
No hi ha dades disponibles per a Ceuta i Melilla.

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

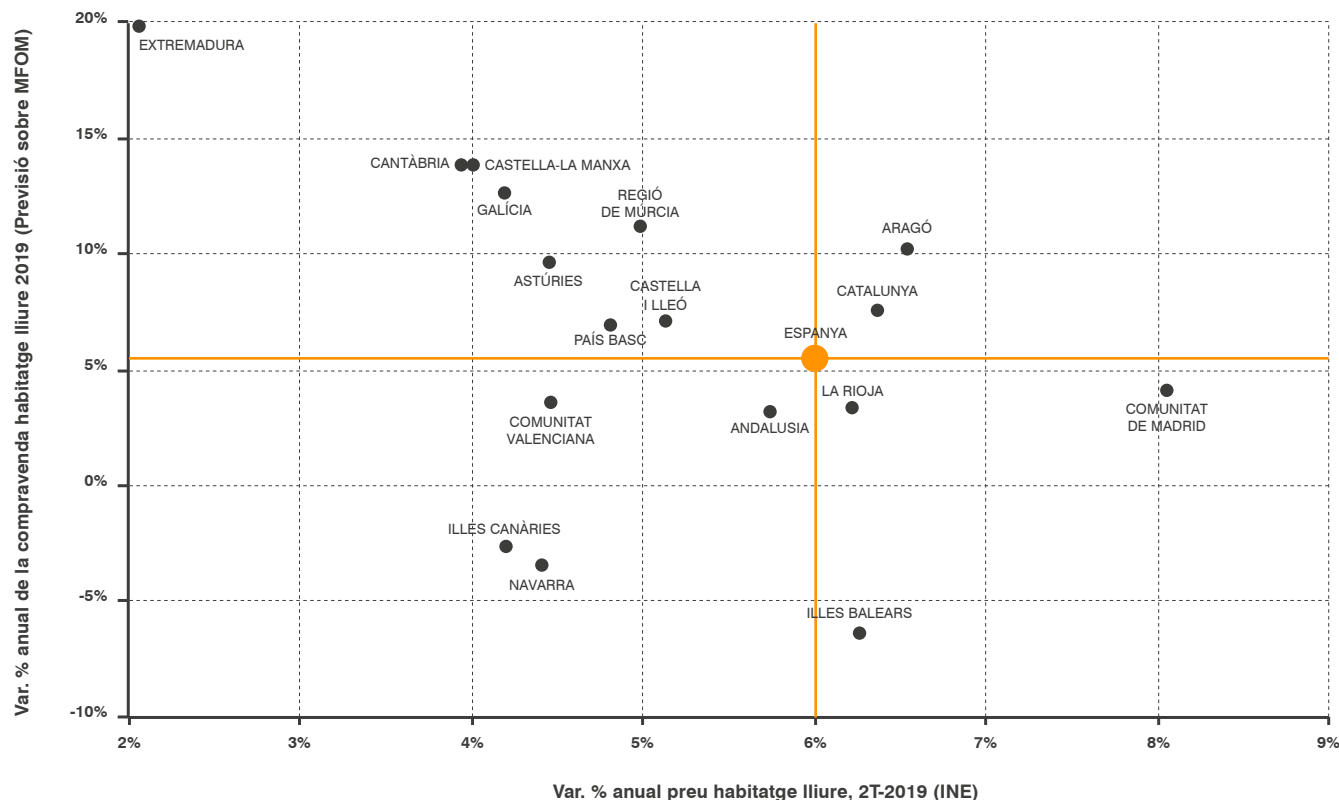
En aquest cas, es fa una anàlisi entre dos indicadors: increment dels preus de l'habitatge lliure (nou i de segona mà, eix horitzontal) i l'augment de la compravenda (d'habitatges lliures, en l'eix vertical). La dada interanual de preus del segon trimestre de 2019 per a Espanya és del 6,0%, i les transaccions estimades per al 2018 sobre la base del MFOM són del 5,5%.

A les regions habituals que presenten tensions més grans en els preus (Illes Balears, Catalunya i Comunitat de Madrid), s'hi uneixen també Aragó, La Rioja i Andalusia.

Més dinamisme apareix a les regions situades al quadrant superior esquerre. Són vuit comunitats autònomes en les quals el mercat efectua operacions per sobre de la mitjana espanyola i amb preus per sota de la referència nacional.

A vuit comunitats autònomes es compren habitatges per sobre de la mitjana espanyola i amb preus per sota de la referència nacional

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



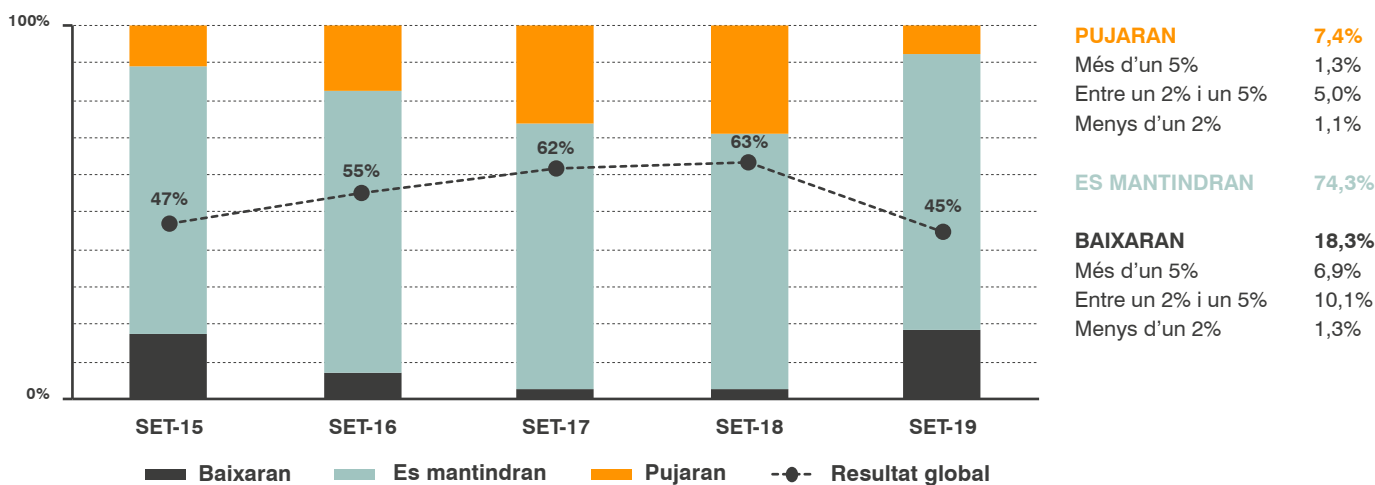
Font: Fonts oficials i elaboració pròpia.

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 principal canvi s'observa en el percentatge dels que opinen que baixaran, que guanya terreny als APIs que creuen que pujaran (7,4%), generant una tendència a la baixa d'acord les opinions més recents dels APIs, després d'una contenció anticipada.

GRÀFIC 30. EVOLUCIÓ DELS PREUS DE L'HABITATGE HABITUAL ELS PRÒXIMS SIS MESOS

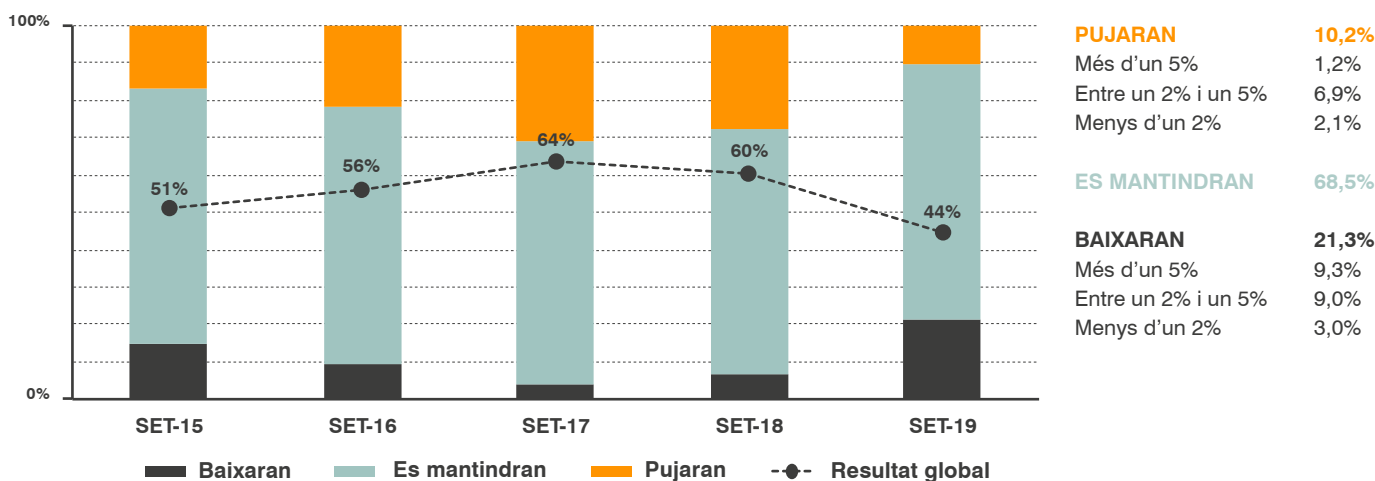


Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs).

Nota: Les barres del gràfic són els percentatges originals de l'enquesta d'opinions 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.

Pel que fa a l'evolució del preu de l'habitatge vacacional, la tendència per als pròxims sis mesos és semblant al cas de l'habitatge habitual: acaba el 2019 amb una clara moderació.

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



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

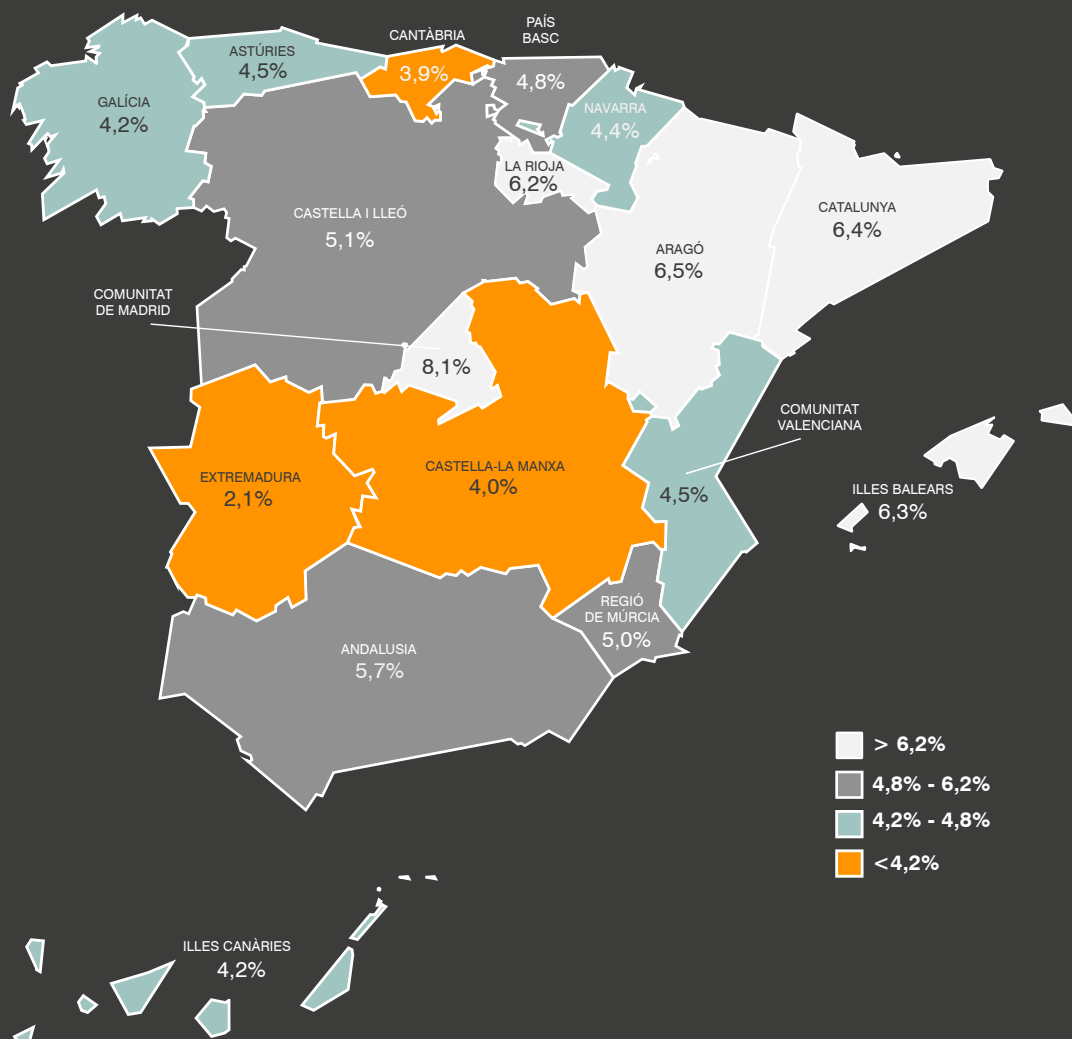
Nota: Les barres del gràfic són els percentatges originals de l'enquesta d'opinions APIs i la línia és la integració dels tres tipus de respostes (pujaran, es mantindran, baixaran) per a poder observar de manera directa el canvi de la consideració/consens global respecte del període anterior.

4.6 RESUM PREUS

El preu de l'habitatge creix un **6,0%** el segon trimestre de 2019, i s'estima que la mitjana anual se situarà en un **5,7%**

Es preveu que el preu de l'habitatge mostrarà un creixement més moderat el 2020 (**4,8%**)

MAPA 2. EVOLUCIÓ DEL PREU PER COMUNITATS AUTÒNOMES (IPV/INE)
Taxa de variació anual (%) 2019/2018 (al 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

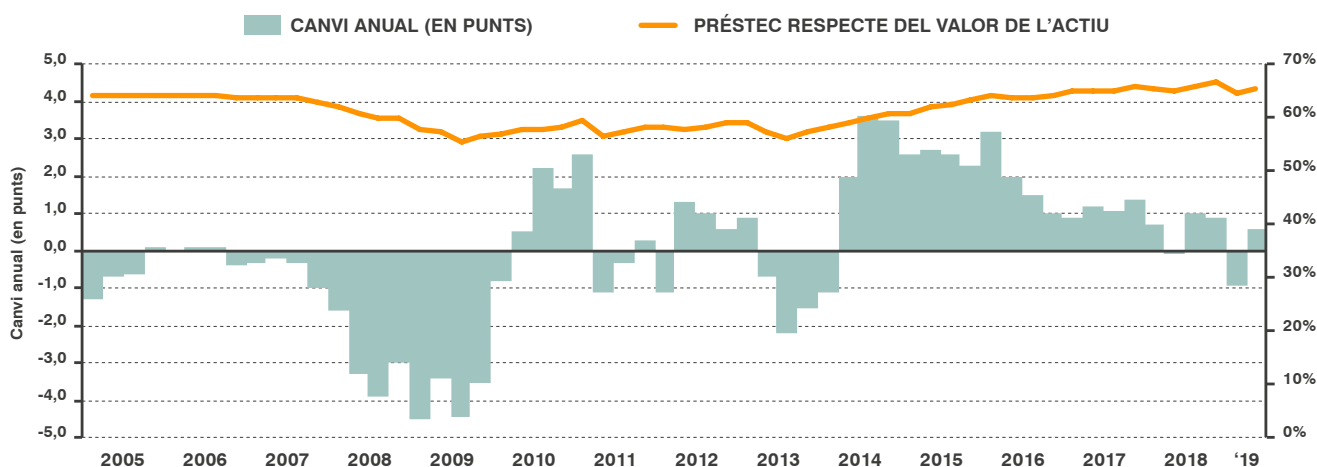


5.1 EVOLUCIÓ DE LA RÀTIO DE PRÉSTEC RESPECTE DEL VALOR DE L'ACTIU

La ràtio mitjana que acumula el segon trimestre de 2019 és del 65,1%. Si tenim en compte que el 2014 era del 59,5%, s'han guanyat 5,6 punts percentuals de ràtio que han significat un finançament més gran per a les compres. La mitjana dels tres últims anys és del 64,9%.

La **ràtio de finançament** de l'import prestat per a la compra d'habitatge supera el **65%**

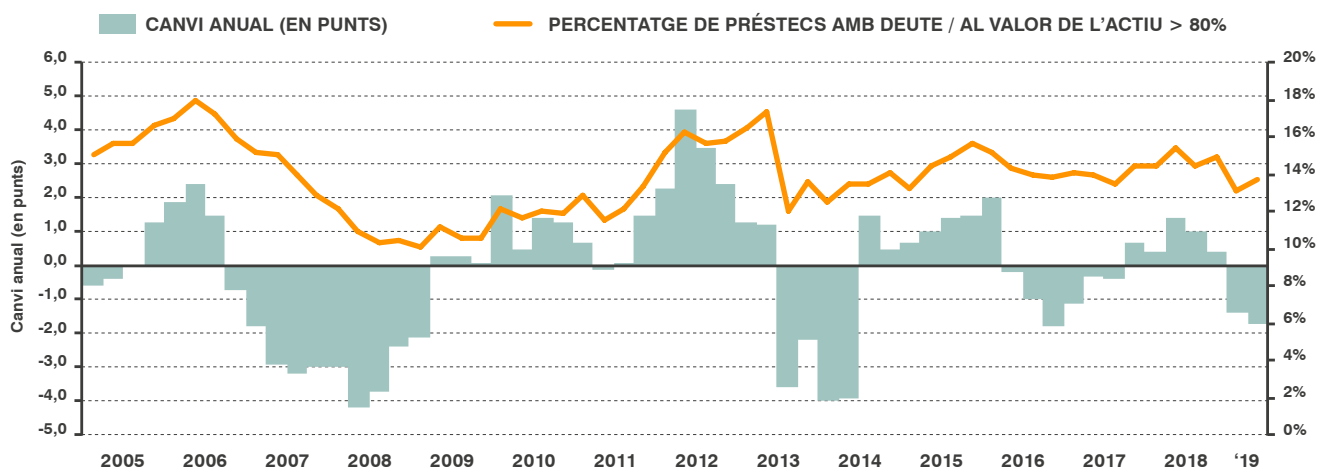
GRÀFIC 32. RELACIÓ ENTRE PRÉSTEC I VALOR DE TRANSACCIÓ



Font: Banc d'Espanya i elaboració pròpia.

El nombre de préstecs hipotecaris, amb un deute respecte del valor de l'actiu superior al 80%, és del 13,4%, gairebé dos punts menys que el 2018 (15%).

GRÀFIC 33. PERCENTATGE DE PRÉSTECES AMB DEUTE RESPECTE DEL VALOR DE L'ACTIU PER SOBRE DEL 80%



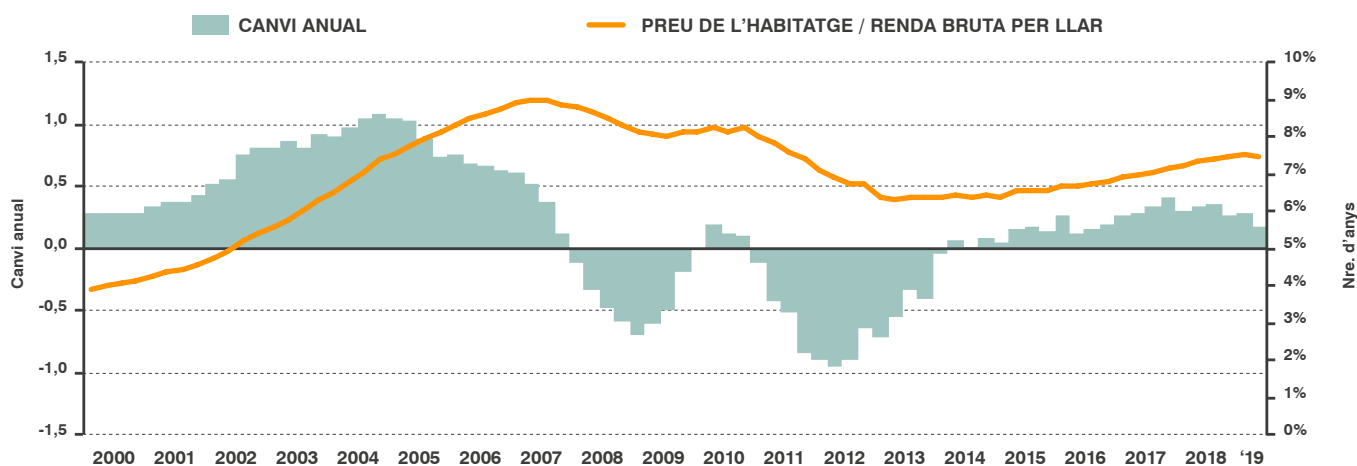
Font: Banc d'Espanya i elaboració pròpia.

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 adquirir el propi habitatge, o el que és el mateix, el nombre d'anys de renda bruta que ha de destinar al seu pagament, continua creixent de manera moderada, fins a situar-se en 7,5 anys, davant dels 7,4 de 2018.

L'esforç per a la compra d'habitatge equival a la renda bruta de **7,5 anys** i avança respecte de 2018

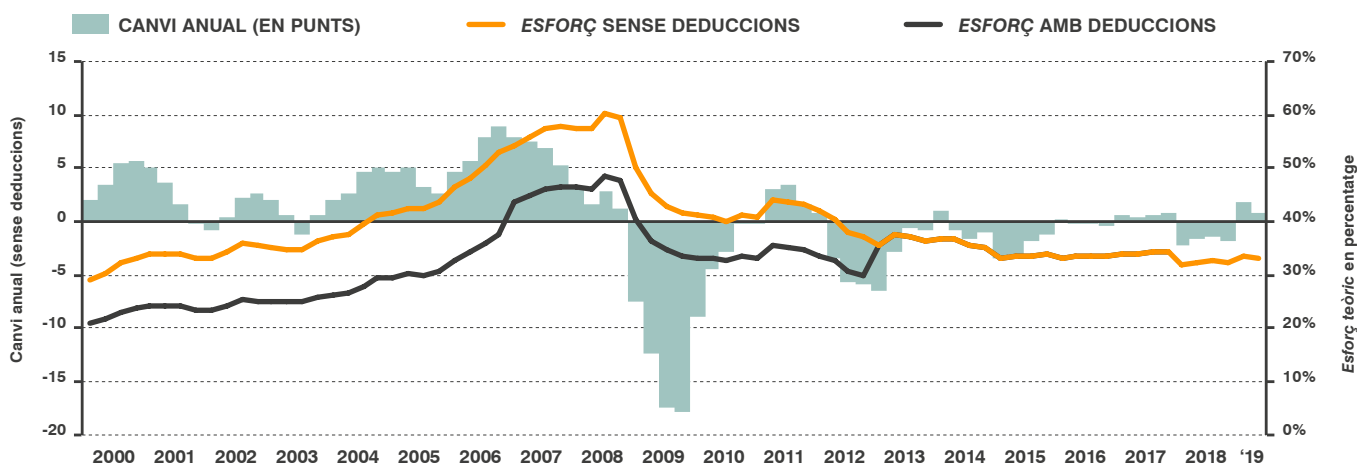
GRÀFIC 34. PREU DE L'HABITATGE / RENDA BRUTA PER LLAR



Font: Banc d'Espanya i elaboració pròpia.

L'esforç teòric anual puja 0,9 punts percentuals en un any i se situa en el 33,3% (sense considerar deduccions), coincidint amb la mitjana dels últims tres anys.

GRÀFIC 35. 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.

5.3 RESUM ACCESSIBILITAT I ESFORÇ

La relació mitjana entre el préstec i el valor de l'habitatge se situa en el **65,1%**

L'import del **13,4%** dels préstecs hipotecaris supera el 80% del valor de l'habitatge

L'esforç anual que ha de fer una llar a Espanya per al pagament d'un habitatge se situa en el **33,3%**



Font: Banc d'Espanya i elaboració pròpia.

6.

EL MERCAT DE LLOGUER



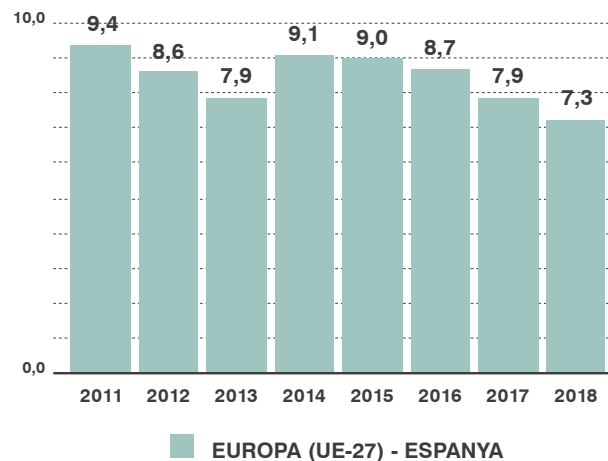
6.1 EVOLUCIÓ DEL LLOGUER RESIDENCIAL A ESPANYA

Segons la tendència experimentada els últims set anys, Espanya continua acostant-se a la mitjana de la Unió Europea quant al percentatge de població que viu de lloguer.

I no només això, sinó que el volum de llars que resideixen en règim de lloguer a Espanya creix a un ritme superior al del conjunt de la UE.

En concret, la diferència el 2018, en punts de percentatge, entre la UE-27 països i Espanya és de 7,3 punts quan el 2011 era de 9,4 punts.

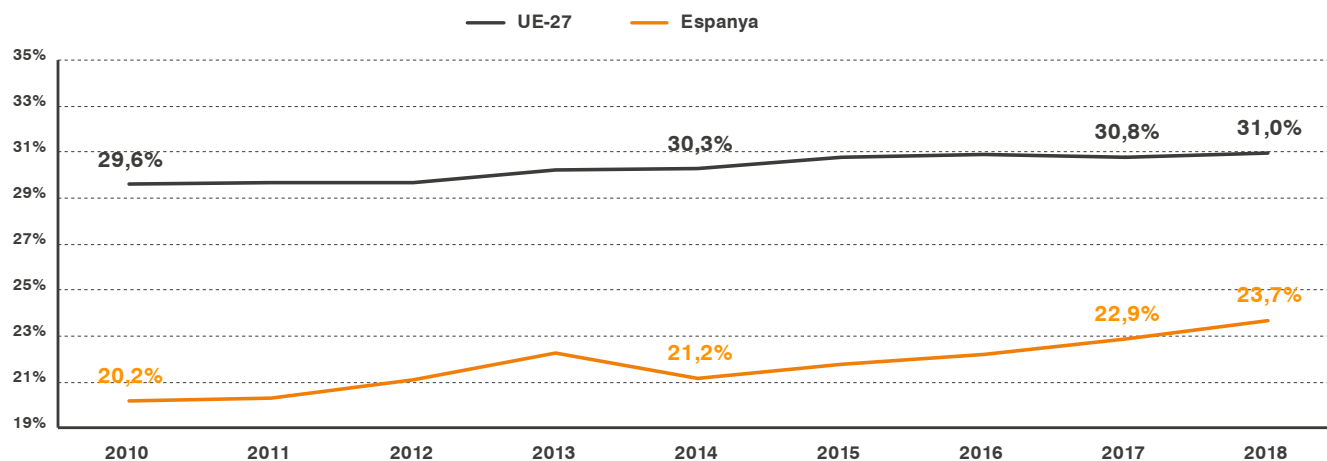
Segons les dades d'Eurostat, el 23,7% de la població espanyola residia el 2018 en règim de lloguer.¹ A més, Espanya és, juntament amb Suècia i Dinamarca, el tercer país que avança més.



¹ Segons els resultats de l'Enquesta Condicions de Vida (ECV) de l'INE, aquest percentatge arribaria al 23,9% dels habitatges principals.

23,7% de la població espanyola viu de lloguer

GRÀFIC 36. EVOLUCIÓ RECENT DEL LLOGUER RESIDENCIAL (% POBLACIÓ EN RÈGIM DE LLOGUER)



Font: Eurostat i estimació pròpia.

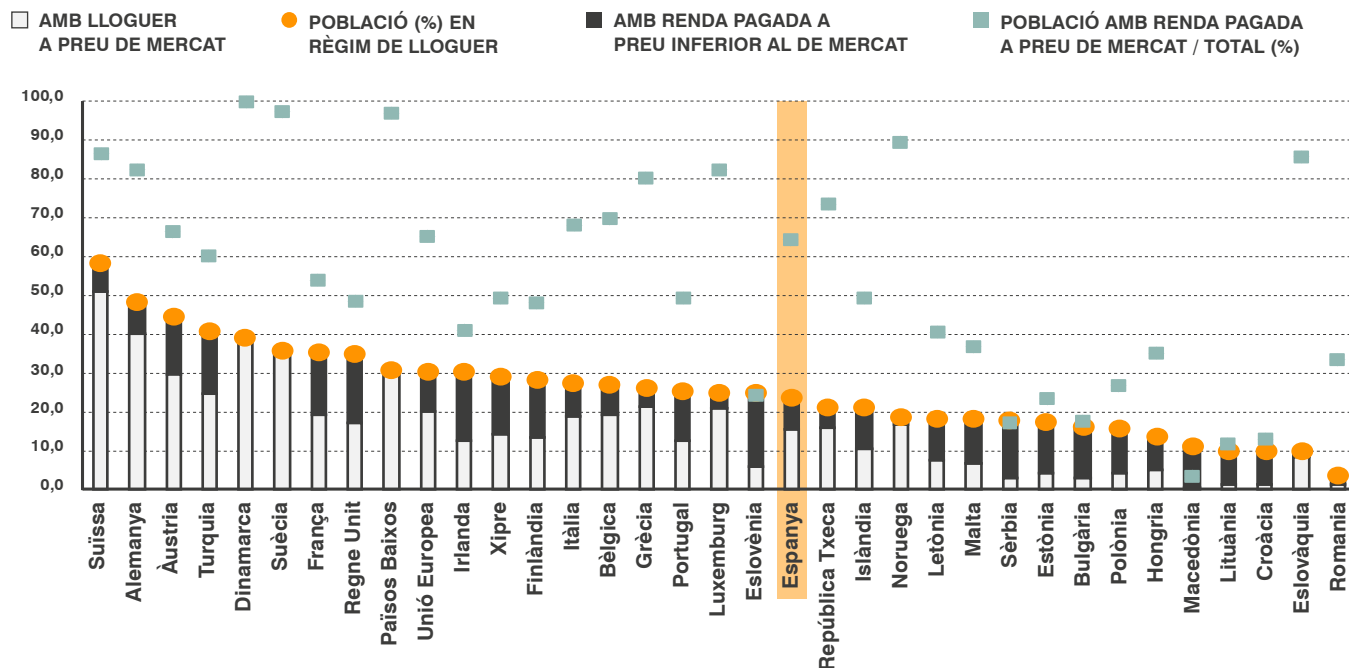
Nota: Les últimes dades disponibles són del 2018 per a Espanya i del 2017 per a la UE.

A Espanya, les dades també reflecteixen un percentatge més alt de la població que viu de lloguer en renda pagada a preu de mercat, que ha passat de representar el 14,4% al 15,3% el 2018. En comparació amb altres països, Espanya presenta una xifra menor de població que es troba en règim de lloguer amb una renda inferior a preu de mercat.

El volum de casos en règim de lloguer amb renda pagada a preu de mercat representa el 65%.

Això s'acosta als països europeus, amb 2 punts percentuals menys de bretxa (el diferencial d'Espanya amb la UE-27 són 5,2 punts en comptes de 7,3 del cas general).

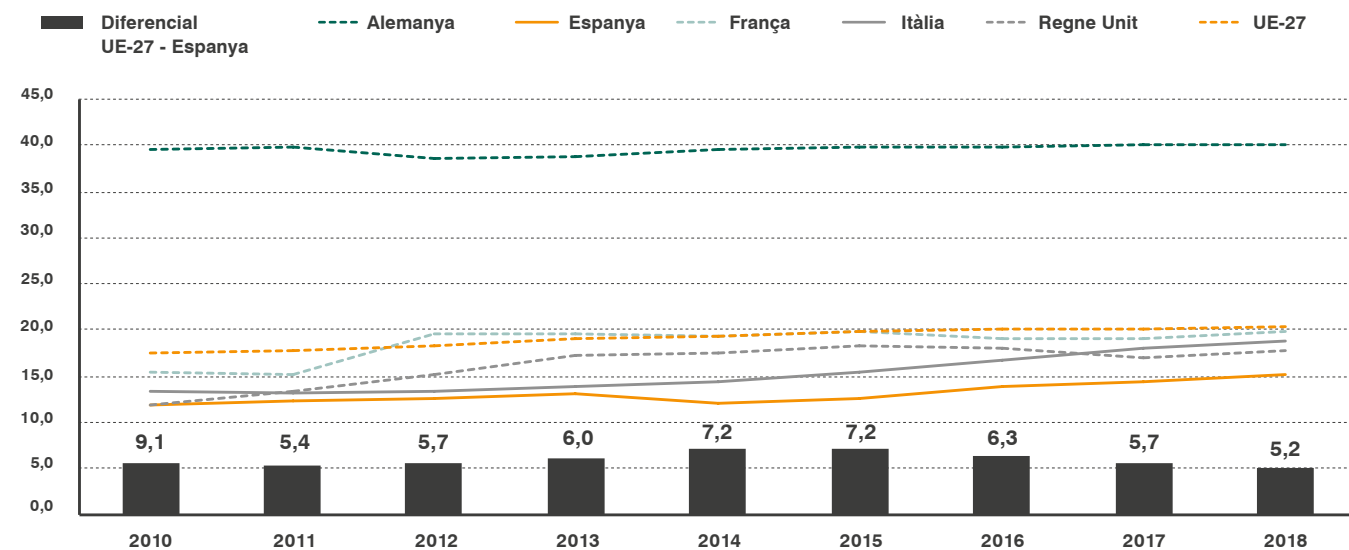
GRÀFIC 37. RÈGIM DE TINEÇA D'HABITATGE A EUROPA I REPARTIMENT DEL MERCAT DE LLOGUER RESPECTE DE LA RENDA PAGADA



Font: Eurostat i elaboració pròpia.

Nota: Les últimes dades disponibles són del 2017 i 2018. En el cas d'Islàndia, les dades corresponen al 2016.

GRÀFIC 38. 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: Les dades de 2018 són estimacions (tret d'Espanya i Itàlia) sobre la base de la tendència dels últims anys (2011-2017). Les dades del gràfic es refereixen al repartiment percentual del total de població que viu de lloguer pagant una renda a preus de mercat.

6.2 LLOGUER RESIDENCIAL A ESPANYA: TENDÈNCIA PER EDATS

El percentatge de població espanyola que es decanta pel lloguer com a opció residencial s'acosta al perfil europeu.

Segons les dades de l'Enquesta de Condicions de Vida de l'INE, el 45,8% de les llars els llogaters de les quals tenen entre 16 i 29 anys resideixen en règim de lloguer a preu de mercat, fet que suposa un percentatge inferior al de l'any anterior, on l'INE situava aquest segment amb un 48,9%.

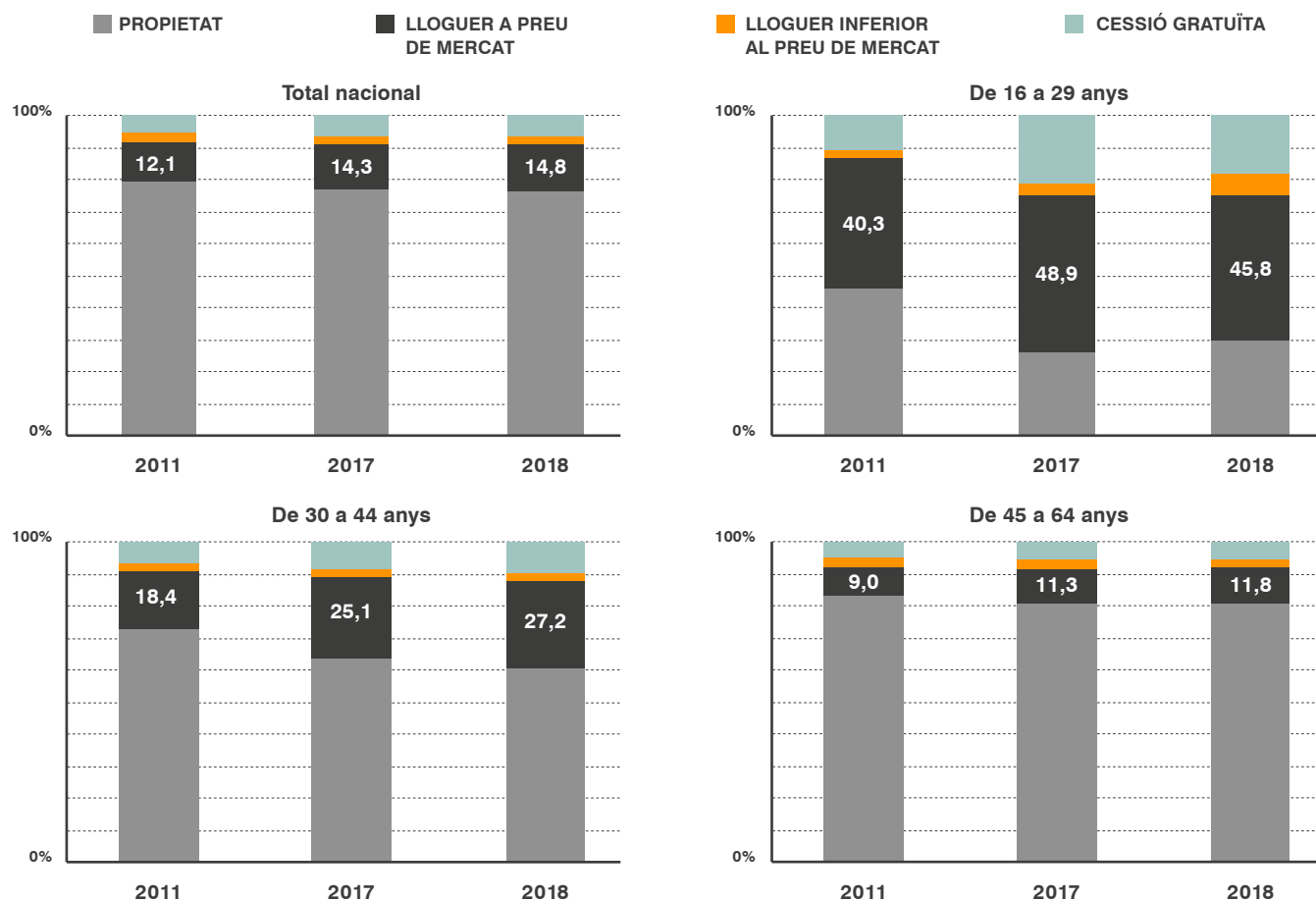
Això es deu al fet que, d'una banda, puja el percentatge de lloguer a preu inferior al de mercat i, de l'altra, el de règim de propietat.

No obstant, si es té en compte la tinença de lloguer a preu de mercat juntament amb el lloguer inferior al preu de mercat, el col·lectiu dels joves d'entre 16 i 29 anys puja lleugerament del 52,2% al 52,4%.

El comportament dels llogaters més joves és més canviant que el dels altres grups d'edat. És a dir, el percentatge d'habitatge de lloguer a preu de mercat puja de manera estable en els llogaters d'entre 30 i 64 anys. Aquest aspecte té a veure amb la filosofia del règim de lloguer, on la decisió està valorada com a pròpia, al marge de la capacitat de pagament.

És important esmentar que aquest any ha estat favorable per a aquells joves que vivien en règim de lloguer, però que pretenien optar a la propietat, tant pels nivells d'ocupació aconseguits com per les condicions financeres (tipus d'interès amb expectatives favorables i un import molt similar entre el pagament del lloguer i la quota hipotecària).

GRÀFIC 39. EVOLUCIÓ RECENT DEL LLOGUER A ESPANYA PER GRUPS D'EDATS



Font: INE. Enquesta de Condicions de Vida. Llars per règim de tinença.

Nota: **Cessió gratuïta:** habitatge facilitat gratuïtament per l'empresa o organització on treballa algun membre de la llar, o per altres llars o institucions. **Lloguer inferior al preu de mercat:** renda antiga o habitatge facilitat a preu més baix per l'empresa o organització on treballa algun membre de la llar, per institucions públiques o privades sense fins lucratius, familiars, etc. **Lloguer a preu de mercat:** algun dels membres de la llar satisfà pel seu ús una quantitat en metàl·lic o en espècie a preu de mercat, o bé la llar avança el preu del lloguer (a preu de mercat) i posteriorment li es restitueix per ajuts a l'habitatge públics o de qualsevol altra font. **Propietat:** el propietari de l'habitatge és un membre de la llar.

6.3 CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES DE LLOGUER A ESPANYA

El 28% dels habitatges principals plurifamiliars a Espanya es troben en règim de lloguer, dada que representa el percentatge més elevat de la sèrie històrica i que equival a 3.532.000 habitatges.

En canvi, el règim de lloguer als habitatges unifamiliars se situa al voltant del 13%, és a dir, 779.000 casos.

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

	2014	2015	2016	2017	2018
Plurifamiliar en propietat	73,6%	73,0%	73,0%	72,4%	72,0%
Plurifamiliar de lloguer	26,4%	27,0%	27,0%	27,6%	28,0%
Unifamiliar en propietat	87,1%	86,1%	87,1%	86,2%	86,8%
Unifamiliar de lloguer	12,9%	13,9%	12,9%	13,8%	13,2%

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

Analitzant la superfície dels habitatges llogats, hi ha hagut un increment sobre la superfície útil dels habitatges en comparació amb els resultats que es van obtenir el 2017, passant d'una mitjana de 78,5 m²u a 79,7 m²u el 2018.

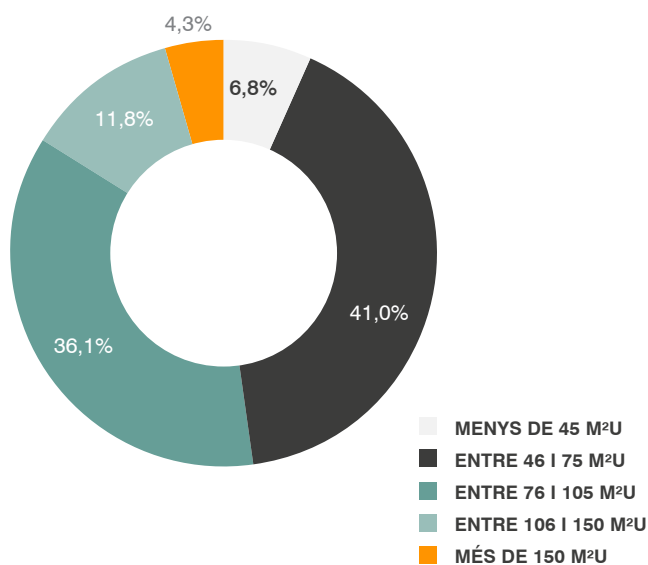
Habitatges	2017	2018
< 75 m ² u	48,7%	47,8%
> 105 m ² u	14,5%	16,0%

La superfície útil (m²u) dels habitatges en propietat també ha pujat d'una mitjana de 93,8 m²u el 2017 a 95,3 m²u el 2018.

La comparació de les xifres entre règim de lloguer i en propietat queda de la següent manera:

Habitatges	< 90 m ² u	> 105 m ² u
Lloguer	84,0%	16,0%
Propietat	67,8%	32,2%

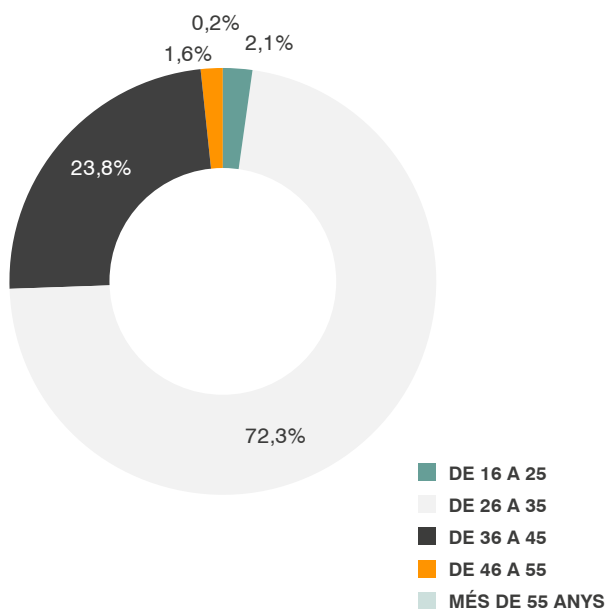
GRÀFIC 40. HABITATGES PRINCIPALS LLOGATS SEGONS LA SEVA SUPERFÍCIE ÚTIL



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

6.4 TIPOLOGIA DE LES LLARS QUE RESIDEIXEN DE LLOGUER A ESPANYA

GRÀFIC 41. EDAT DELS DEMANDANTS D'HABITATGE DE LLOGUER



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

Segons la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, la mitjana d'edat dels demandants d'habitatge de lloguer és de 33,1 anys, amb un descens lleuger respecte dels 33,8 anys de l'any passat.

Mentre que fa un any el percentatge dels menors de 35 anys pujava a un 69,5% del total, ara s'ha incrementat al 74,4%. D'altra banda, el percentatge dels que tenen entre 36 i 45 anys disminueix del 26,3% al 23,8%; és a dir, 2,5 punts percentuals.

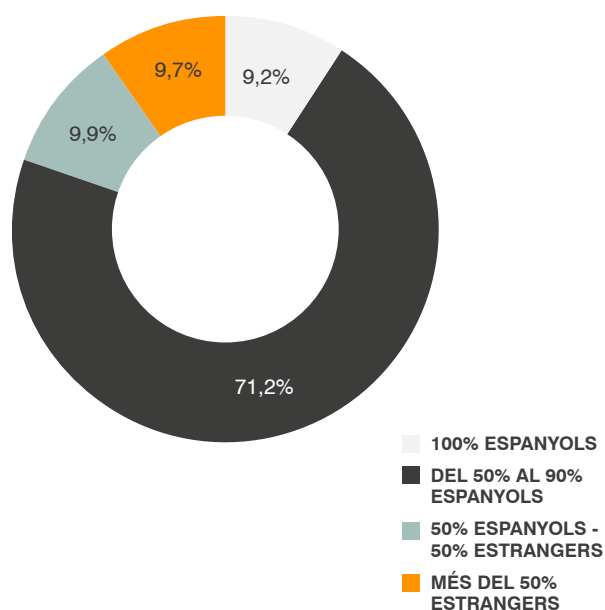
El 74,4% dels demandants d'habitatge de lloguer té menys de 35 anys

Pel que fa a la nacionalitat dels demandants potencials, segons l'opinió dels APIs, la demanda de llars de lloguer és majoritàriament d'espanyols, per sobre del 80%.

Vora el 10% dels APIs opina que el 50% de la demanda és d'espanyols i l'altre 50% és d'estrangers.

Més del 80% dels demandants d'habitatge de lloguer són espanyols

GRÀFIC 42. REPARTIMENT DELS HABITATGES LLOGATS ENTRE ESPANYOLS I ESTRANGERS SEGONS ELS APIs ENTREVISTATS



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

TAULA 4. NOMBRE DE LLARS SEGONS NACIONALITAT DE LA LLAR I EL RÈGIM DE TINENÇA DE L'HABITATGE (2018)

	PRÒPIA	LLOGADA	CEDIDA GRATIS O A BAIX PREU
Llar exclusivament espanyola	82,2%	12,1%	5,7%
Llar mixta (amb espanyols i estrangers)	43,6%	52,1%	4,3%
Llar exclusivament estrangera amb tots els membres de la mateixa nacionalitat	30,7%	65,8%	3,5%
Llar exclusivament estrangera amb tots els membres de nacionalitat diferent	29,0%	67,8%	3,2%

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

El lloguer continua sent l'opció majoritària a les llars que compten amb algun membre estranger (mixt i exclusivament estranger), amb percentatges de repartiment similars als de l'any anterior.

TAULA 5. NOMBRE DE LLARS SEGONS EL TIPUS DE LLAR I EL RÈGIM DE TINENÇA DE L'HABITATGE (2018)

	PRÒPIA	LLOGADA	CEDIDA GRATIS O A BAIX PREU
Llar unipersonal	74,1%	17,7%	8,2%
Llar monoparental	75,8%	18,9%	5,3%
Parella sense fills que convisquin a la llar	80,4%	15,4%	4,2%
Parella amb fills que convisquin a la llar	79,4%	16,0%	4,6%

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

Les llars unipersonals i monoparentals continuen mantenint una propensió més gran al lloguer, seguint la tendència dels últims cinc anys.

6.5 L'OFERTA D'HABITATGE DE LLOGUER

L'oferta d'habitatges de lloguer el setembre de 2019 és menor a la que hi havia fa un any (-16,1%).

Això es deu al fet que l'oferta ha estat bastant absorbida per la forta demanda de la població. Un mercat bastant àgil, en termes generals, per a ofertants i demandants, i una bona oportunitat d'inversió per la rendibilitat.

Les condicions del mercat (financeres, socials, poblacionals) i els fluxos migratoris permeten estimar que la demanda de lloguer es mantindrà a futur en un mínim de 70.000 habitatges anuals (similar a la mitjana observada entre el 2013 i el 2018).

Caldria considerar mantenir una oferta rellevant per a evitar tensions excessives en els preus de cara al futur, especialment en grans ciutats i punts turístics. En aquest aspecte tenen un paper per complir, i dependrà d'això, les polítiques públiques que s'implementin a escala nacional, regional i municipal.

De manera paral·lela, el nombre d'habitatges en venda continua per sobre dels 850.000; això ofereix bones oportunitats de tenir un habitatge en propietat, i s'hi uneix la major transparència de la nova Llei Hipotecària, els tipus d'interès baixos i una oferta d'obra nova dinàmica.

L'oferta d'habitatge de lloguer s'ha incrementat a les Illes Canàries i a La Rioja i s'ha reduït de manera més o menys notable a la resta de les comunitats autònomes.

Les regions que s'han vist més afectades amb una oferta inferior en relació amb la demanda elevada de l'últim any són Catalunya, la Comunitat de Madrid, la Comunitat Valenciana, Castella-la Manxa i Castella i Lleó.

En valors absoluts, les regions que es veuen menys afectades per la manca d'oferta són Andalusia (manté una oferta pròxima a 19.000 habitatges), Astúries (entorn de 2.800-3.000 habitatges), les Illes Balears (al voltant de 3.350 habitatges), Extremadura (amb 1.100 habitatges disponibles) i la Regió de Múrcia (al voltant de 1.800 habitatges).

Aquest canvi era esperable per l'acceleració de l'oferta que s'havia produït els dos anys anteriors, període de temps en el qual s'han fet ajustos en el mercat i, ara, es modera relativament.

A més, aquesta previsió d'una certa moderació en el mercat de lloguer, en termes generals, ja l'havia avançada l'índex Servihabitat elaborat a partir de l'opinió de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs).

Els analistes advertien dels dos vessants: un increment relatiu més baix del preu mitjà del lloguer i una moderació en el volum d'operacions durant els mesos següents.

No obstant això, per descomptat, el mercat immobiliari continua tenint una casuística àmplia i heterogènia i, al marge de les valoracions generals, obliga a fer una anàlisi contínua i detallada per zones.

-16,1% interanual d'oferta de lloguer



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

NOMBRE D'HABITATGES EN OFERTA DE LLOGUER

	set-17	set-18	set-19
Total Nacional	97.900	104.740	87.770
Andalusia	18.800	19.000	18.980
Aragó	1.600	1.800	1.540
Astúries	2.400	3.000	2.810
Illes Balears	2.300	3.400	3.340
Illes Canàries	2.000	2.600	3.500
Cantàbria	1.800	2.000	1.580
Castella i Lleó	8.400	7.100	4.310
Castella-la Manxa	4.700	4.100	2.580
Catalunya	13.500	19.800	15.140
Comunitat Valenciana	17.600	12.600	10.110
Extremadura	1.500	1.200	1.100
Galícia	5.500	4.800	3.860
Comunitat de Madrid	12.700	18.300	14.600
Regió de Múrcia	2.000	1.900	1.770
Navarra	500	400	320
País Basc	2.100	2.300	1.750
La Rioja	300	300	370
Ceuta	100	70	30
Melilla	100	70	80

Font: Servihabitat. Elaboració pròpia sobre la base del banc de dades i consultes a portals immobiliaris.

El volum d'oferta d'habitatges de lloguer el setembre de 2019 comparat amb el parc d'habitatges (última xifra disponible del Ministeri de Foment per al 2018) suposa un descens del 0,41% al 0,34% en un any.

Això suposa 1,9 habitatges en oferta per cada 1.000 habitants, i 4,7 per cada 1.000 llars, contra els 2,2 habitatges per cada 1.000 habitants i un 5,7% per cada 1.000 llars del 2018.

87.770 habitatges en règim de lloguer a Espanya el setembre de 2019

MAPA 3. OFERTA D'HABITATGES DE LLOGUER A ESPANYA Nre. d'habitatges

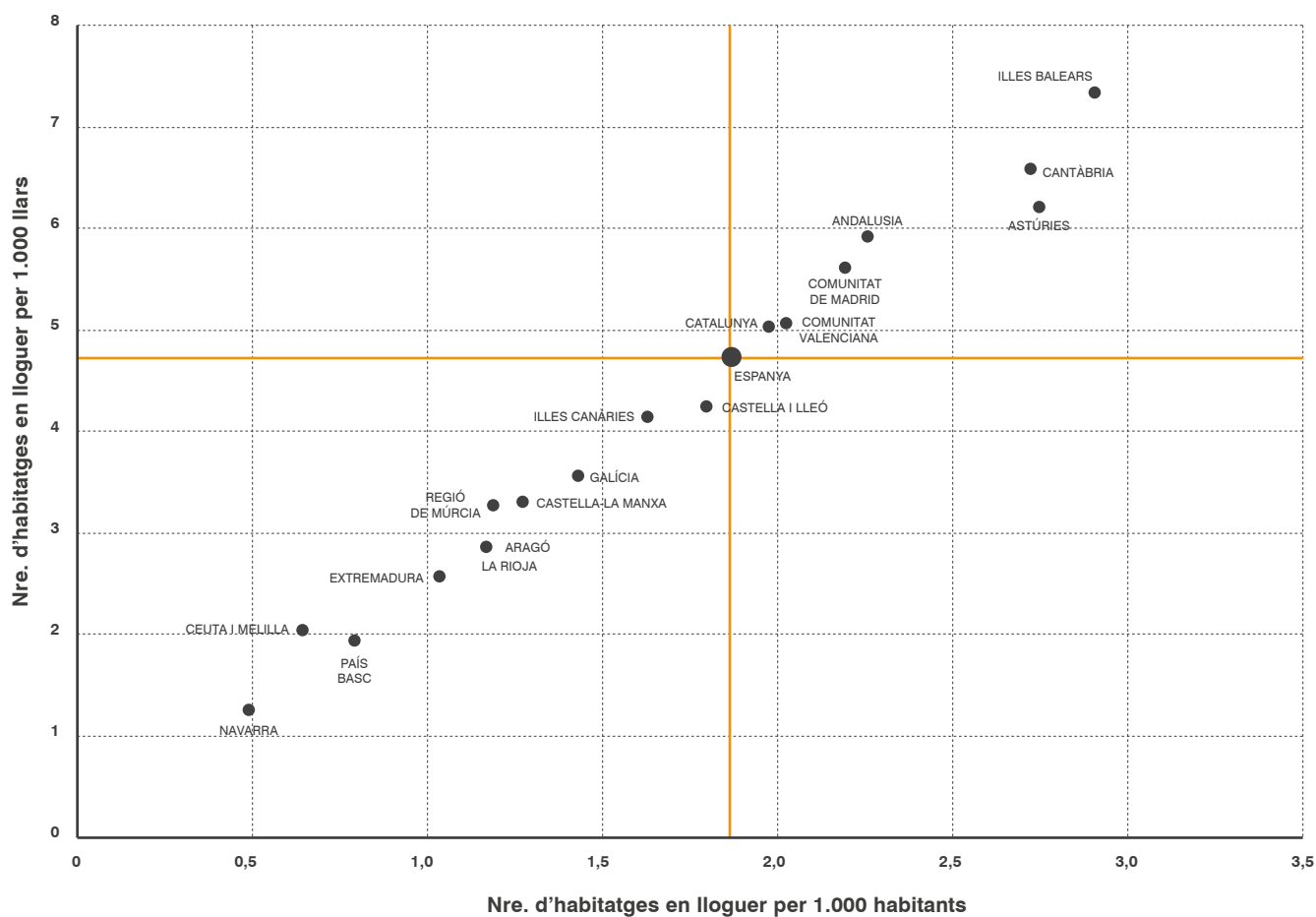


Font: Servihabitat.

Pel que fa al volum d'habitatges destinats al lloguer, al marge de les províncies de Madrid i Barcelona (amb un interval potencial de 12.000 a 15.000 habitatges), destaquen especialment, per un volum molt important, les províncies de Sevilla i Màlaga a Andalusia, i també, a la costa mediterrània, les províncies d'Alacant i València, a més de les Illes Balears, totes per sobre dels 3.000 habitatges.

Tenint en compte la població, destaca la ràtio resultant del nombre d'habitatges de lloguer per 1.000 habitants a les províncies de Màlaga (3,8), Salamanca (3,7), Segòvia (3,3), Balears (2,9), Astúries (2,7) i Cantàbria (2,7).

GRÀFIC 43. OFERTA D'HABITATGE DE LLOGUER PER HABITANT I PER LLAR



Font: Servihabitat.

Referències: 18.535, 9 mil llars i 47.007, 4 mil habitants a Espanya. Font INE.

Passa el mateix si es té en compte el nombre de llars: amb una ràtio del nombre d'habitats de lloguer per 1.000 llars, molt per sobre de la resta, destaquen les províncies de Màlaga (9,9), Salamanca (8,6), Segòvia (8,2), Illes Balears (7,4), Cantàbria (6,6), Àvila (6,2), Astúries (6,2) i Cadis (6,1).

La Comunitat de Madrid, Catalunya, les Illes Balears, Astúries, la Comunitat Valenciana, Andalusia i Cantàbria disposen d'una oferta d'habitats de lloguer per habitant i per llar per sobre de la mitjana espanyola, i Castella i Lleó queda lleugerament per sota de la mitjana.

Set comunitats disposen d'una oferta d'habitats de lloguer per habitant i llar per sobre de la mitjana espanyola

6.6 PREU DEL LLOGUER

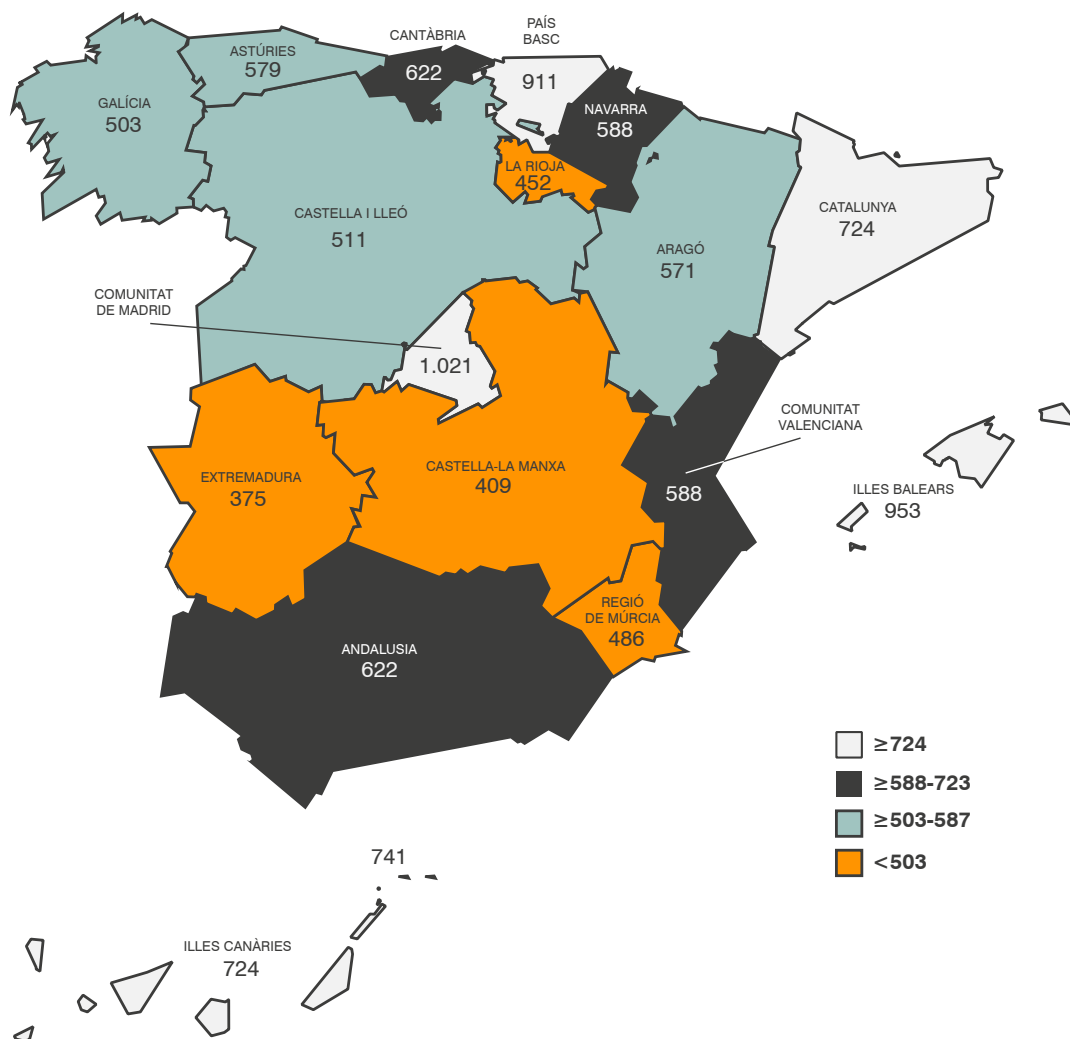
El nivell del preu del lloguer és elevat i s'estima en 9,4€ per m² en l'àmbit nacional el setembre de 2019.

En general, es pot continuar parlant d'una variació anual a l'alça en el preu del lloguer a escala nacional, però amb augments més moderats dels que es van experimentar l'any anterior. De fet, la tendència és convergent amb la variació anual del preu de les compravendes.

El preu del lloguer a Espanya, el 2019, per a un habitatge de 80-90 m² és de 800 euros al mes, un 12,7% més que el 2018.

Hi ha un interval ampli en els preus mitjans al llarg del territori que va des dels mínims de les províncies de Terol (350€), Zamora (358€), Càceres (358€) o Jaén (367€), fins als màxims que es registren als mercats de les grans ciutats, les seves àrees metropolitanes i els principals mercats costaners, on destaquen Barcelona (1.030€), Madrid (1.021€), les Illes Balears (953€), Guipúscoa (945€), Las Palmas (758€) i Màlaga (732€).

MAPA 4. PREU MITJÀ DEL LLOGUER D'HABITATGE
Preu en € per a un habitatge de 80-90 m²

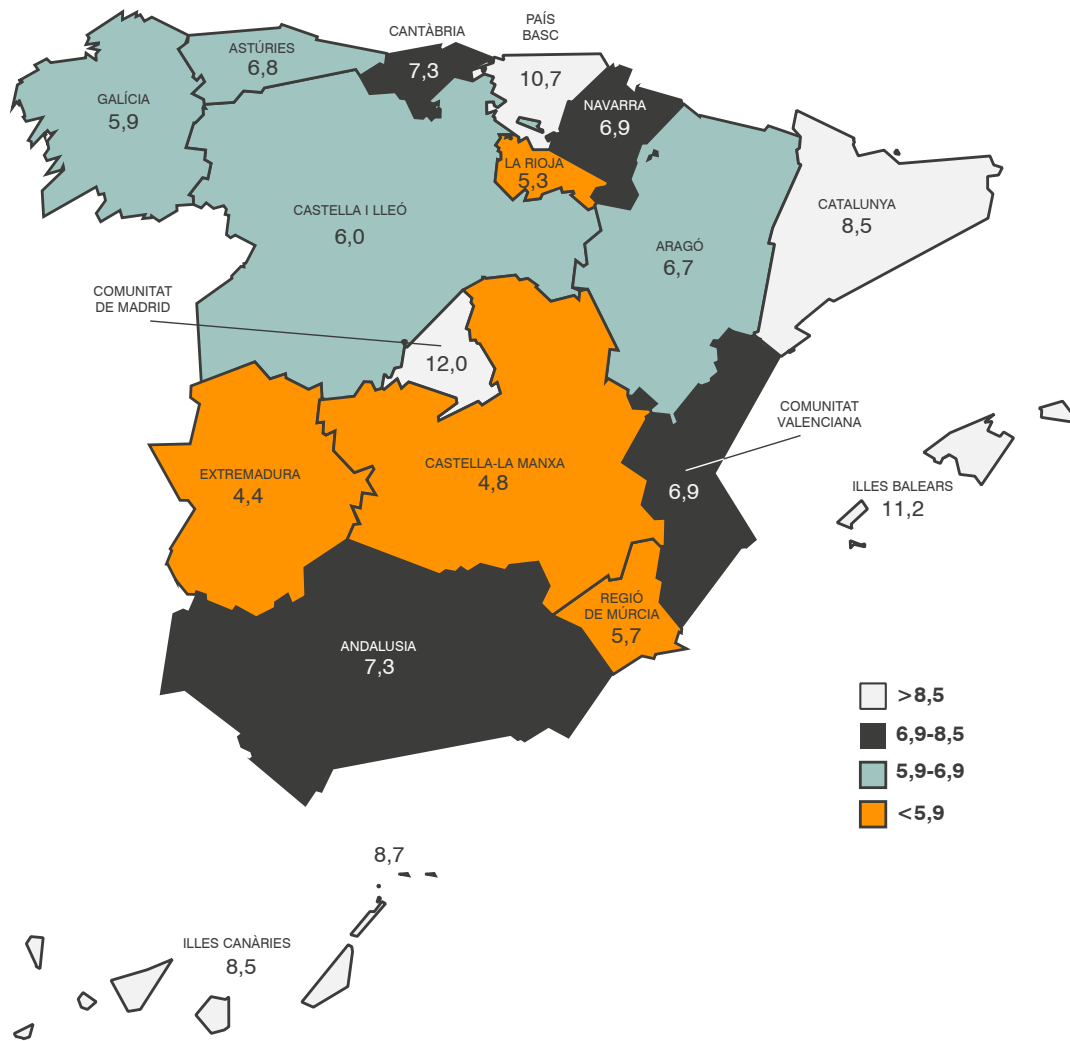


Nota: Referència nacional en 800€ per mes.

Les dades són preus mitjans ponderats per a cada comunitat autònoma, per la qual cosa serveixen com a referència de conjunt més que no una situació concreta dels preus de les províncies o de les grans ciutats.

Font: Servihabitat.

MAPA 5. PREU MITJÀ DEL LLOGUER D'HABITATGE (€ / m²)

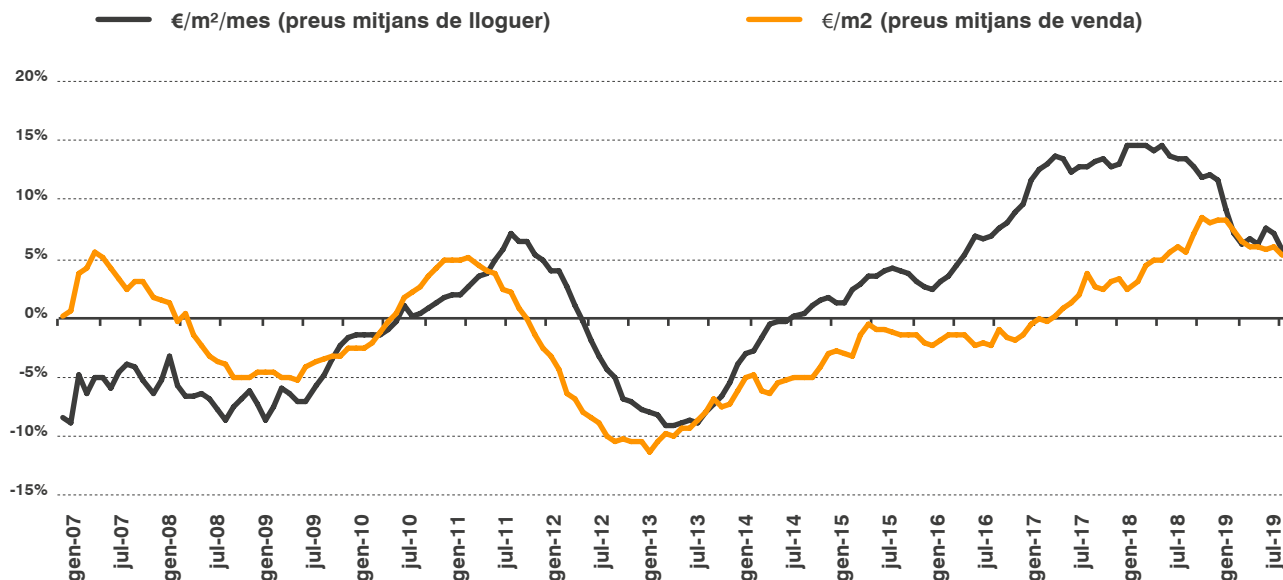


Nota: Referència nacional en 9,4 € / m².

Nota: Les dades són preus mitjans ponderats per a cada comunitat autònoma, per la qual cosa serveixen com a referència de conjunt més que no una situació concreta dels preus de les províncies o de les grans ciutats.

Font: Servihabitat.

GRÀFIC 44. EVOLUCIÓ DEL PREU MITJÀ DEL LLOGUER I DE LES VENDES A ESCALA NACIONAL (Taxes de variació anual)

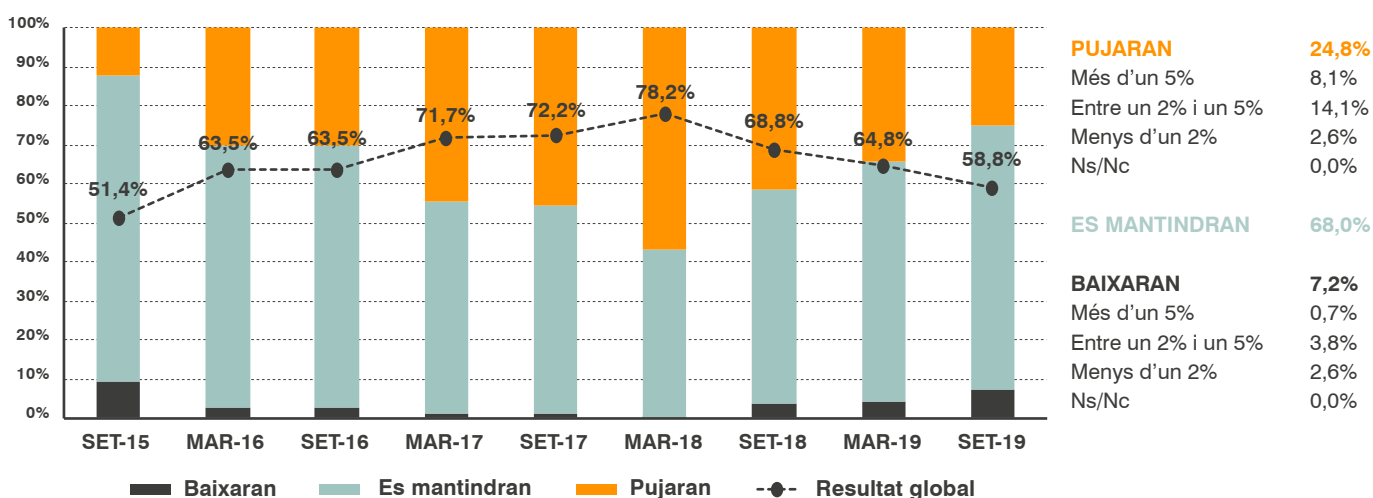


Font: Servihabitat, a partir del banc de dades i consultes als portals immobiliaris.

Per al 68% dels APIs, els preus es mantindran estables els pròxims sis mesos, mentre que un 24,8% opina que continuaran pujant i un 7,2% que baixaran.

El resultat global reflecteix una nota de 58,8 punts percentuals, molt pròxim a la línia de 50 punts, que equivaldria al manteniment ple dels preus i una clara moderació d'aquests comparat amb els resultats de mesuraments anteriors.

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



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

L'opinió dels APIs reflecteix la tendència a un **manteniment ple** dels preus i una clara **moderació** d'aquests



6.7 RENDIBILITAT

El setembre de 2019, la rendibilitat anual bruta mitjana per a un habitatge de lloguer a Espanya s'ha situat en el 5,7%, semblant a les anàlisis anteriors (5,6% el setembre de 2018).

La Comunitat de Madrid presenta una rendibilitat superior a la mitjana i, juntament amb el País Basc i les Illes Balears, són les zones amb els preus mitjans més alts de la mitjana nacional. A Catalunya, la Comunitat Valenciana, les Illes Canàries, Cantàbria, Astúries, Múrcia i la ciutat autònoma de Melilla també hi ha una rendibilitat bruta anual notable, per sobre del 5%.

En canvi, Galícia, La Rioja i Extremadura disposen de preus més assequibles que la mitjana nacional, amb una rendibilitat anual bruta entorn del 4,5%.

Des del punt de vista provincial, València (6,1%), Toledo (5,9%), Sevilla (5,8%) i Madrid (5,8%) són les que presenten rendibilitats per sobre de la mitjana nacional (5,7%).

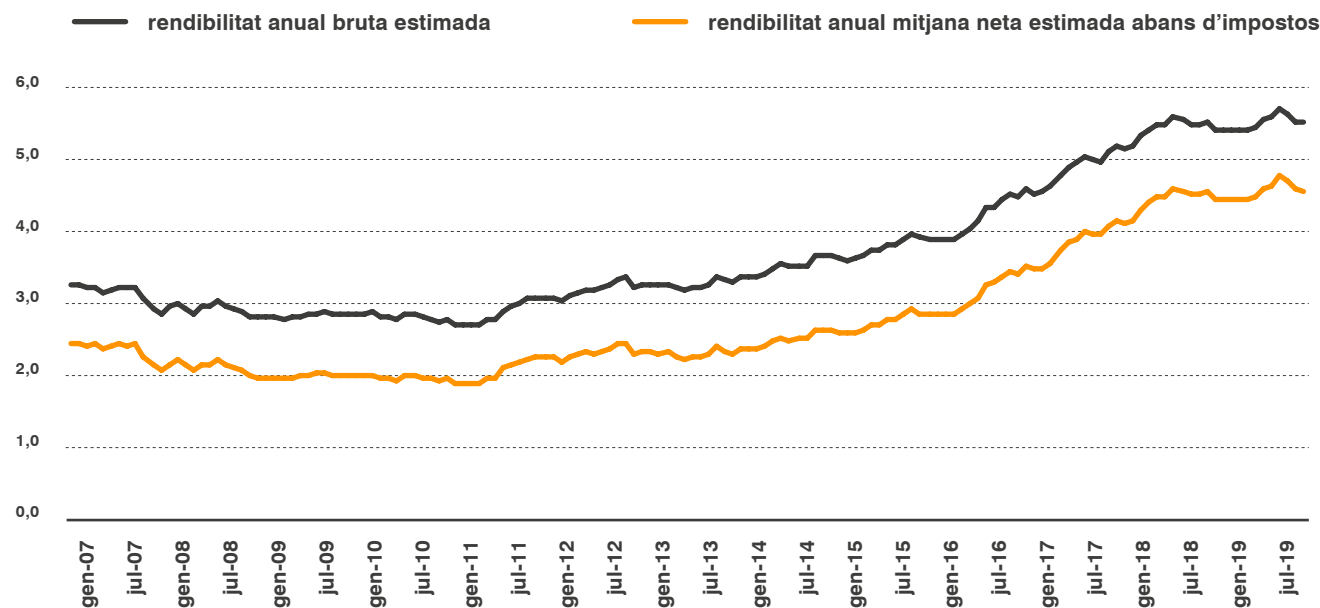
MAPA 6. RENDIBILITAT MITJANA DEL LLOGUER D'HABITATGE A ESPANYA



Font: Servihabitat.

Nota: Rendibilitat anual bruta mitjana subjecta a les despeses de l'habitatge (IBI, assegurança, reparacions i manteniment, taxa d'escombraries i despeses de comunitat) que estan a nom del titular (persona física o jurídica). Normalment, per a un habitatge mitjà a escala nacional suposa al voltant d'un punt percentual i s'obté la rendibilitat anual neta abans d'impostos. La fiscalitat difereix del tractament i legislació de cada comunitat autònoma.

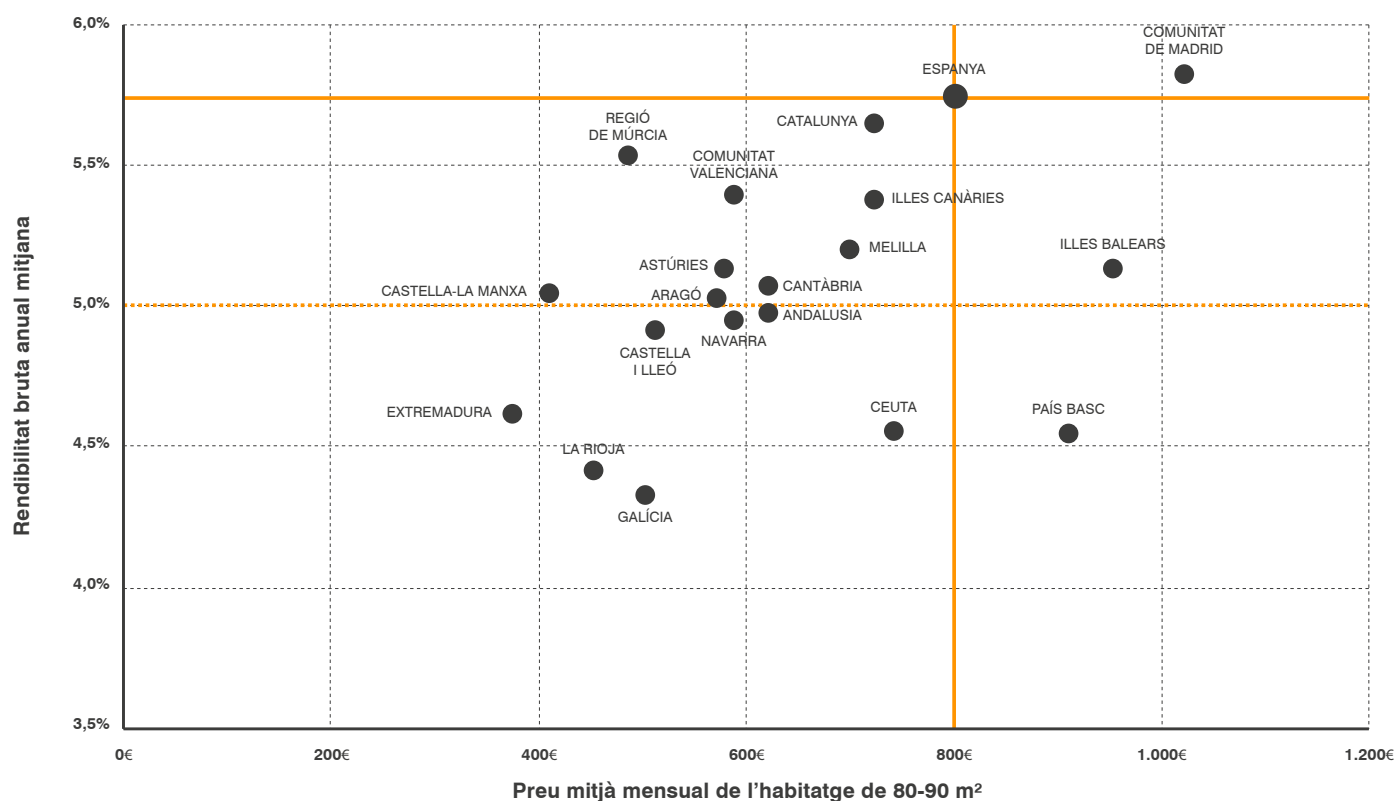
GRÀFIC 46. EVOLUCIÓ DE LA RENDIBILITAT DEL LLOGUER D'HABITATGE A ESPANYA



Font: Servihabitat.

La rendibilitat anual bruta mitjana per a un habitatge de lloguer a Espanya s'ha situat en el **5,7%**

GRÀFIC 47. PREU MITJÀ DE LLOGUER I RENDIBILITAT PER COMUNITAT AUTÒNOMA



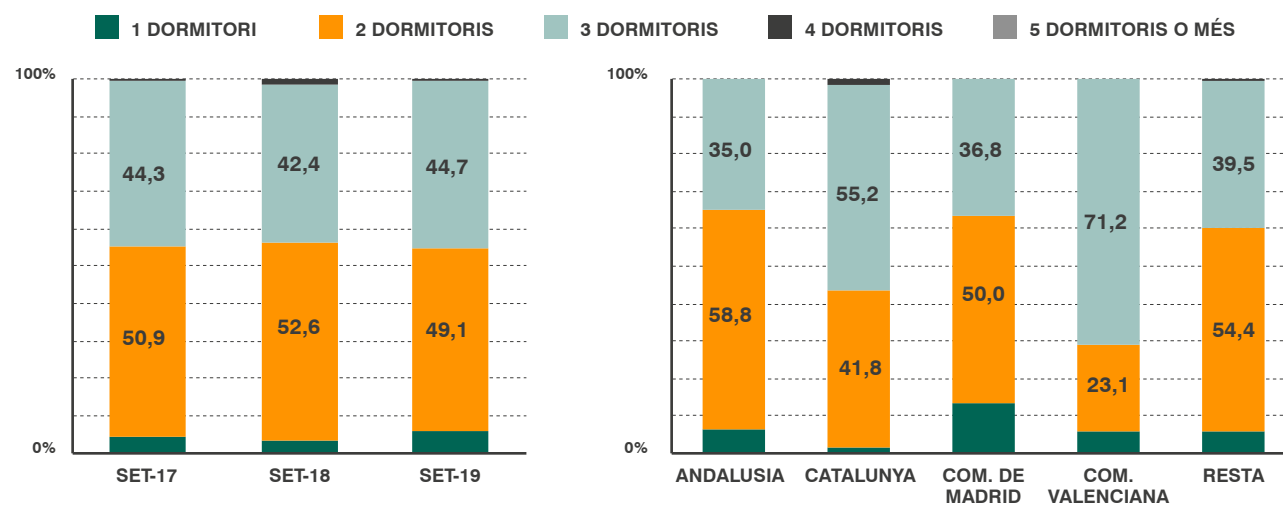
Font: Servihabitat.

6.8 LA DEMANDA

Segons l'opinió de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, l'habitatge en altura més demanat és el de 2 dormitoris (49,1%), seguit de prop del de 3 dormitoris (44,7%).

Aquesta última tipologia d'habitatge continua sent la més demandada a Catalunya (55,2%) i a la Comunitat Valenciana (71,2%).

GRÀFIC 48. HABITATGE EN ALTURA MÉS DEMANAT

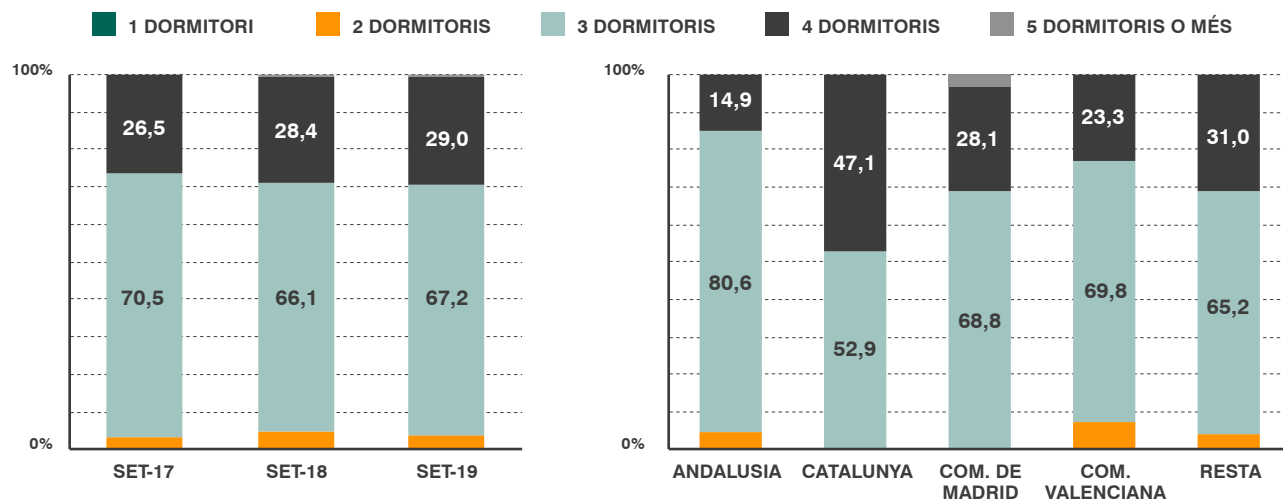


Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs).

En el cas de l'habitatge unifamiliar adossat, l'habitatge de 3 dormitoris continua sent l'opció més demandada (67,2%), segons els APIs entrevistats. En el cas d'Andalusia, el percentatge d'aquesta preferència puja al 80,6% dels casos. Per contra, a Catalunya, la preferència dels 3 dormitoris per als

habitatges unifamiliars adossats de lloguer s'equilibra bastant amb la demanda de 4 dormitoris. De fet, l'opció de 3 dormitoris guanya bastant terreny en detriment dels 4 dormitoris, que fa un any arribaven al 60,5%.

GRÀFIC 49. HABITATGE UNIFAMILIAR ADOSSAT MÉS DEMANAT



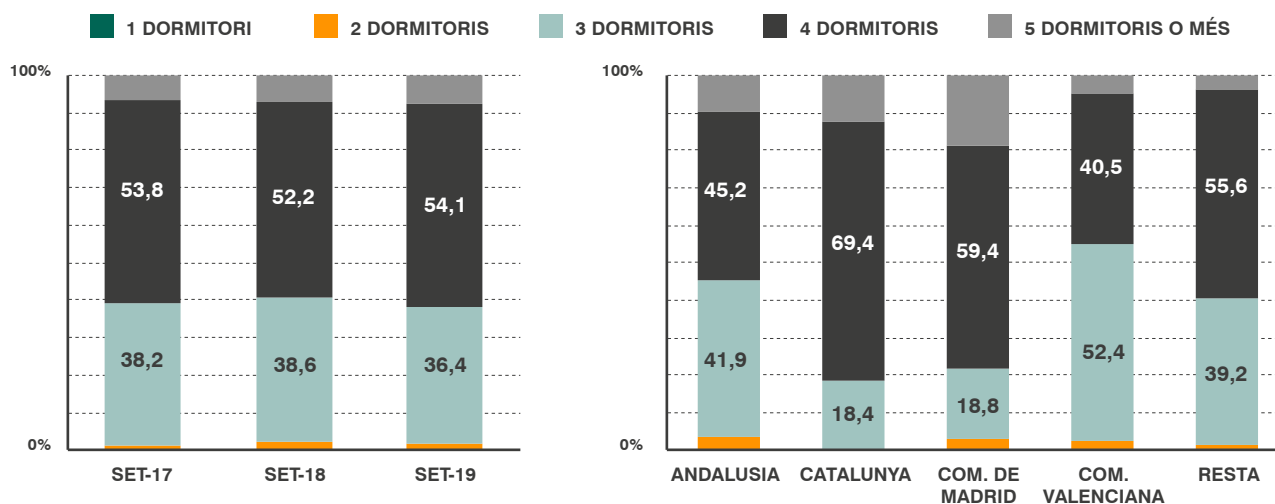
Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs).

El comprador es decanta per l'habitatge unifamiliar aïllat de quatre dormitoris.

A escala nacional, aquesta preferència representa el 54,1% de la demanda, seguit del 36,4% que sol·liciten 3 dormitoris. Especialment, per a aquest tipus d'habitatge, l'opció de 4 dormitoris és molt demandada a Catalunya (amb el 69,4% dels

casos), seguida de la Comunitat de Madrid (amb el 59,4% dels casos). Per a l'habitatge unifamiliar aïllat, tant a Catalunya com a la Comunitat de Madrid hi ha un percentatge entre el 10% i 20% de casos que demanen 5 dormitoris (12,2% i 18,8%, respectivament). A la Comunitat Valenciana, els 3 dormitoris (52,4%) superen els 4 dormitoris, però a menys distància que fa un any.

GRÀFIC 50. 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 s'ha reduït per l'interès clar en els lloguers d'habitatge. El mercat és molt líquid i aquesta situació s'explica per l'absorció de part de l'oferta existent els últims mesos.

Al setembre de 2019 es triguen 1,64 mesos a llogar un habitatge (temps mitjà a Espanya); és a dir, que està 49 dies al mercat.

Entre les comunitats autònomes amb més activitat d'arrendaments, el temps més baix a llogar un habitatge és de 39 dies a la Comunitat de Madrid, mentre que a Andalusia, la Comunitat Valenciana i Catalunya és de 50 dies.

En general, segons les opinions dels APIs entrevistats, en el 65,2% dels casos un habitatge triga a llogar-se un mes o menys, en el 18,8% arriba als dos mesos i en el 16% dels casos supera els tres mesos.

TAULA 7. NRE. DE MESOS / NRE. DE DIES QUE ES TRIGA A LLOGAR UN HABITATGE Expressat en mesos (i multiplicat x 30 = dies al mercat)

	SET-17	SET-18	SET-19
Espanya	1,71 / 51	1,77 / 53	1,64 / 49
Andalusia	1,80 / 54	1,87 / 56	1,66 / 50
Catalunya	1,47 / 44	1,44 / 43	1,66 / 50
Comunitat de Madrid	1,50 / 45	1,41 / 42	1,29 / 39
Comunitat Valenciana	1,80 / 54	1,86 / 56	1,67 / 50
Resta	1,73 / 52	1,88 / 56	1,70 / 51

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

6.9 PUNTS CLAU DEL MERCAT DE LLOGUER

Els indicadors que estudien la marxa del mercat de lloguer residencial a Espanya apunten a una bona salut del sector. Aquest últim any s'ha absorbit part de l'oferta existent i, en general, el mercat funciona amb liquiditat. Un habitatge tipus està 49 dies al mercat i el 65,2% de les operacions es tanquen en un mes o menys. Tant els preus com les operacions d'arrendament tendeixen a la moderació.

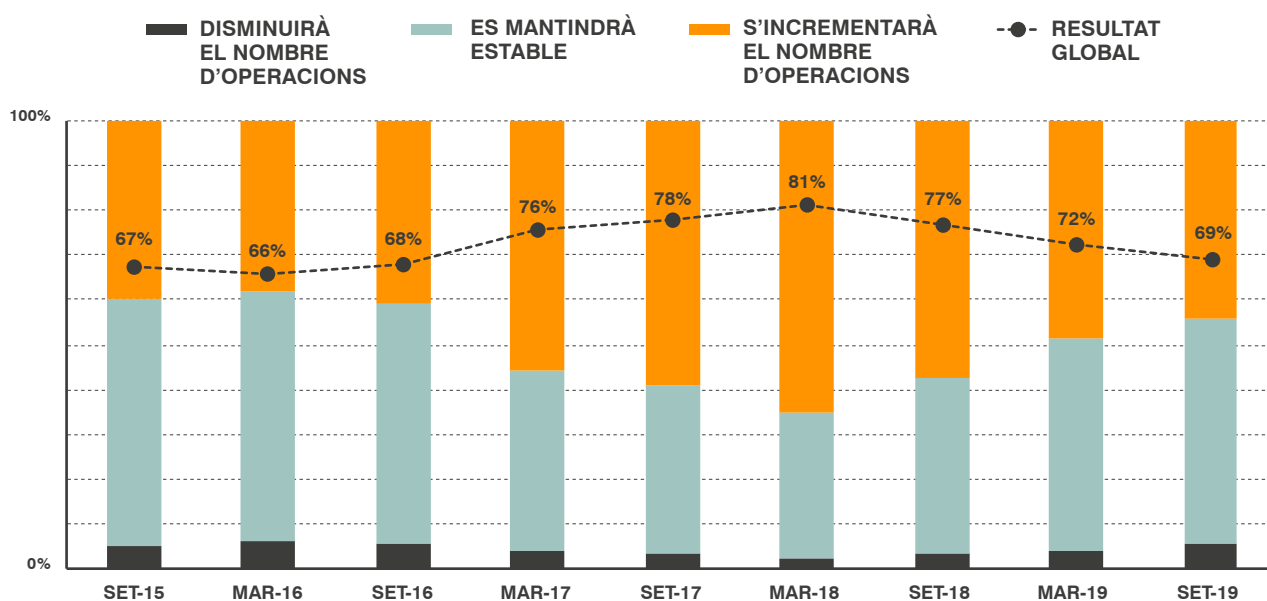
- La tendència a convergir amb la **filosofia europea d'habitatge de lloguer** continua avançant. El volum de casos en règim de lloguer amb renda pagada a preu de mercat té un diferencial de tan sols 5,2 punts percentuals amb les dades de la UE-27. A més, es mantenen els aspectes que sostenen el creixement d'aquesta opció residencial, com ara la consideració del lloguer com a principal opció residencial per a les noves generacions, la dificultat d'algunes llars per a incrementar els ingressos, la falta d'estalvi per a poder adquirir un habitatge en propietat per a les llars més joves o amb menys ingressos, així com una mobilitat laboral més gran.

- Una part de l'**oferta** disponible s'absorbeix aquest últim any i se situa al voltant dels 87.770 habitatges de lloguer. Al marge de les províncies de Madrid i Barcelona, destaquen altres cinc províncies amb un volum d'oferta molt important (Sevilla, Màlaga, Alacant, València i Balears), totes en un interval que va des dels 3.000 habitatges de lloguer fins als 6.500, segons cada

cas. El volum d'oferta trenca la dinàmica experimentada anteriorment (s'incrementava com a conseqüència d'una pressió més gran de la demanda). No obstant això, el mercat s'anirà nodrint d'un volum més alt d'oferta professionalitzada, procedent de grans inversors, que podrien invertir de nou aquesta tendència els pròxims mesos. A més, l'oferta pública d'immobles de lloguer no ha augmentat de manera significativa, fet que podria haver aportat més dinamisme al mercat.

- El **preu** de l'habitatge de lloguer a Espanya se situa en els 800€ al mes per a un habitatge tipus de 80-90 m². La mitjana a escala nacional és de 9,4€ per m². Les opcions de les noves generacions i els fluxos migratoris confirmen la importància de l'habitatge en règim de lloguer com a opció residencial. La situació financera i laboral al llarg de la vida de les persones condiciona les decisions a favor del lloguer en un nombre creixent de llars. Aquest efecte continua pressionant el preu a l'alça, considerant sempre que es tracta d'un mercat molt heterogeni en el qual les ciutats amb més oferta educacional universitària i millors oportunitats laborals, així com els principals mercats vacacionals, presenten un dinamisme molt més elevat que la resta.

GRÀFIC 51. EVOLUCIÓ DEL MERCAT DE LLOGUER RESPECTE DE LA COMPRAVENDA



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

- La **variació anual** dels preus es va moderant, en sintonia amb el comportament del preu de les vendes, tal com avançaven les expectatives dels APIs fa un any. Per als pròxims sis mesos, el 68% dels enquestats considera que els preus es mantindran estables.

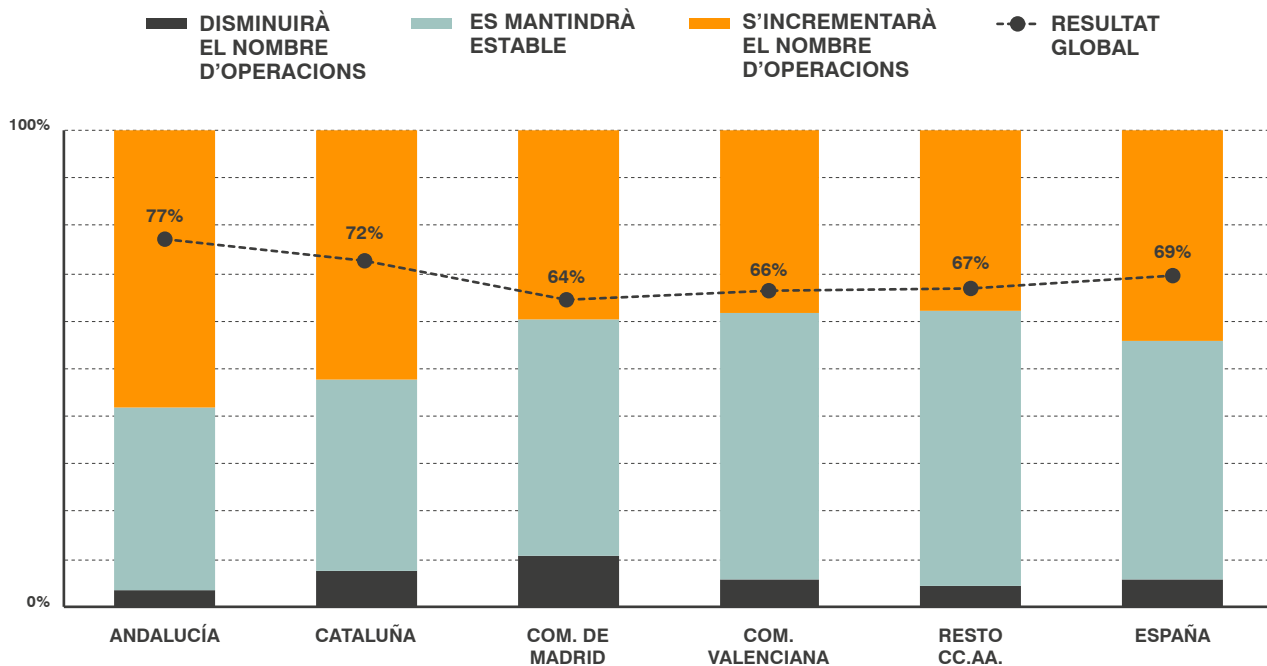
- La **rendibilitat** anual bruta mitjana és del 5,7% i es manté en barems molt semblants als de semestres anteriors. En termes nets, es troba vora un punt percentual inferior però continua sent un bon actiu d'inversió.

- Pel que fa al nombre d'**operacions** d'arrendament, per als pròxims sis mesos, l'índex que elabora Servihabitat a partir de les expectatives dels APIs apunta al manteniment de la tendència en què predomina un escenari amb una activitat semblant a la dels mesos anteriors.

- A Andalusia i Catalunya, l'indicador preveu una activitat notable quant a **volum d'operacions** els pròxims mesos. A la Comunitat Valenciana i a la Comunitat de Madrid l'avanç serà inferior, encara que totes les comunitats evolucionen positivament a ritmes més moderats.

- La **professionalització** del sector es fa cada vegada més patent, amb un volum d'inversors i gestors més alt que van incrementant a poc a poc la quota de mercat. Aquest interès creixent s'ha desencadenat especialment l'últim any, quan s'ha efectuat un volum més gran d'operacions d'inversió i s'ha mostrat més interès per la compra d'edificis "clau en mà" als principals promotors, que es mostren receptius a aquest tipus de solucions per a comercialitzar els seus nous projectes.

GRÀFIC 52. EVOLUCIÓ DEL MERCAT DE LLOGUER RESPECTE DE LA COMPRAVENDA A LES COMUNITATS AUTÒNOMES SELECCIONADES



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

6.10 RESUM MERCAT DE LLOGUER

Un **23,7%** de la població espanyola resideix en règim de lloguer

El **74,4%** dels arrendataris té menys de 35 anys

El **14,8%** de la població paga una renda a preu de mercat a Espanya

L'oferta mitjana de lloguer a Espanya és d'**1,9** habitatges per cada 1.000 habitants i de **4,7** per cada 1.000 llars

El preu mitjà del lloguer a Espanya per a un habitatge de 80-90 m² és de **800€**

De mitjana, un habitatge triga **7 setmanes (49 dies)** a llogar-se a Espanya

Gairebé el **68,0%** dels APIs opina que el preu dels lloguers es mantindrà els pròxims 6 mesos

La rendibilitat anual bruta a Espanya per a un habitatge de lloguer és del **5,7%**

Més del **80%** dels APIs opinen que els potencials demandants d'habitatge de lloguer són majoritàriament espanyols

7.



EL COMPRADOR ESTRANGERO



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

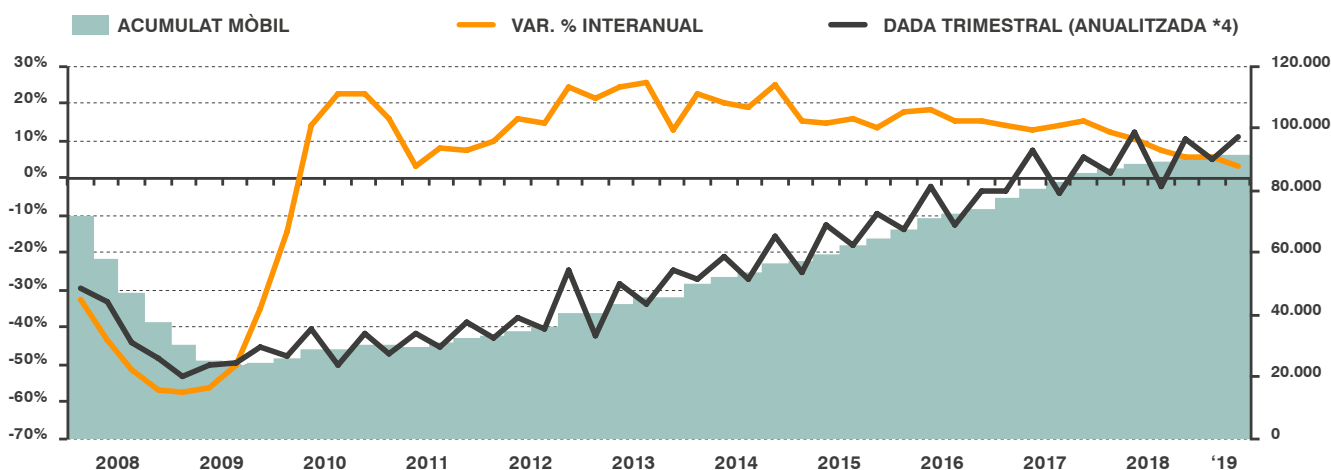
Segons el Ministeri de Foment, i anualitzant la dada amb l'acumulat mòbil dels últims quatre trimestres, el volum total d'habitatges venuts a Espanya que tenen un comprador estranger és de 93.952 immobles el segon trimestre de 2019. Aquesta dada, que suposa un augment interanual del 2,3%, reflecteix que el dinamisme és inferior al de períodes anteriors, encara que s'evoluciona de forma sincronitzada

amb la xifra general de compravendes, amb un manteniment de la quota i un pes relatiu molt rellevant.

La dinàmica entre els estrangers residents i els no residents és molt diferent. L'evolució dels primers arriba al 3,1% el segon trimestre de 2019, mentre que els segons evolucionen a ritmes negatius (-19,5%).

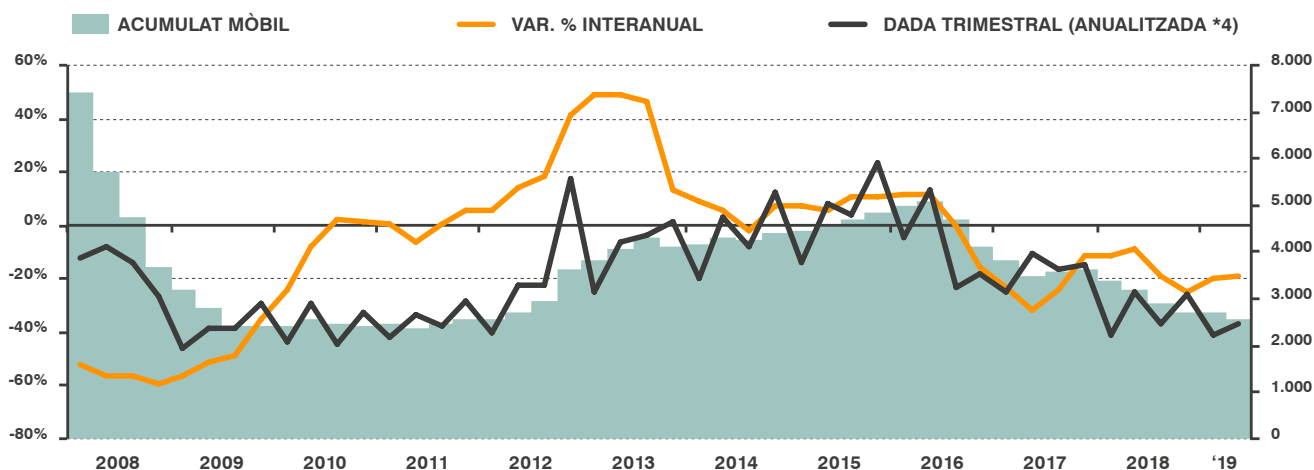
93.952 immobles els compren estrangers (+2,3% en 2019)

GRÀFIC 53. EVOLUCIÓ DE LES COMPRES D'HABITATGE PER PART DELS ESTRANGERS RESIDENTS (DINÀMICA I TENDÈNCIA)



Font: MFOM i elaboració pròpia.

GRÀFIC 54. EVOLUCIÓ DE LES COMPRES D'HABITATGE PER PART DELS ESTRANGERS NO RESIDENTS (DINÀMICA I TENDÈNCIA)

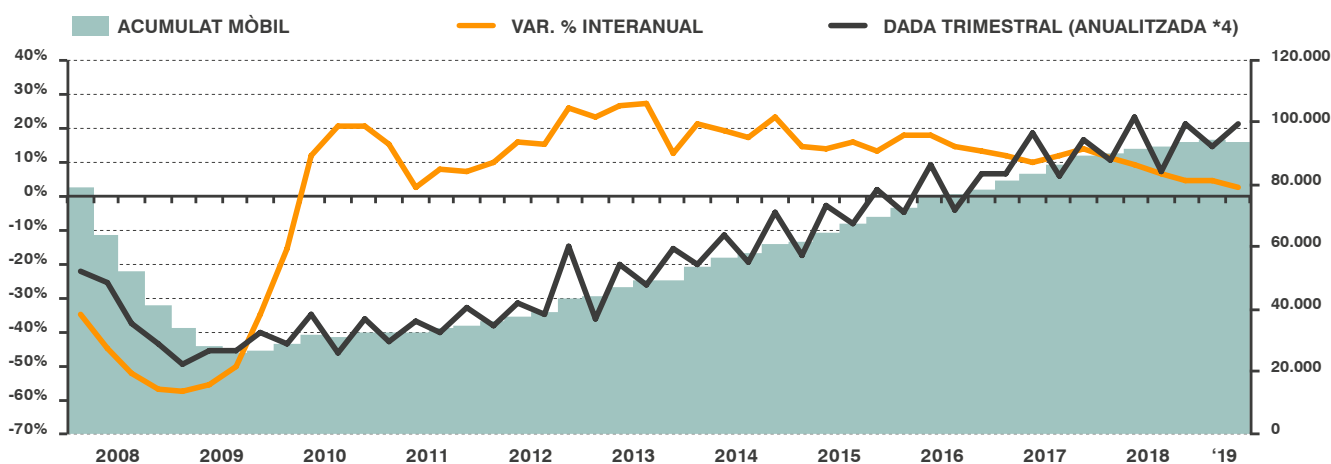


Font: MFOM i elaboració pròpia.

En valors absoluts, es mantenen unes xifres molt destacables: el nombre d'habitatges venuts a compradors estrangers va ser de 46.174 el primer semestre de 2018 i de 46.862 en el mateix període de 2019. Considerant el marc europeu i nacional actual, aquestes dades semblen difícils de superar de manera constant.

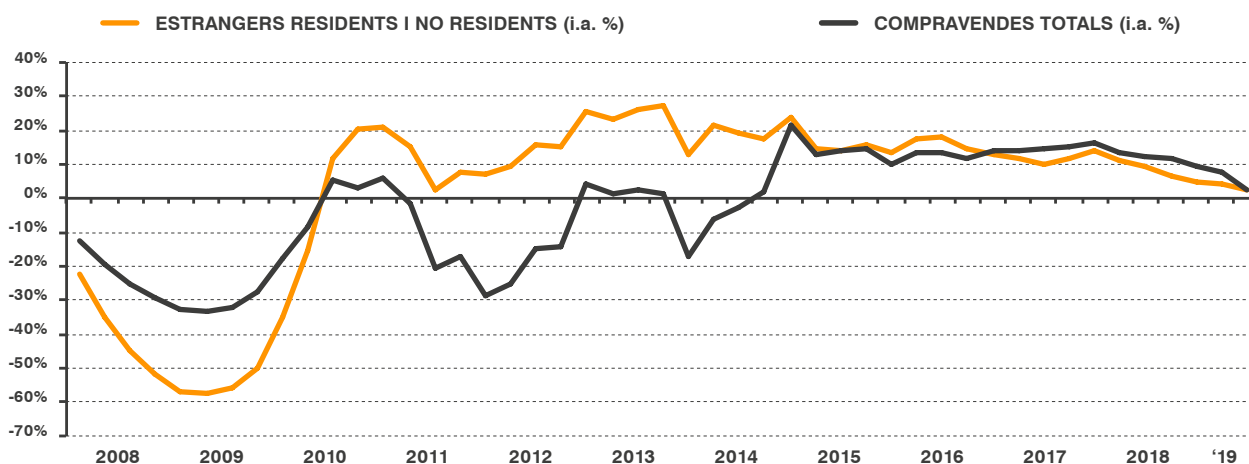
A més, a diferència del cicle comprès entre el 2011 i el 2014, no exerceixen un impuls extra en el sector, i això s'explica en part per l'efecte Brexit i la situació d'incertesa global.

GRÀFIC 55. EVOLUCIÓ DE LES COMPRES D'HABITATGES PER PART DELS ESTRANGERS RESIDENTS I NO RESIDENTS (DINÀMICA I TENDÈNCIA)



Font: MFOM i elaboració pròpia.

GRÀFIC 56. EVOLUCIÓ DE LES COMPRES D'HABITATGES PER PART DELS ESTRANGERS I DEL TOTAL (DINÀMICA I TENDÈNCIA)



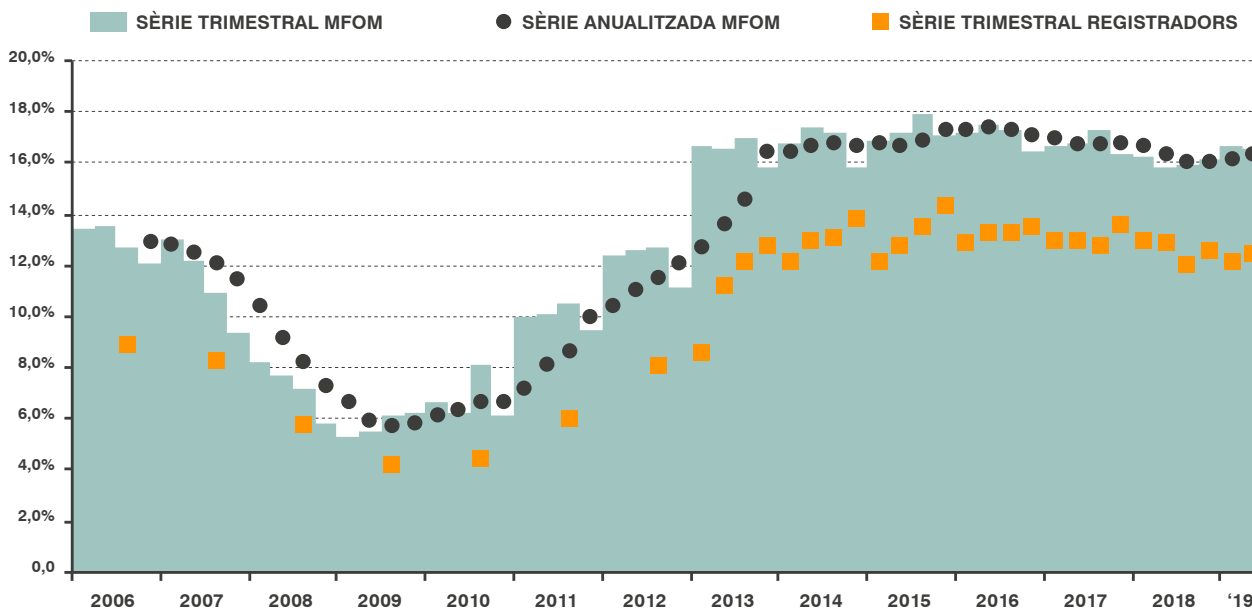
Font: MFOM i elaboració pròpia.

7.2 COMPRAVENDES PER PART D'ESTRANGERS RESPECTE DEL TOTAL

Aquest volum d'operacions, anualitzant la dada amb l'acumulat mòbil dels quatre trimestres més recents, suposa una quota del 16,4% del total de compres fetes el segon trimestre de 2019. Per als Registradors aquesta quota és del 12,5%, però manté la mateixa dinàmica.

El 16,4% de les operacions a Espanya el segon trimestre de 2019 les han fetes compradors estrangers

GRÀFIC 57. EVOLUCIÓ DE LES COMPRES D'HABITATGES PER PART DELS ESTRANGERS RESIDENTS I NO RESIDENTS (QUOTA EN PERCENTATGE / TOTAL)

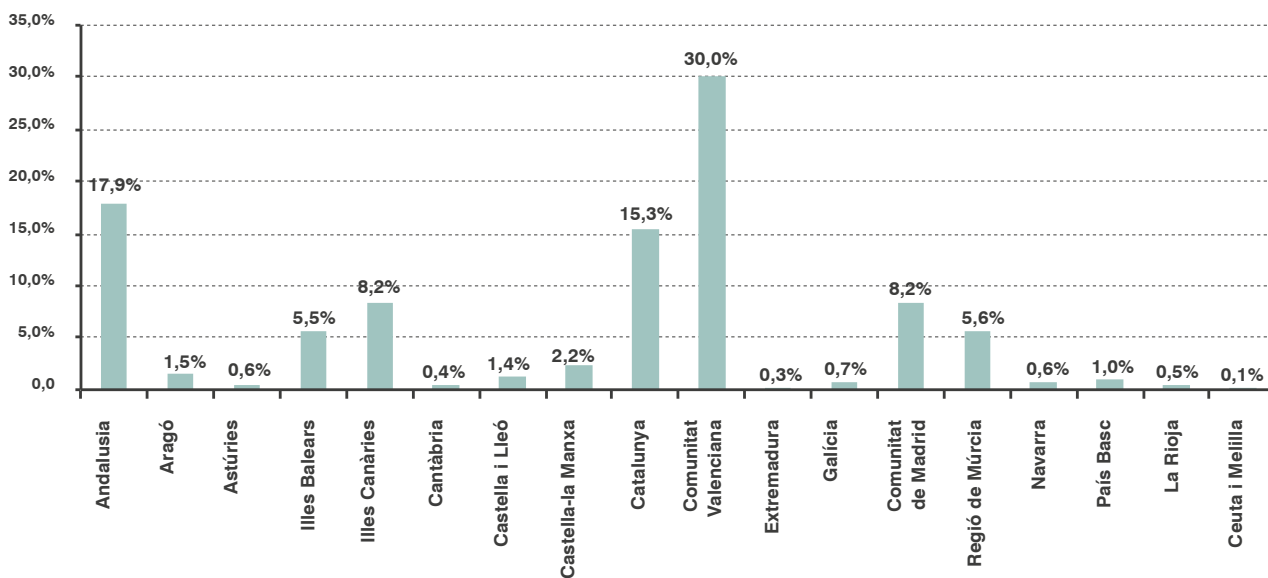


Font: MFOM, Col·legi de Registradors i elaboració pròpia.

El 91% de les compres dels estrangers es produeixen a les principals capitals i a la costa mediterrània, per tant es manté el nivell de concentració elevat.

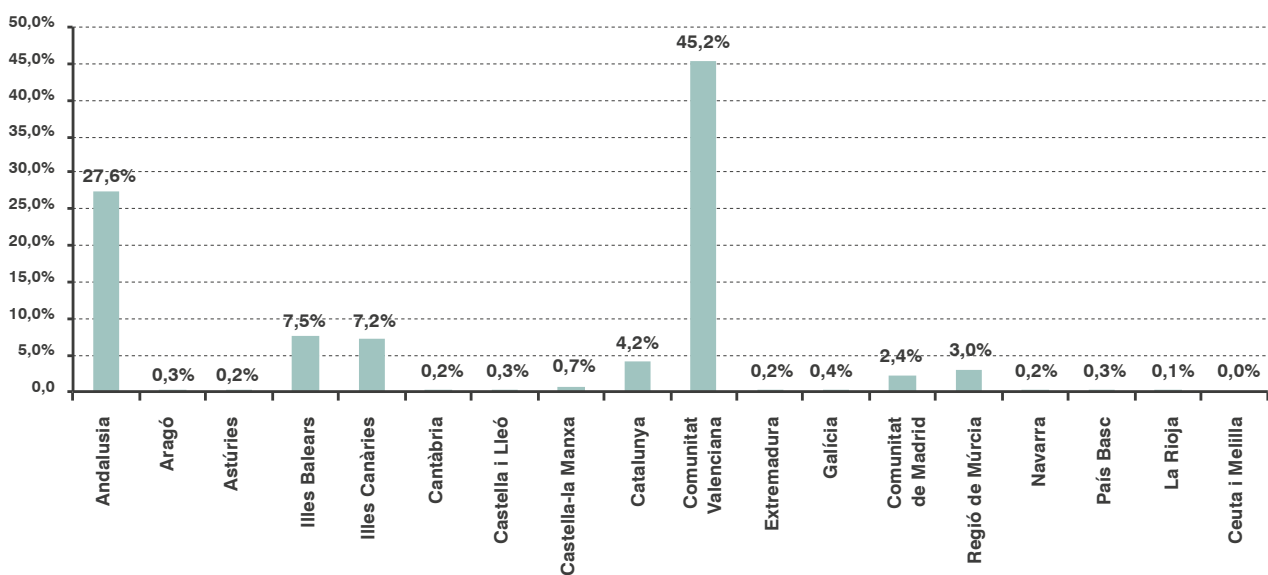
Les comunitats autònomes amb un pes de compra més gran d'habitatge per part d'estrangers residents han estat, de forma destacada, la Comunitat Valenciana i Andalusia, seguides de Catalunya, Illes Canàries, Illes Balears, Comunitat de Madrid i Múrcia.

GRÀFIC 58. DISTRIBUCIÓ DE LES COMPRES D'ESTRANGERS RESIDENTS (2019)



Font: MFOM i elaboració pròpia.

GRÀFIC 59. DISTRIBUCIÓ DE LES COMPRES D'ESTRANGERS NO RESIDENTS (2019)

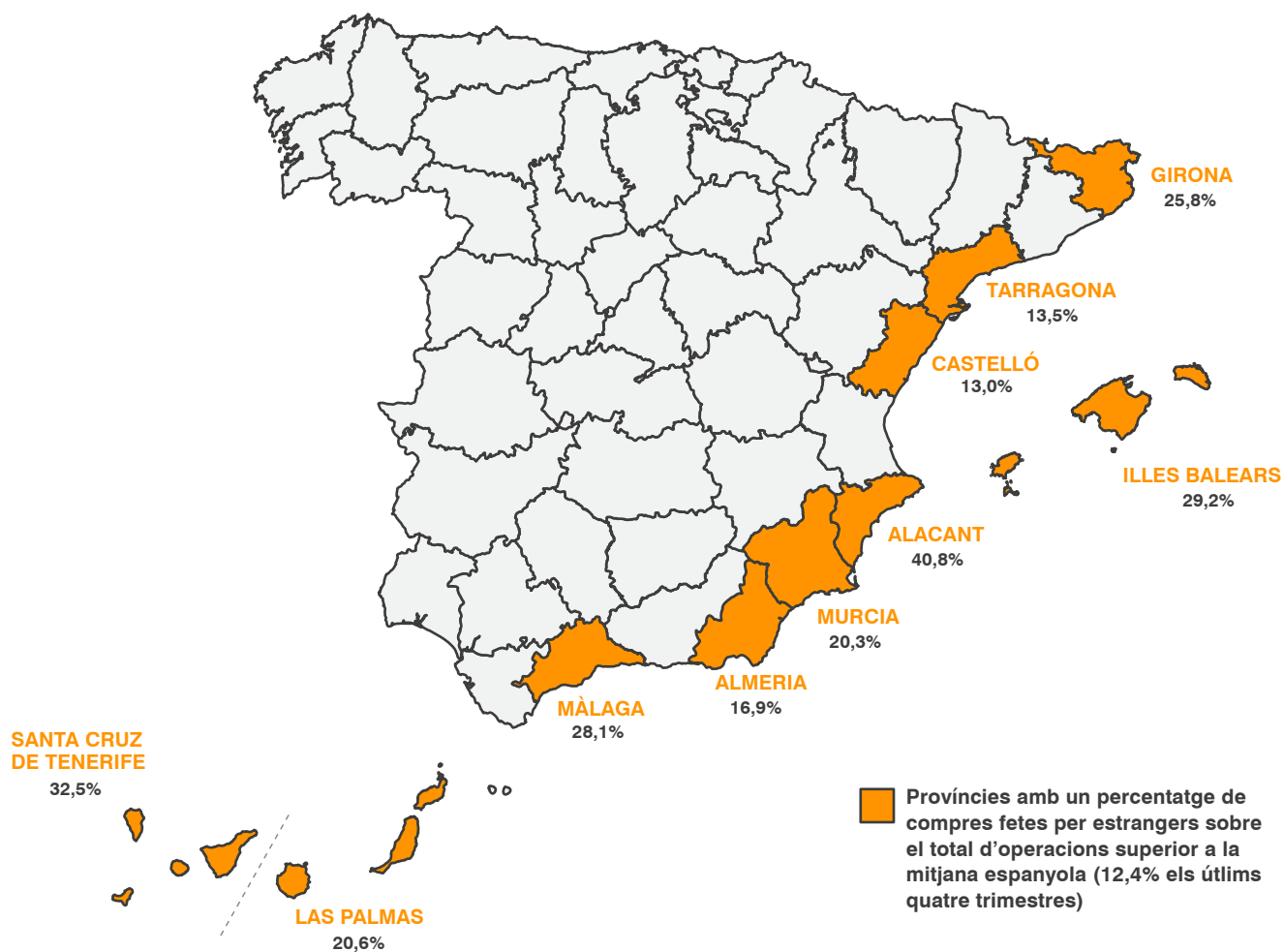


Font: MFOM i elaboració pròpia.

A escala provincial, Alacant, Almeria, Balears, Castelló, Girona, Las Palmas, Màlaga, Múrcia, Tarragona i Tenerife superen àmpliament la mitjana nacional de compres fetes per estrangers (12,4% de mitjana els últims quatre trimestres).

Es tracta de províncies i comunitats autònomes illenques o mediterrànies, on es focalitza la demanda d'habitatge estranger, normalment de caràcter vacacional, els últims anys.

MAPA 7. COMPRES PER PART D'ESTRANGERS EL 2019 % de compres per part d'estrangers sobre el total de la província



Font: Col·legi de Registradors i elaboració pròpia.



7.3 DETALL DE LES COMPRAVENDES SEGONS LA NACIONALITAT DELS ESTRANGERS

Segons l'Estadística Registral Immobiliària (ERI), el segon trimestre de 2019 registra un 12,46% de compra d'habitatge per part d'estrangers, lleugerament superior al 12,2% del trimestre anterior i per sota de la dada d'un parell d'anys enrere (13,11% el 2017). Aquest percentatge comporta que s'han superat les 16.000 compres d'habitatge per part d'estrangers el trimestre i suposa acumular vora 64.000 compres d'habitatges per estrangers els últims quatre trimestres.

Si s'analitzen les nacionalitats dels compradors, s'aprecien pocs canvis respecte dels trimestres anteriors. Els britànics continuen encapçalant els resultats el 2019, amb un 15% de representativitat respecte del total.

Si s'analitza l'estadística més conjuntural, relativa al segon trimestre de 2019, s'aprecia que els britànics disminueixen el pes relatiu (13,31%) i els marroquins arriben a la quarta posició (6,48%).

Com a visió de conjunt, la tendència del comprador estranger continuarà en el mateix sentit que els últims trimestres en barems pròxims al 12,5%, segons Registradors.

TAULA 8. DISTRIBUCIÓ DE LES COMPRES D'ESTRANGERS (2T-2019)

NACIONALITAT	%	% SOBRE ESTRANGERS
Regne Unit	1,86%	15,04%
Alemanya	0,93%	7,54%
França	0,88%	7,14%
Suècia	0,71%	5,77%
Bèlgica	0,71%	5,76%
Itàlia	0,69%	5,56%
Romania	0,63%	5,10%
Marroc	0,59%	4,79%
Xina	0,51%	4,14%
Rússia	0,37%	3,03%
Holanda	0,34%	2,79%
Noruega	0,23%	1,84%
Ucraïna	0,20%	1,61%
Polònia	0,20%	1,59%
Irlanda	0,17%	1,38%
Algèria	0,16%	1,32%
Bulgària	0,14%	1,12%
Dinamarca	0,11%	0,93%
Suïssa	0,11%	0,88%
Resta	2,80%	22,68%

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

7.4 RESUM DEL COMPRADOR ESTRANGER

El comprador estranger ha protagonitzat el **16,4%** del total de transaccions d'habitatges fetes a Espanya el segon trimestre de 2019 (dada anualitzada)

Un total de **93.952** habitatges són adquirits pels estrangers (residents i no residents) el segon trimestre de 2019, equivalent a un **+2,3%**

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

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

Els **britànics** continuen encapçalant els resultats el 2019 i són la principal nacionalitat entre els compradors estrangers a Espanya, seguits d'alemanys i francesos

L'any 2019 avança amb un **12,5%** de compra d'habitatge per estrangers

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

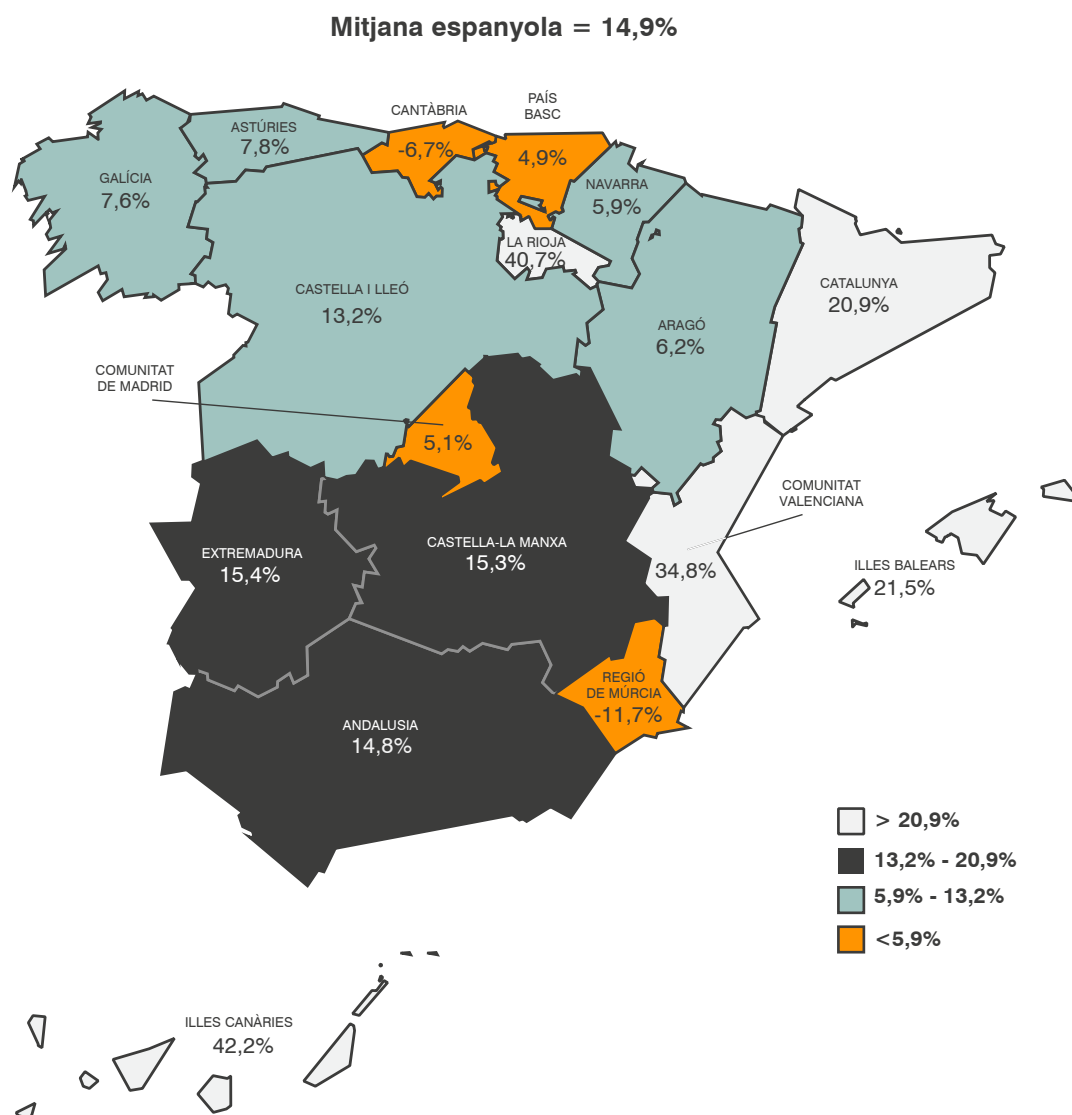
8.

VISIÓ
PER COMUNITATS
AUTÒNOMES



8. HABITATGES INICIATS

MAPA 8. HABITATGES INICIATS
TAXA DE VARIACIÓ ANUAL (%) 2019 / 2018



Font: Servihabitat i CEPREDE.

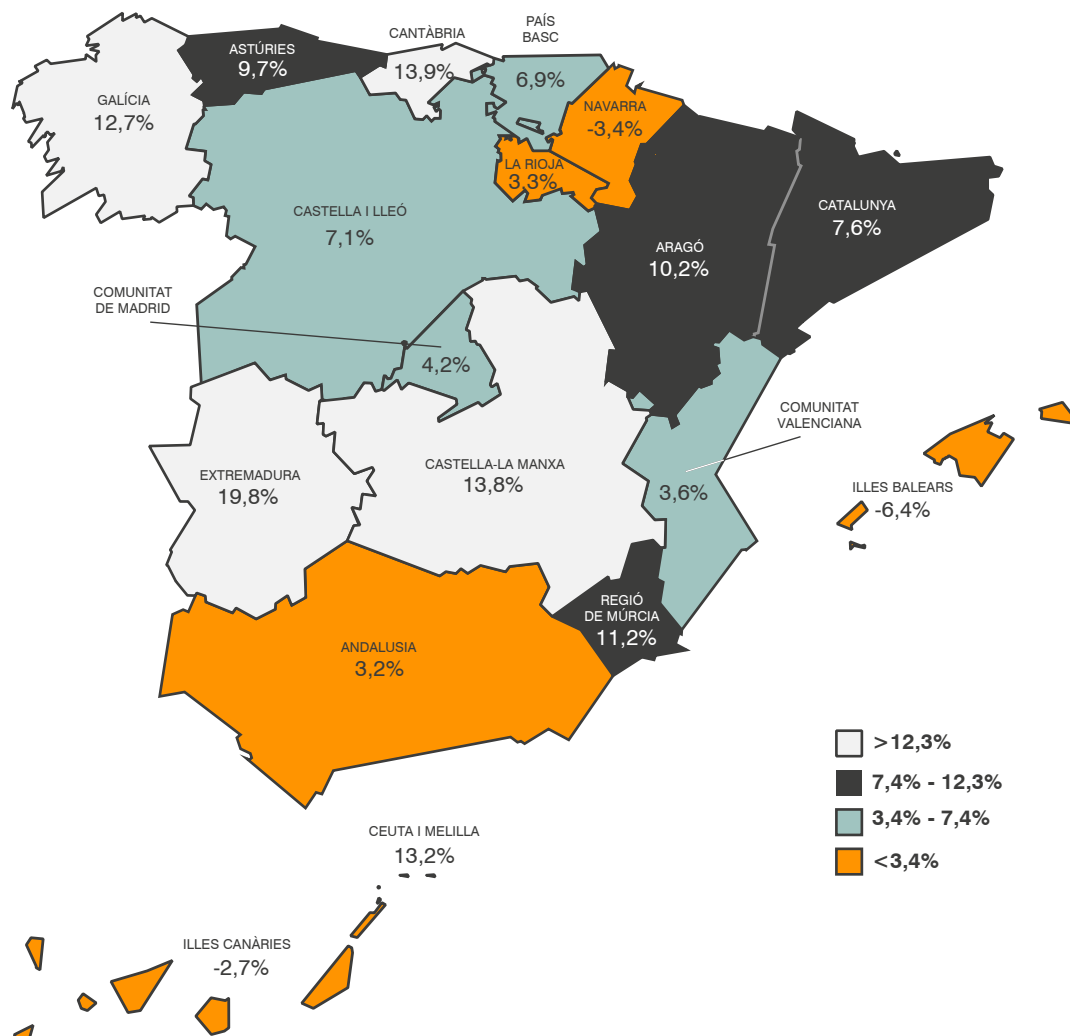
Nota: Els intervals que presenta la llegenda corresponen als quartils de la mostra.

Cinc comunitats autònomes augmenten l'oferta d'habitatges més del 20,9% el 2019 i dues ho fan en negatiu

8. COMPRAVENDA D'HABITATGES

MAPA 9. COMPRAVENDA D'HABITATGES
TAXA DE VARIACIÓ ANUAL (%) 2019 / 2018

Mitjana espanyola = 5,5%
(Sobre la base de dades estadístiques del MFOM que s'utilitza com a font principal en les fitxes de les comunitats autònomes)



Font: Servihabitat i CEPREDE.

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

Durant el 2019, la **dinàmica de la compravenda d'habitatges** serà més intensa en cinc comunitats autònomes, en les quals s'incrementa per sobre del **12,3%**.

8.1 TOTAL NACIONAL

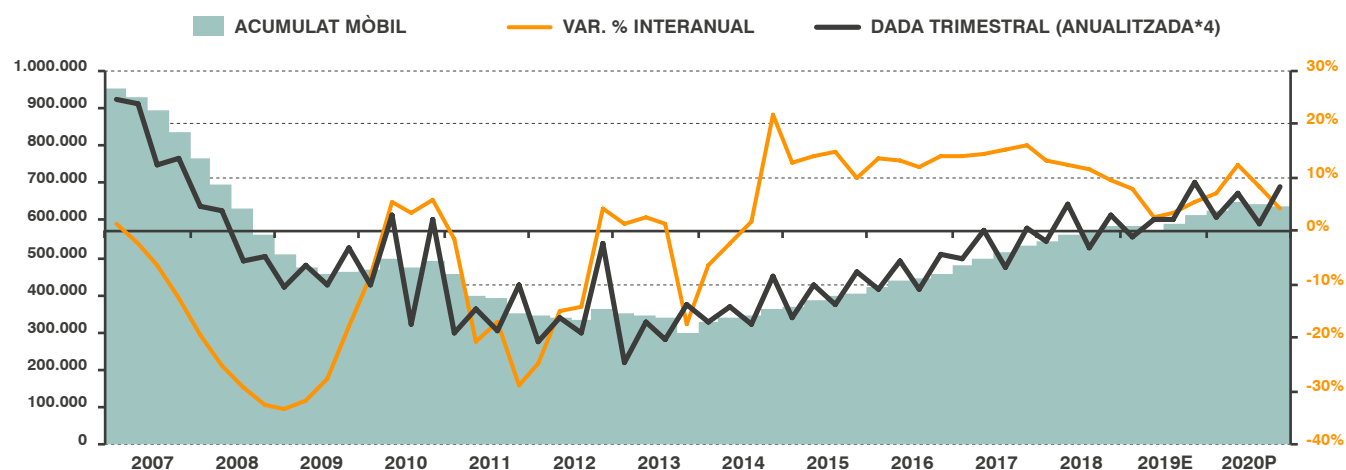
TAULA 9. PRINCIPALS MAGNITUDS

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Habitatges iniciats	100.436	115.363	14,9%	125.157	8,5%
Habitatges acabats	64.568	79.657	23,4%	94.317	18,4%
Estoc d'habitatge nou	462.667	445.225	-3,8%	429.525	-3,5%
Compravendes (habitatge lliure)	582.888	614.804	5,5%	640.335	4,2%
Habitatge nou	56.478	61.008	8,0%	63.594	4,2%
Habitatge de segona mà	526.410	553.796	5,2%	576.741	4,1%
Valor mitjà de les compravendes	150.294	159.548	6,2%	169.021	5,9%

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió).

GRÀFIC 60. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES



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

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió).

8.2 ANDALUSIA

TAULA 10. PRINCIPALS MAGNITUDS

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Habitatges iniciats	16.515	18.966	14,8%	18.980	0,1%
Habitatges acabats	10.719	14.152	32,0%	16.478	16,4%
Estoc d'habitatge nou	70.033	66.558	-5,0%	63.180	-5,1%
Compravendes (habitatge lliure)	112.643	116.272	3,2%	122.439	5,3%
Habitatge nou	10.396	11.239	8,1%	11.379	1,2%
Habitatge de segona mà	102.247	105.033	2,7%	111.060	5,7%
Valor mitjà de les compravendes	125.796	137.584	9,4%	149.364	8,6%

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió).

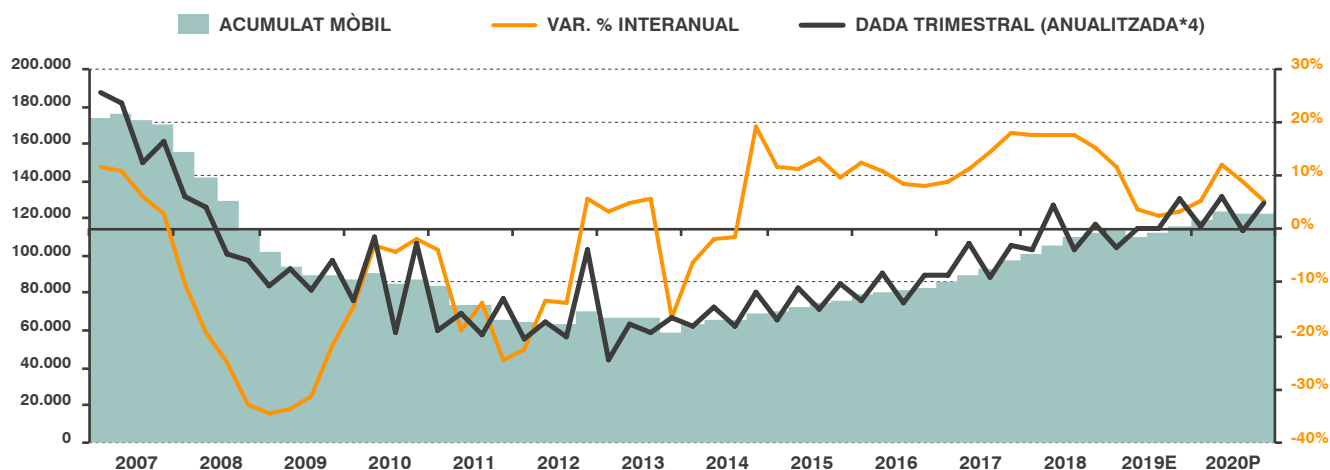
A començament de 2019, el mercat immobiliari va seguir la tendència creixent de l'any anterior, però els últims mesos es nota un cert descens en l'activitat promotora i de compra de sòl, efecte que també es trasllada, en part, al sector terciari. Aquesta sensació de moment de canvi s'ha pogut veure en el mercat residencial durant l'últim trimestre, i es deixa notar en el fet que les operacions no es produeixen amb la mateixa fluïdesa i el finançament torna a tenir un paper fonamental.

Per zones, destaca l'increment del volum d'oferta de la Costa del Sol, encara que s'han alentit els temps de venda. Els pròxims mesos, s'espera que se suavitzarà la incertesa que actualment té el principal demandant d'aquesta zona a causa del Brexit, el volum d'operacions del qual ha disminuït lleugerament l'últim any. En ciutats com Còrdova o Màlaga,

l'augment de l'oferta ajuda que el ritme de vendes sigui una mica més baix que en mesos anteriors. A Sevilla i la seva àrea metropolitana no s'ha produït un increment tan important de l'oferta, per això el seu mercat és més líquid.

La previsió del volum d'operacions per al 2020 continua sent creixent, sempre que l'evolució del preu tendeixi a la moderació, tal com es preveu per a l'any vinent. Igualment, s'espera que la demanda es moderarà per l'esgotament de la compra de reposició. Pel que fa a l'activitat promotora, es mantindrà en nivells semblants als d'aquest any en projectes nous, amb un increment dels habitatges acabats.

GRÀFIC 61. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES



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

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió).

8.3 ARAGÓ

TAULA 11. PRINCIPALS MAGNITUDS

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Habitatges iniciats	2.876	3.053	6,2%	3.271	7,1%
Habitatges acabats	2.744	2.814	2,6%	2.940	4,5%
Estoc d'habitatge nou	12.703	12.064	-5,0%	11.739	-2,7%
Compravendes (habitatge lliure)	15.773	17.386	10,2%	18.080	4,0%
Habitatge nou	2.088	2.221	6,4%	2.298	3,5%
Habitatge de segona mà	13.685	15.165	10,8%	15.782	4,1%
Valor mitjà de les compravendes	109.472	117.789	7,6%	126.132	7,1%

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió).

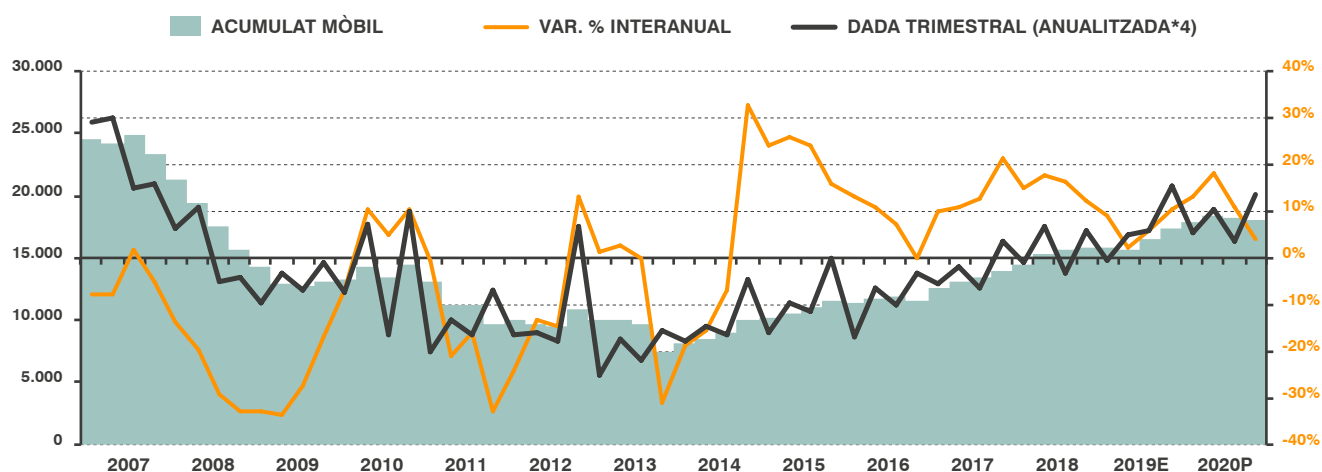
El mercat a Aragó presenta una situació molt semblant a la d'anys anteriors, incorporant l'element de moderació en el creixement dels principals indicadors. La concentració de la major part de l'activitat es troba a Saragossa.

Actualment, a la capital, amb una gran quantitat de terreny en desenvolupament, el promotor és bastant més prudent que en altres localitzacions. La disponibilitat de sòl a Saragossa encara continua sent molt elevada i no sembla que el ritme promotor hagi d'incrementar-se els pròxims mesos respecte del ritme que hi ha hagut els últims dos anys.

S'espera que les compravendes presentaran un creixement pròxim al 10% en el volum d'operacions per a aquest 2019 i per la seva banda l'estoc continua el ritme d'absorció en barems pròxims al 5%.

El preu tendirà a moderar-se, fins a presentar situacions de creixement o decreixement pròximes a zero. L'excepció serà la ciutat de Saragossa, on el preu encara pot créixer, però en termes més baixos que en anys anteriors.

GRÀFIC 62. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES



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

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió).

8.4 ASTÚRIES

TAULA 12. PRINCIPALS MAGNITUDS

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Habitatges iniciats	1.220	1.315	7,8%	1.388	5,6%
Habitatges acabats	1.162	1.253	7,8%	1.341	7,0%
Estoc d'habitatge nou	10.606	10.340	-2,5%	10.265	-0,7%
Compravendes (habitatge lliure)	9.881	10.838	9,7%	11.335	4,6%
Habitatge nou	913	972	6,5%	1.005	3,4%
Habitatge de segona mà	8.968	9.866	10,0%	10.330	4,7%
Valor mitjà de les compravendes	106.484	111.492	4,7%	116.385	4,4%

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió).

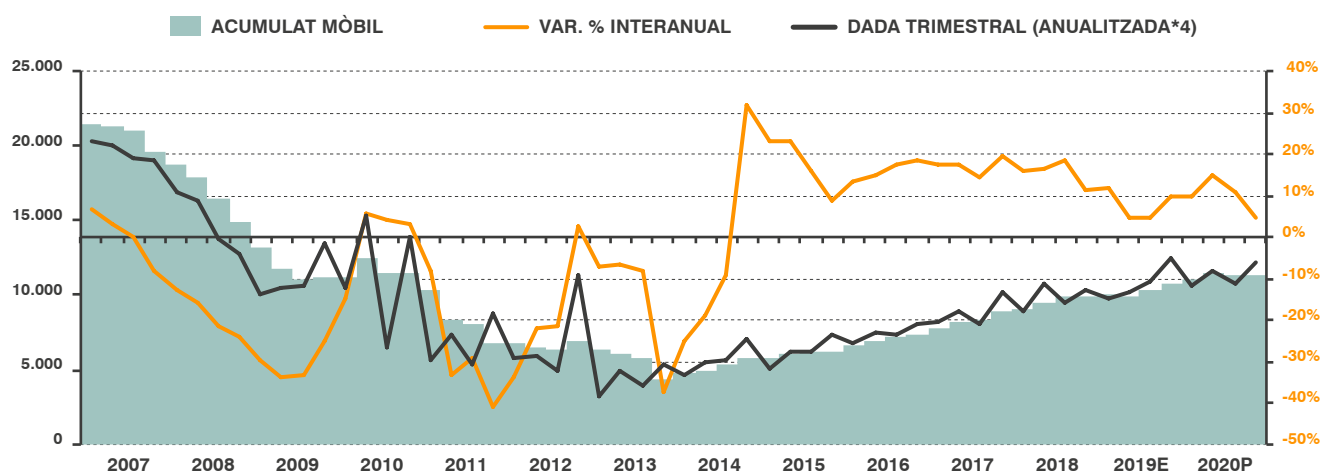
El mercat manté el focus principal al triangle Gijón, Oviedo i Avilés. Aquesta última localització presenta actualment signes d'estabilització de la demanda, per la qual cosa no es preveuen increments notables en els seus indicadors a mitjà termini, ja que s'està arribant a un punt d'equilibri entre oferta i demanda. A Gijón, l'aprovació del nou Pla General de la ciutat ha fet més atractius alguns dels terrenys que es troben al municipi, i així s'espera que l'activitat promotora pugui repuntar a la ciutat. I pel que fa a la capital, que continua sent el principal mercat asturià, s'evidencia una sinergia interessant dels districtes més perifèrics que han captat demanda procedent del centre amb altres noves àrees de desenvolupament de la ciutat que s'estan consolidant els últims anys.

La producció es mantindrà en línia amb la de 2018 i a partir de l'anàlisi de les operacions en el mercat del sòl es preveu una lleugera disminució o estabilització el 2020.

L'estoc es drena a un ritme lent com a conseqüència de la seva localització en zones de baixa demanda. Malgrat això, que pot comportar una certa tendència a la moderació en el volum d'operacions, les vendes continuaran creixent amb un increment pròxim als dos dígits.

Tot això es produirà en un context d'estabilització dels preus, amb un lleuger augment en 2019, que serà una mica inferior l'any vinent.

GRÀFIC 63. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES



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

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió).

8.5 ILLES BALEARS

TAULA 13. PRINCIPALS MAGNITUDS

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Habitatges iniciats	2.455	2.982	21,5%	3.482	16,8%
Habitatges acabats	1.886	1.947	3,2%	2.373	21,9%
Estoc d'habitatge nou	9.138	8.169	-10,6%	7.490	-8,3%
Compravendes (habitatge lliure)	18.457	17.281	-6,4%	17.296	0,1%
Habitatge nou	1.687	1.889	12,0%	2.073	9,7%
Habitatge de segona mà	16.770	15.392	-8,2%	15.223	-1,1%
Valor mitjà de les compravendes	228.374	248.626	8,9%	257.797	3,7%

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió).

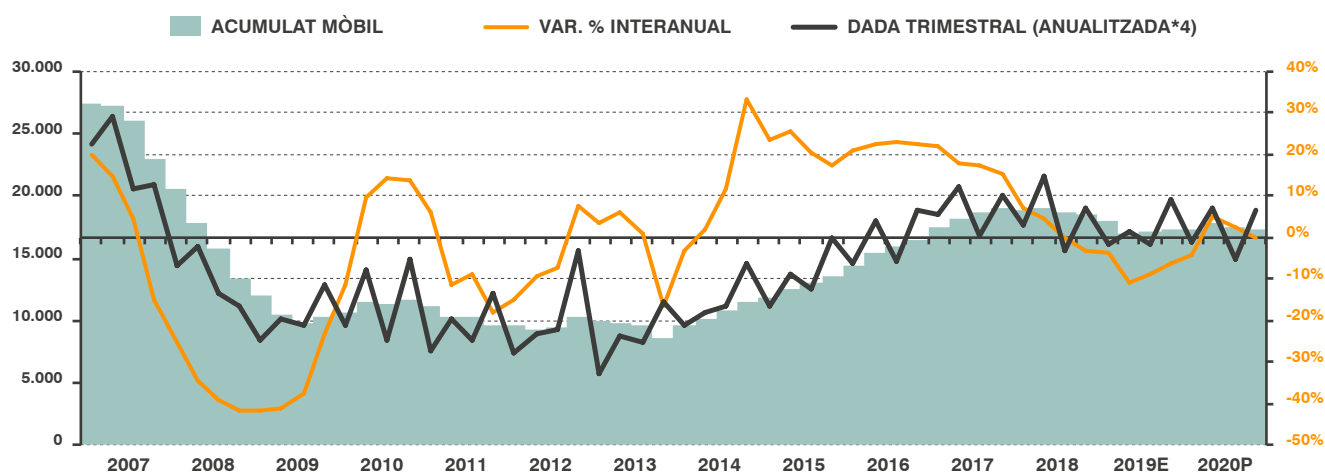
L'activitat a les illes s'ha vist afectada després de la fallida de Thomas Cook i per la incertesa del Brexit, sobretot els últims dos mesos, quan els compradors i inversors han adoptat una actitud de major prudència en la decisió de compra. A més, la implantació de la nova Llei Hipotecària ha provocat un alentiment de les operacions després de l'estiu, amb una tendència cap a la normalització en els pròxims mesos.

Els mercats de Palma i Eivissa continuen tenint una pressió elevada per part de la demanda estrangera, fet que provoca un creixement dels preus. Aquests increments deriven en el fet que molts compradors opten pel mercat interior a l'hora d'adquirir una primera residència a preus més raonables. D'aquesta manera, s'han anat finalitzant alguns projectes de mida mitjana i drenant estoc dels ja construïts.

L'activitat promotora continuarà creixent els pròxims mesos, en un mercat on hi ha nombrosos projectes que es destinen al lloguer turístic o de llarga estada. Això provoca una lleugera manca d'acompassament entre els habitatges acabats i les compravendes d'obra nova.

Les compravendes es veuran lleugerament afectades a final d'aquest any, de manera que es preveu que finalitzaran per sota de les xifres de 2018, situació que anirà recuperant-se al llarg de 2020. El valor mitjà de les compravendes, amb un repunt important aquest any, moderarà el creixement el 2020 per situar-se entorn del 4%.

GRÀFIC 64. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES



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

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió).

8.6 ILLES CANÀRIES

TAULA 14. PRINCIPALS MAGNITUDS

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Habitatges iniciats	3.214	4.571	42,2%	4.449	-2,7%
Habitatges acabats	1.101	2.162	96,4%	3.170	46,6%
Estoc d'habitatge nou	27.660	27.537	-0,4%	27.473	-0,2%
Compravendes (habitatge lliure)	25.749	25.058	-2,7%	25.493	1,7%
Habitatge nou	1.683	2.051	21,9%	2.193	6,9%
Habitatge de segona mà	24.066	23.007	-4,4%	23.300	1,3%
Valor mitjà de les compravendes	141.048	143.411	1,7%	145.429	1,4%

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió).

El comprador i inversor residencial a les Illes Canàries és ara més prudent que als primers mesos del 2019, ja que el producte es busca en mercats més consolidats i segurs. Les zones menys afectades són les dues capitals i les àrees turístiques. Igual que en altres regions amb gran influència del mercat vacacional i del comprador estranger, les principals causes d'aquest alentiment són la fallida de Thomas Cook i la incertesa sobre la situació del Brexit. Un altre element que incideix negativament és la menor fluïdesa del crèdit, que afecta tant el comprador de primer habitatge com l'inversor.

Així i tot, les promocions d'obra nova s'han vist menys afectades, ja que tant els grans promotors com els locals continuen interessats en la compra de terrenys per a desenvolupaments.

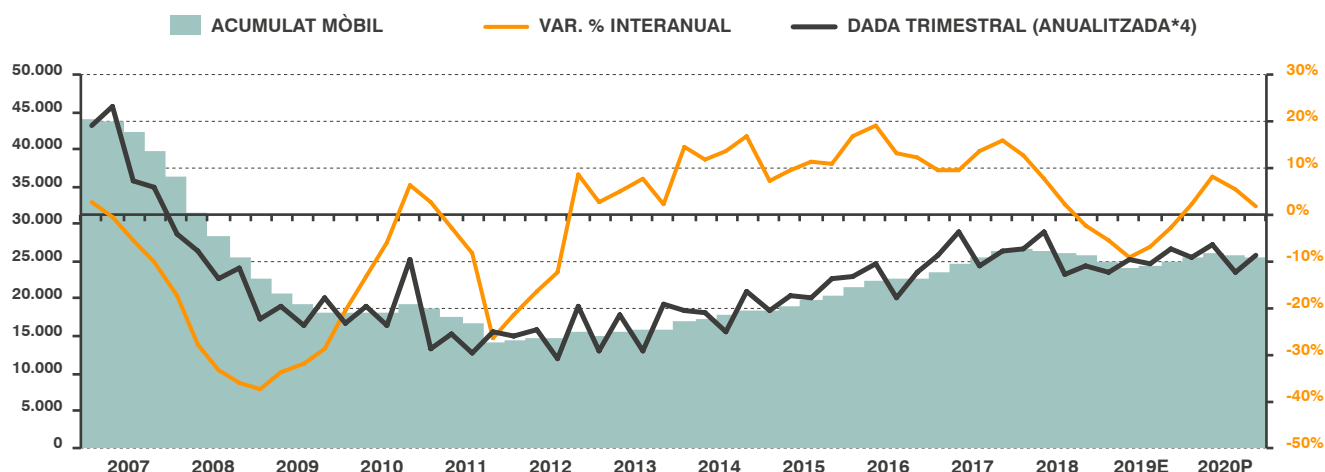
La previsió per als pròxims mesos mostra un manteniment de l'activitat promotora, amb xifres semblants d'habitatges iniciats i

un increment del producte acabat. Això es traduirà en un sosteniment de l'oferta, amb un lleuger decreixement del mercat de segona mà.

El conjunt d'aquesta situació provocarà un descens mínim en les compravendes de 2019, però es preveu que aquesta situació es recuperarà el 2020, quan s'espera que s'aclareixin els dubtes sobre les dues principals causes de l'alentiment que s'han comentat. D'altra banda, el valor mitjà de les compravendes presentarà un lleuger increment el 2019 i moderarà el comportament el 2020.

Les vendes, que experimentaran un creixement percentual notable al final de 2019, continuaran creixent el 2020. Això s'aconseguirà gràcies al manteniment dels preus que hi ha hagut aquest any, i s'espera que continuarà l'exercici vinent.

GRÀFIC 65. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES



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

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió).

8.7 CANTÀBRIA

TAULA 15. PRINCIPALS MAGNITUDS

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Habitatges iniciats	1.014	946	-6,7%	983	3,9%
Habitatges acabats	420	522	24,3%	919	76,1%
Estoc d'habitatge nou	0	-	-	-	-
Compravendes (habitatge lliure)	7.152	8.144	13,9%	8.314	2,1%
Habitatge nou	871	909	4,4%	948	4,3%
Habitatge de segona mà	6.281	7.235	15,2%	7.366	1,8%
Valor mitjà de les compravendes	130.954	133.296	1,8%	135.581	1,7%

Font: MFOM i elaboració pròpia.

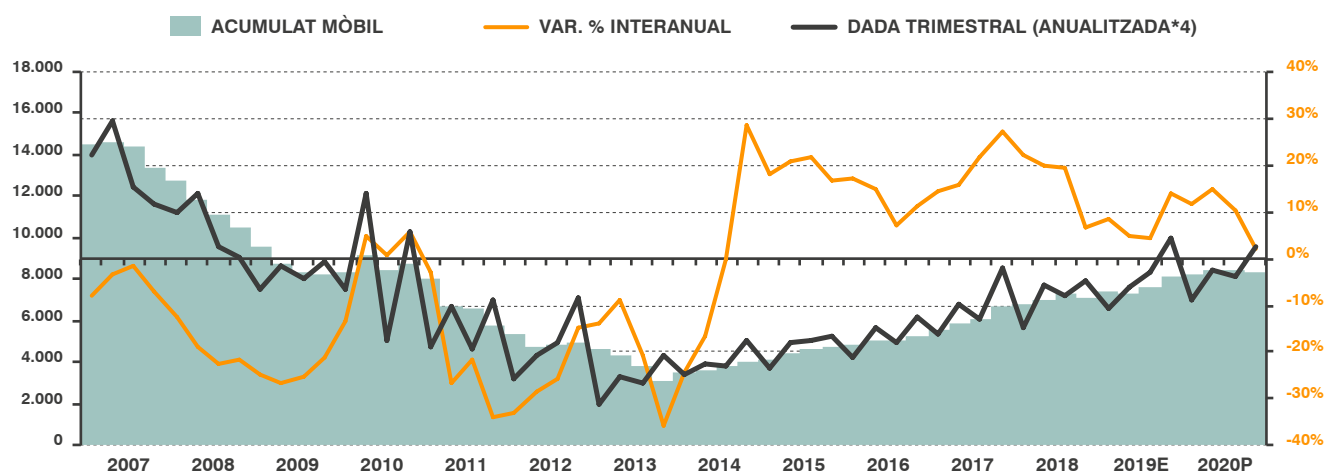
Nota: E (estimació), P (previsió).

La comunitat autònoma ha mantingut el 2019 un volum d'activitat semblant o lleugerament inferior al que va presentar el 2018. La capital i les zones costaneres són les que continuen presentant un dinamisme més gran, on el públic inversor es manté molt actiu. Mentrestant, a les zones d'interior es manté el poc estoc existent, amb una demanda molt local. És la motivació de compra del producte el que marca l'esdevenir del mercat.

Es preveu que de cara a final de 2019 i 2020, l'activitat promotora continuarà en nivells semblants als experimentats el 2018.

Les vendes, que experimentaran un creixement percentual notable al final del 2019, moderaran l'increment el 2020. Això s'aconseguirà gràcies al manteniment dels preus que hi ha hagut aquest any i s'espera que continuarà l'exercici vinent.

GRÀFIC 66. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES



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

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió).

8.8 CASTELLA I LLEÓ

TAULA 16. PRINCIPALS MAGNITUDS

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Habitatges iniciats	1.533	1.735	13,2%	1.896	9,3%
Habitatges acabats	1.746	1.778	1,8%	1.835	3,2%
Estoc d'habitatge nou	31.909	31.331	-1,8%	30.916	-1,3%
Compravendes (habitatge lliure)	25.709	27.538	7,1%	29.016	5,4%
Habitatge nou	1.551	1.619	4,4%	1.651	2,0%
Habitatge de segona mà	24.158	25.919	7,3%	27.365	5,6%
Valor mitjà de les compravendes	99.704	104.889	5,2%	109.707	4,6%

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió).

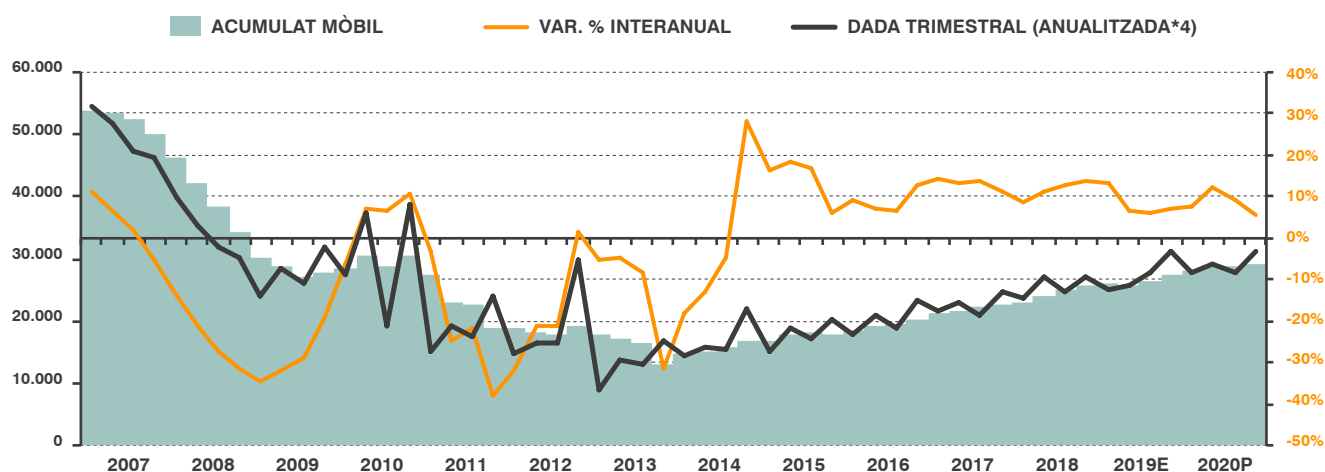
La situació d'aquesta comunitat autònoma no difereix de l'experimentada en exercicis anteriors. Valladolid, Burgos i, en menor manera, Lleó, són els principals focus del mercat. La regió presenta diverses dificultats per al desenvolupament d'un mercat residencial potent, amb una evolució demogràfica en tendència negativa i indicadors econòmics que no mostren tendència a l'alça.

En aquest context, comencen a percebre's símptomes de moderació en els indicadors de mercat. La demanda ja no sosté ritmes de venda tan elevats com en mesos anteriors, fins i tot en zones on actualment es desenvolupen promocions d'obra nova. Així, doncs, es podria dir que als mercats més actius s'ha arribat a l'estabilització.

La previsió respecte de l'activitat promotora apunta que es mantindran nivells similars als de 2018. L'estoc es continuarà absorbint, encara que a ritmes molt lents, ja que es localitza en zones on la demanda no mostra interès. D'aquesta manera, les vendes experimentaran aquest any un lleuger increment respecte de 2018 i es moderaran de cara al 2020. A més, els preus seran semblants als d'anys anteriors, amb augments poc significatius que es percebran a les capitals de província.

En definitiva, es tracta d'una comunitat autònoma molt sensible a les variacions de l'economia, per la qual cosa el mercat residencial podria experimentar canvis importants el 2020 en funció dels indicadors econòmics.

GRÀFIC 67. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES



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

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió).

8.9 CASTELLA-LA MANXA

TAULA 17. PRINCIPALS MAGNITUDS

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Habitatges iniciats	3.839	4.426	15,3%	4.915	11,0%
Habitatges acabats	3.078	3.617	17,5%	4.151	14,8%
Estoc d'habitatge nou	40.602	39.448	-2,8%	38.568	-2,2%
Compravendes (habitatge lliure)	23.173	26.374	13,8%	27.564	4,5%
Habitatge nou	2.009	2.346	16,8%	2.558	9,0%
Habitatge de segona mà	21.164	24.028	13,5%	25.006	4,1%
Valor mitjà de les compravendes	89.677	93.344	4,1%	95.487	2,3%

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió).

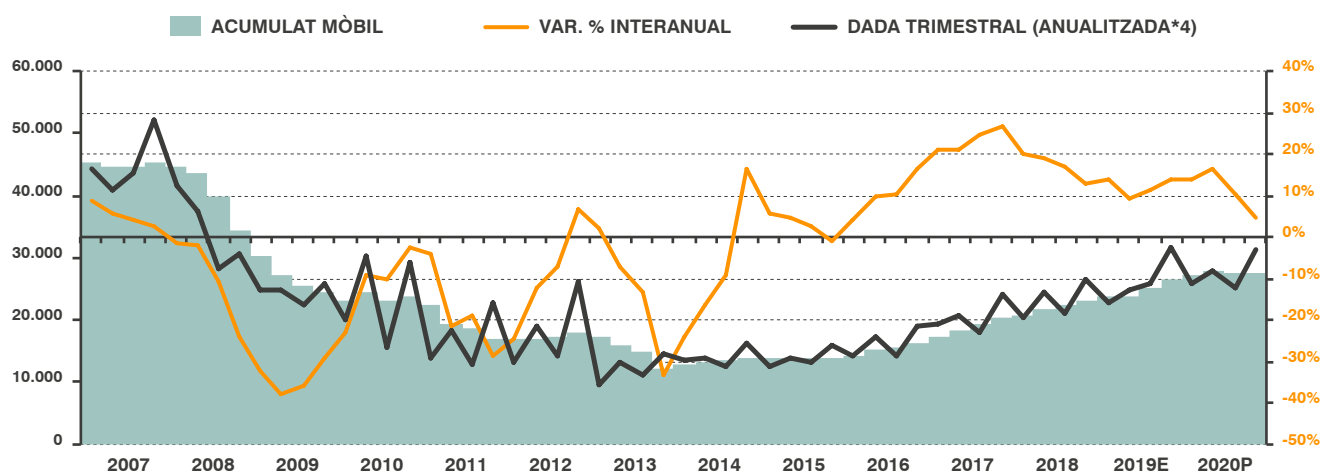
Al llarg dels últims mesos s'ha produït un alentiment de les vendes en aquesta comunitat autònoma respecte de períodes anteriors, gràcies a la normalització del mercat. La demanda en localitzacions de províncies limítrofes amb Madrid, com ara Toledo i Guadalajara, se sustenta gràcies a compradors madrilenys que adquireixen un habitatge en aquestes localitats, ja que els preus són molt més atractius. L'habitatge vacacional també es manté gràcies als demandants madrilenys, encara que amb nivells inferiors als d'anys anteriors.

La demanda de primera residència procedent del mercat local presenta símptomes d'un cert esgotament, malgrat que hi ha bones condicions de finançament. Per a bona part d'aquesta demanda, el lloguer s'ha consolidat com la seva opció principal.

En aquesta comunitat es podria parlar de micromercats, ja que en algunes zones continua havent-hi una demanda potent, mentre que en altres àrees es nota un cert esgotament i en d'altres continua la correcció de preus.

Exceptuant les capitals de província i alguna localització amb demanda procedent de la Comunitat de Madrid, el preu no augmentarà i fins i tot continuarà amb l'ajust d'anys anteriors per una pressió menor per part de la demanda.

GRÀFIC 68. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES



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

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió).

8.10 CATALUNYA

TAULA 18. PRINCIPALS MAGNITUDS

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Habitatges iniciats	15.427	18.656	20,9%	21.844	17,1%
Habitatges acabats	9.576	12.453	30,0%	15.558	24,9%
Estoc d'habitatge nou	73.945	71.354	-3,5%	68.764	-3,6%
Compravendes (habitatge lliure)	91.615	98.569	7,6%	101.767	3,2%
Habitatge nou	7.371	8.023	8,8%	8.381	4,5%
Habitatge de segona mà	84.244	90.546	7,5%	93.386	3,1%
Valor mitjà de les compravendes	178.187	185.400	4,0%	192.234	3,7%

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió).

El mercat residencial mostra signes d'estabilització els últims mesos, passant de grans creixements a augments més continguts. La demanda s'ha moderat i el nombre d'operacions s'ha alentit per l'arribada de la nova Llei Hipotecària.

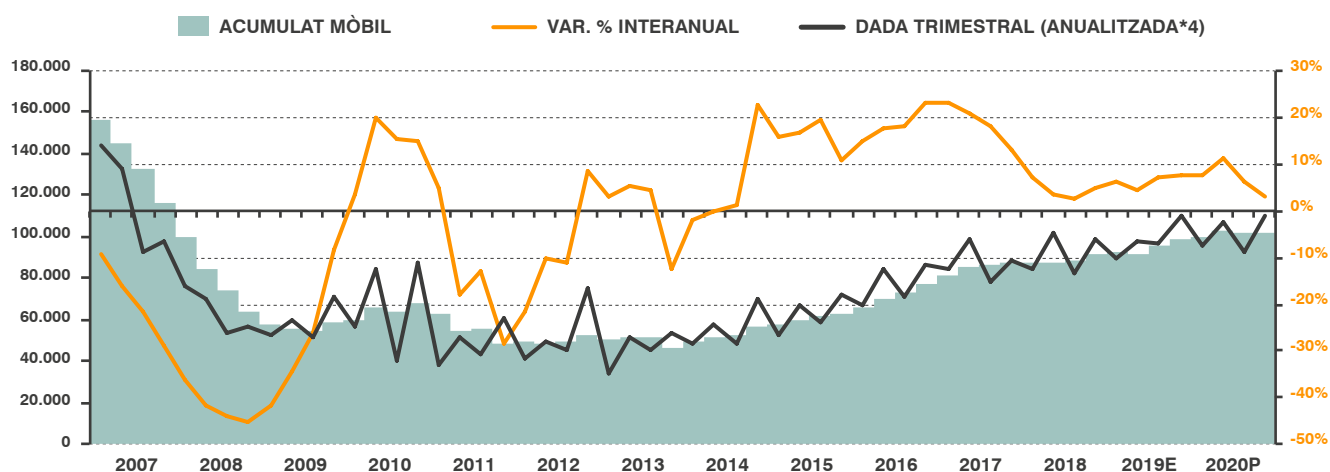
La situació de Barcelona i la seva Àrea Metropolitana es dirigeix cap a una situació d'estabilització, i deixa enrere els grans increments de preu i d'activitat. En aquestes zones es continuen desenvolupant nous projectes residencials, encara que els ritmes de venda s'han moderat. A més, l'activitat inversora continua mantenint l'interès per l'adquisició d'habitatges que es destinaran al lloguer.

No tot el mercat català evoluciona de la mateixa manera. L'eix principal d'activitat se situa al voltant de l'AP-7 i s'estén

de la frontera francesa fins al Camp de Tarragona, zones que mostren clars símptomes de consolidació i d'un bon ritme d'activitat. A més, en aquesta àrea es pot parlar d'estoc tècnic d'obra nova i d'una continuïtat en el desenvolupament de noves promocions i en les operacions de terrenys, una situació que és clarament diferent de la que experimenten els municipis situats a l'interior.

En aquest context, la previsió apunta que el volum de nous habitatges iniciats serà semblant al del 2019, amb més de 18.000 unitats. A més, l'estoc continuarà tenint un ritme de drenatge lent i el volum de compravendes s'estabilitzarà i superarà les 100.000 operacions. Finalment, el valor mitjà de les compravendes incrementarà el valor absolut, però amb una certa moderació.

GRÀFIC 69. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES



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

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió).

8.11 COMUNITAT VALENCIANA

TAULA 19. PRINCIPALS MAGNITUDS

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Habitatges iniciats	11.418	15.394	34,8%	17.961	16,7%
Habitatges acabats	7.631	9.477	24,2%	11.738	23,9%
Estoc d'habitatge nou	86.873	83.301	-4,1%	80.050	-3,9%
Compravendes (habitatge lliure)	88.252	91.424	3,6%	96.601	5,7%
Habitatge nou	8.060	8.767	8,8%	9.249	5,5%
Habitatge de segona mà	80.192	82.657	3,1%	87.352	5,7%
Valor mitjà de les compravendes	114.449	125.318	9,5%	133.843	6,8%

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió).

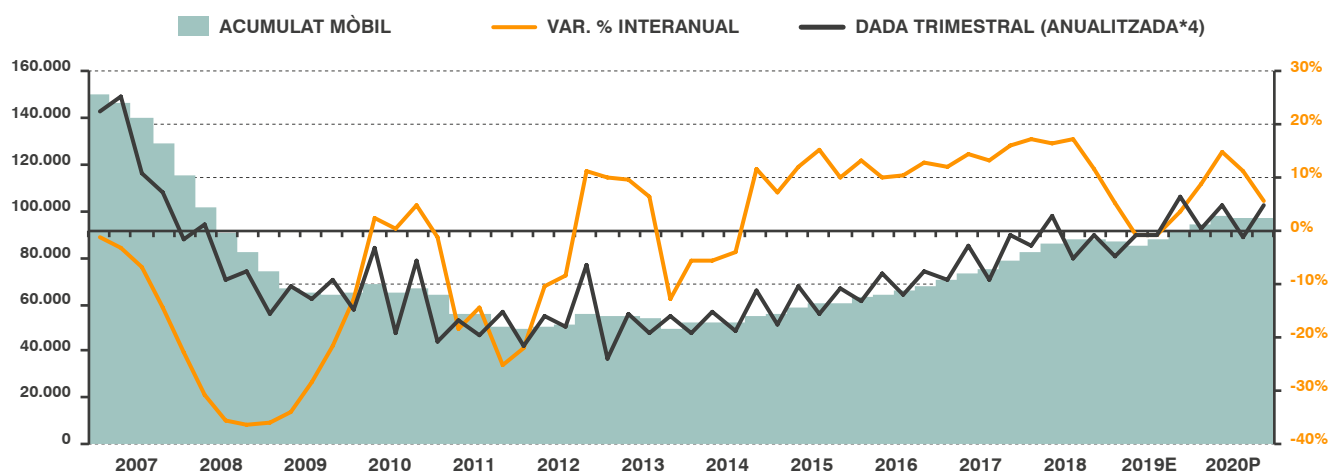
Tant el volum de demanda d'habitatges a la Comunitat Valenciana com el nivell d'activitat continuen sent molt semblants al de mesos anteriors. Així i tot, s'ha notat l'entrada en vigor de la nova Llei Hipotecària, ja que hi ha hagut un alentiment del ritme de signatures de noves operacions.

L'activitat promotora continua tenint un pes important, impulsada principalment per grans inversors i les principals promotores del país. Les províncies de València i Alacant concentren un volum d'activitat més gran, però a Castelló també es continuen iniciant projectes. És probable que ara sigui el moment en què hi hagi un nombre més alt de promocions d'obra nova en desenvolupament dels últims anys.

En el context actual, la principal barrera davant la qual es troben els demandants d'habitatge és la dificultat d'aconseguir l'estalvi necessari per a obtenir el finançament de la seva compra.

Per als pròxims mesos s'espera un increment de l'activitat promotora, especialment a les capitals de província i les seves àrees metropolitanes. Les compravendes continuaran el 2020 amb la tendència a l'alça, amb un percentatge una mica superior al d'aquest any. Continuarà havent-hi una forta demanda sempre que els preus rebaixin la tendència alcista, per tant es preveu que el valor mitjà de les compravendes experimentarà una pujada inferior en comparació d'aquest any.

GRÀFIC 70. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES



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

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió).

8.12 EXTREMADURA

TAULA 20. PRINCIPALS MAGNITUDS

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Habitatges iniciats	2.075	2.394	15,4%	2.780	16,1%
Habitatges acabats	1.649	1.837	11,4%	2.166	17,9%
Estoc d'habitatge nou	655	580	-11,5%	466	-19,6%
Compravendes (habitatge lliure)	8.996	10.774	19,8%	11.607	7,7%
Habitatge nou	570	885	55,3%	1.239	40,0%
Habitatge de segona mà	8.426	9.889	17,4%	10.368	4,8%
Valor mitjà de les compravendes	76.983	82.125	6,7%	84.214	2,5%

Font: MFOM i elaboració pròpia.

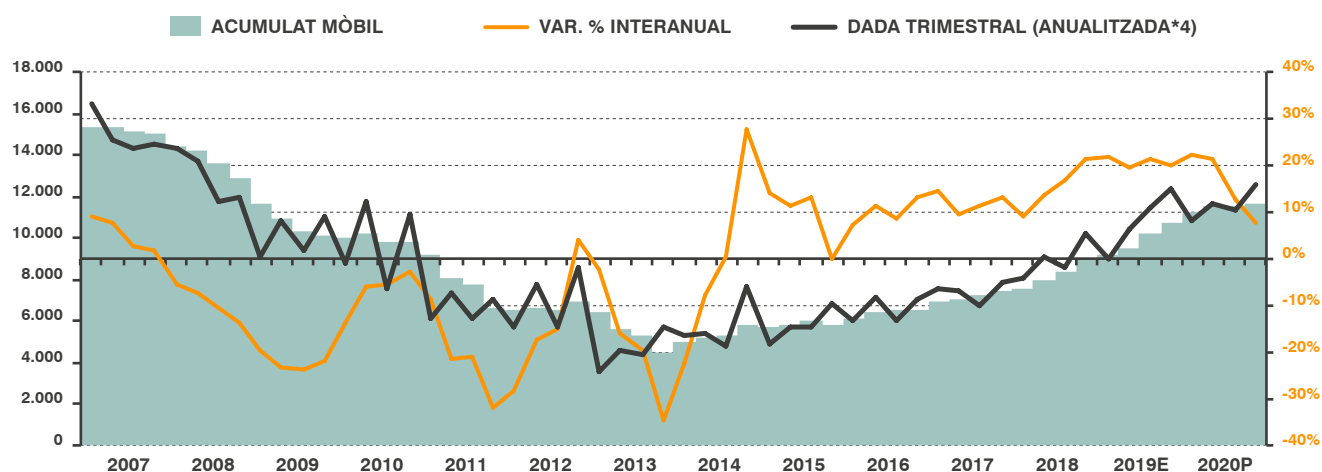
Nota: E (estimació), P (previsió).

El mercat extremeny presenta nivells d'activitat semblants als que s'han produït en mesos anteriors, amb un lleuger descens en les operacions durant els mesos d'agost i setembre. Les tres ciutats principals són les que mostren més dinamisme del sector, entre les quals destaca especialment Badajoz.

La promoció d'obra nova ha crescut lleugerament sense arribar a presentar l'increment en volum que han aconseguit altres regions espanyoles. Els principals desenvolupadors de projectes en el mercat extremeny continuen sent promotors locals. Badajoz torna a destacar sobre la mitjana del mercat regional amb un nombre més elevat de projectes en marxa.

La resta del territori ha millorat lleugerament en volum de compravendes d'acord amb la millor situació de mercat, però amb clares expectatives de moderació els pròxims mesos.

GRÀFIC 71. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES



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

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió).

8.13 GALÍCIA

TAULA 21. PRINCIPALS MAGNITUDS

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Habitatges iniciats	3.618	3.894	7,6%	4.129	6,0%
Habitatges acabats	2.367	3.272	38,2%	3.946	20,6%
Estoc d'habitatge nou	22.089	21.071	-4,6%	20.091	-4,7%
Compravendes (habitatge lliure)	20.089	22.638	12,7%	23.699	4,7%
Habitatge nou	2.117	2.701	27,6%	3.025	12,0%
Habitatge de segona mà	17.972	19.937	10,9%	20.674	3,7%
Valor mitjà de les compravendes	113.134	121.316	7,2%	127.159	4,8%

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió).

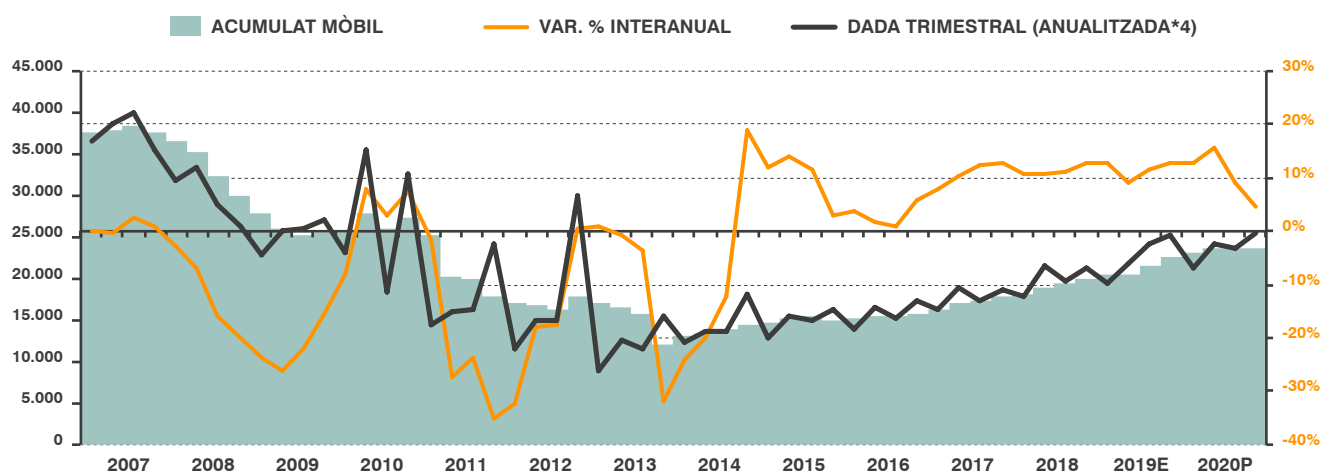
Els quatre principals mercats de primera residència a Galícia han continuat mostrant una bona activitat els últims mesos i es preveu que seguiran en una línia similar en el futur. Les zones d'interior continuen presentant menys dinamisme, encara que a ciutats com Lugo destaca un cert increment de l'activitat promotora. Vigo continua sent la ciutat amb més activitat immobiliària seguida de la Corunya, l'extraradi de la qual és el que presenta un volum més elevat de promoció i desenvolupament d'obra nova.

Quant al mercat d'habitatge vacacional, Baiona i Sanxenxo són les àrees amb més activitat. La Costa Verda manté ritmes dinàmics i es posiciona com la zona amb més oferta immobiliària. Es produeix una situació semblant a l'àrea de Ribeira i Villagarcía de Arousa, mentre que la Costa da Morte es manté més estancada.

Es preveu que l'activitat promotora es mantindrà en nivells semblants als que es van assolir el 2018, i s'ha aconseguit que els volums de lliurament d'habitatges vagin d'acord amb les xifres de projectes que es van posar en marxa els anys passats. L'estoc continua absorbint-se a un ritme moderat i les vendes d'obra nova i de segona mà continuaran creixent l'any vinent.

Els preus han presentat un increment percentual significatiu, tenint en compte que es tracta de valors poc elevats en els quals es noten més les variacions percentuals. De cara a l'any que ve s'espera que creixeran de forma moderada, i això ajudarà a mantenir els nivells de demanda.

GRÀFIC 72. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES



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

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió).

8.14 COMUNITAT DE MADRID

TAULA 22. PRINCIPALS MAGNITUDS

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Habitatges iniciats	24.352	25.604	5,1%	27.147	6,0%
Habitatges acabats	13.242	16.580	25,2%	19.077	15,1%
Estoc d'habitatge nou	40.308	39.670	-1,6%	38.744	-2,3%
Compravendes (habitatge lliure)	81.592	85.010	4,2%	86.978	2,3%
Habitatge nou	10.087	10.847	7,5%	10.981	1,2%
Habitatge de segona mà	71.505	74.163	3,7%	75.997	2,5%
Valor mitjà de les compravendes	241.997	257.550	6,4%	272.221	5,7%

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió).

A la ciutat de Madrid i als principals municipis de la seva corona metropolitana es continua percebent un creixement sostingut i una demanda que es manté a l'alça.

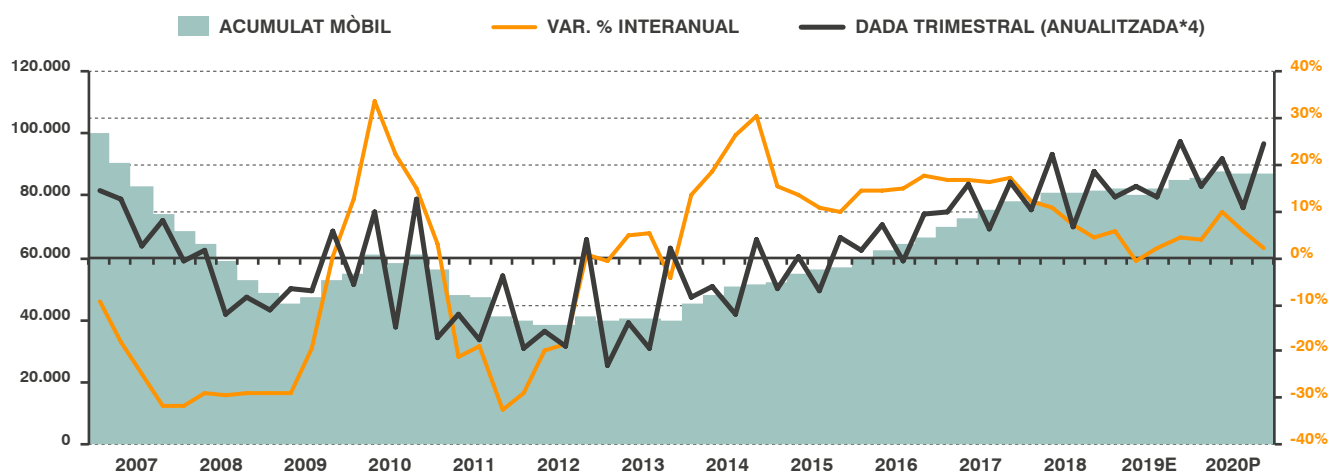
El 2020 es preveu que s'experimentarà una moderació en el creixement dels principals indicadors de la marxa del mercat. Per exemple, comença a notar-se una certa moderació en la predisposició de compra de sòl, a diferència del que passava en anys anteriors. A més, s'estima que els increments de preu es mantindran als districtes centrals de la capital, mentre que a les zones metropolitanes o localitats del voltant les pujades es moderaran. Així, doncs, les localitzacions més pròximes a la capital i amb mercats més dinàmics experimentaran un increment en el preu dels habitatges, però inferior en comparació de mesos anteriors. En aquest sentit, val la pena

destacar que el creixement dels preus de segona mà en moltes zones s'assembla al que es va registrar en les promocions d'obra nova.

Les xifres d'habitatges iniciats i acabats mostren creixements molt desiguals, provocats segurament pels amplis terminis en la concessió de llicències per part de les administracions municipals. No obstant això, es preveu que la producció d'habitatges continuarà creixent l'any que ve.

Una altra dada que destaca en un mercat tan dinàmic com el de la Comunitat de Madrid és el volum diferent d'habitatges nous acabats i de vendes d'obra nova.

GRÀFIC 73. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES



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

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió).

8.15 REGIÓ DE MÚRCIA

TAULA 23. PRINCIPALS MAGNITUDS

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Habitatges iniciats	1.614	1.425	-11,7%	1.263	-11,4%
Habitatges acabats	1.060	1.088	2,6%	1.274	17,1%
Estoc d'habitatge nou	21.326	20.365	-4,5%	19.417	-4,7%
Compravendes (habitatge lliure)	18.454	20.514	11,2%	21.834	6,4%
Habitatge nou	1.658	1.409	-15,0%	1.484	5,3%
Habitatge de segona mà	16.796	19.105	13,7%	20.350	6,5%
Valor mitjà de les compravendes	96.830	104.170	7,6%	108.610	4,3%

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió).

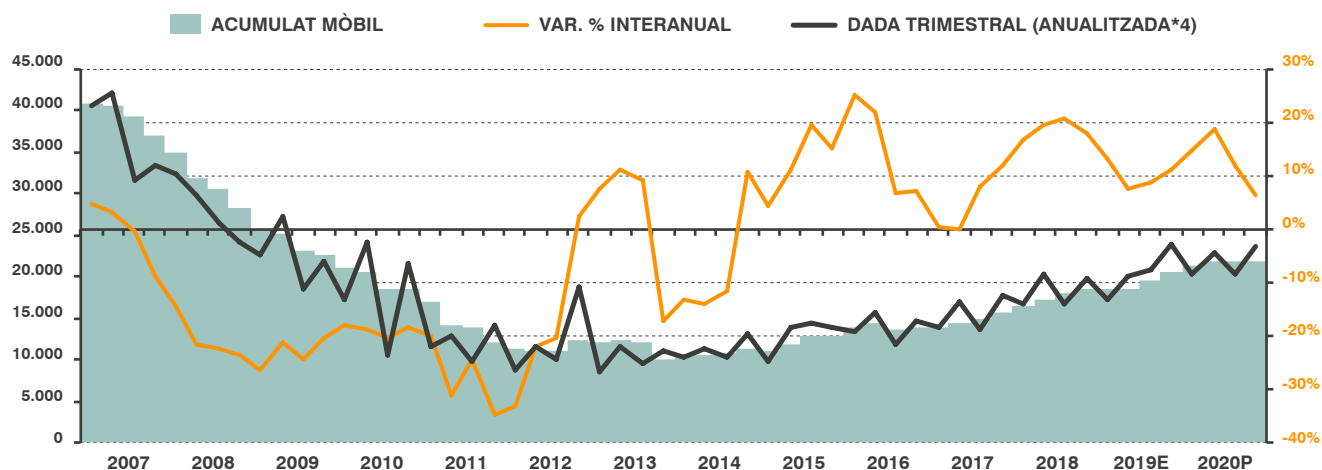
La forta demanda d'habitatges a la Regió de Múrcia es continua mantenint actualment, encara que amb un alentiment en el ritme de signatures de noves operacions per l'entrada en vigor de la nova Llei Hipotecària, entre d'altres motius.

L'activitat promotora continua amb un ritme moderat després que els promotors locals s'hagin incorporat al mercat per al desenvolupament de petites promocions. Com a enclavaments destacats podem trobar Múrcia i els municipis del seu entorn, on sobresurt la demanda de primera residència. En aquest mercat també destaca la manca de sòl en ciutats com Cartagena i La Manga, a més dels desenvolupaments residencials que es van fer en el boom anterior, que tornen a generar interès per part de

compradors estrangers. En el context actual, la principal dificultat per als demandants de primer habitatge és aconseguir l'estalvi necessari per a la seva compra.

El volum d'habitatges iniciats anirà descendint a poc a poc des de la xifra que es va assolir el 2018, i mantindrà un bon nivell d'activitat. Les compravendes continuaran creixent, però amb percentatges inferiors als de l'exercici anterior. El 2020, el valor mitjà de les compravendes creixerà en un percentatge bastant inferior respecte dels barems aconseguits aquest any. Així i tot, cal tenir en compte que el mercat murcià és especialment sensible a les pujades de preu i que unes variacions absolutes petites es tradueixen en oscil·lacions percentuals significatives.

GRÀFIC 74. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES



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

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió).

8.16 NAVARRA

TAULA 24. PRINCIPALS MAGNITUDS

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Habitatges iniciats	1.760	1.863	5,9%	2.049	10,0%
Habitatges acabats	1.433	1.443	0,7%	1.519	5,3%
Estoc d'habitatge nou	846	734	-13,2%	636	-13,4%
Compravendes (habitatge lliure)	6.901	6.664	-3,4%	6.819	2,3%
Habitatge nou	1.595	1.156	-27,5%	999	-13,6%
Habitatge de segona mà	5.306	5.508	3,8%	5.820	5,7%
Valor mitjà de les compravendes	156.044	158.243	1,4%	158.800	0,4%

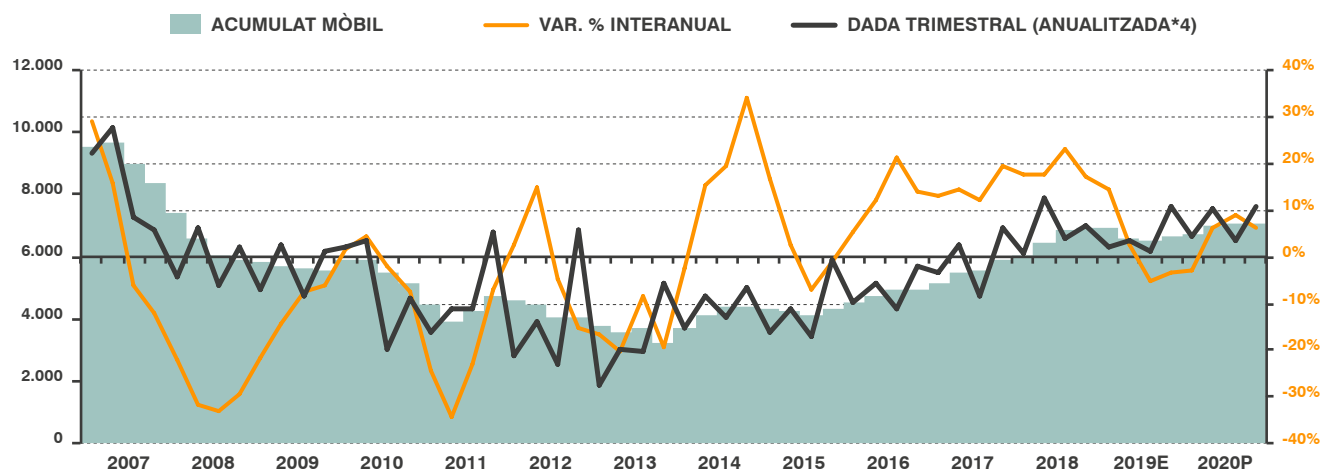
Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió).

L'activitat immobiliària a la regió continua mostrant dinamisme. Destaca sobretot el mercat de la capital, amb un efecte contagi a alguns municipis del voltant, on la demanda es desplaça pels preus. L'activitat tendeix a l'estabilització a Tudela i Estella, dues localitats on el preu és un factor especialment determinant. En tots dos municipis, les promocions d'obra nova presenten una millor absorció que les de segona mà, mentre que a la resta de la comunitat autònoma, l'activitat és molt més continguda.

L'activitat promotora s'ha mantingut el 2019 i continuarà fent-ho el 2020, sustentada per l'adquisició de sòl, que es manté activa. L'estoc es continua drenant amb uns preus molt competitius que fan que la demanda mantingui l'atractiu per aquesta bossa d'habitatges. Amb un nivell de preus similars als que es van aconseguir l'any passat, s'espera que les vendes també es mantindran el 2019 i el 2020.

GRÀFIC 75. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES



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

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió).

8.17 PAÍS BASC

TAULA 25. PRINCIPALS MAGNITUDS

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Habitatges iniciats	6.534	6.853	4,9%	7.214	5,3%
Habitatges acabats	3.908	4.313	10,4%	4.712	9,3%
Estoc d'habitatge nou	3.446	2.406	-30,2%	1.676	-30,3%
Compravendes (habitatge lliure)	22.752	24.315	6,9%	25.112	3,3%
Habitatge nou	3.146	3.436	9,2%	3.501	1,9%
Habitatge de segona mà	19.606	20.879	6,5%	21.611	3,5%
Valor mitjà de les compravendes	203.870	210.843	3,4%	216.962	2,9%

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió).

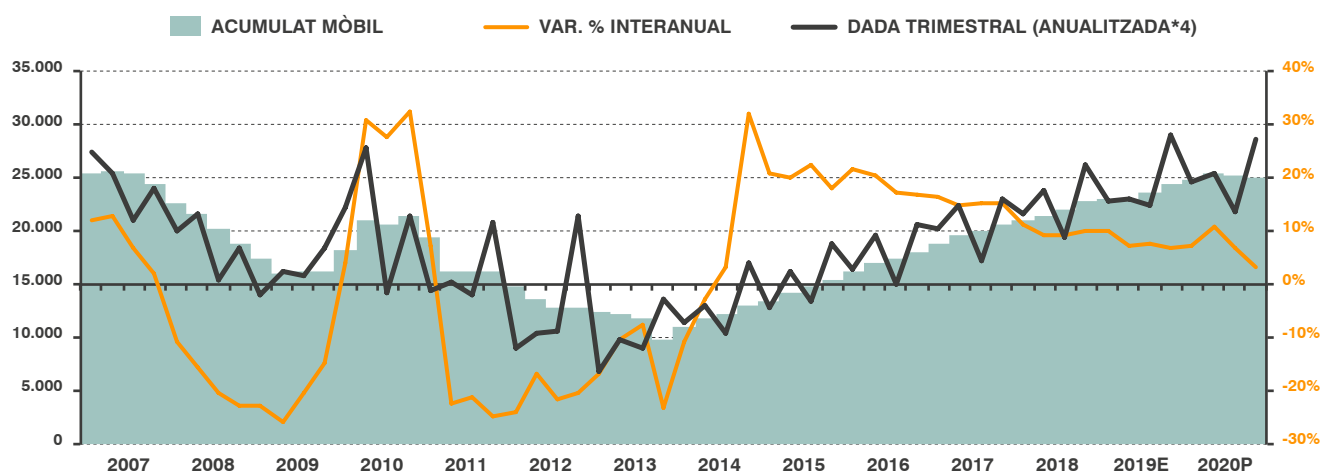
L'estoc d'habitatge al País Basc és cada vegada més baix: a les zones costaneres és pràcticament inexistent i es concentra en zones d'interior. De cara a l'any vinent, es mantindran els nivells d'absorció sempre que els preus es continguin.

Les promocions d'obra nova presenten uns bons ritmes d'absorció, i això fa que l'activitat promotora es mantingui en nivells creixents, tant aquest any com el vinent. A més, el volum d'habitatge acabat i de vendes d'obra nova augmenta fruit d'aquesta activitat, alhora que els habitatges de segona mà mantenen bons ritmes d'absorció. En definitiva, el conjunt del mercat immobiliari al País Basc es manté molt sanejat en línia amb els anys anteriors.

Les compravendes, que creixeran gairebé un 7% el 2019, moderaran l'increment el 2020 gràcies a l'activitat a les tres capitals de província i les seves àrees metropolitanes.

Finalment, es preveu un creixement dels preus més baix tant a tancament de 2019 com de cara a l'any que ve.

GRÀFIC 76. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES



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

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió).

8.18 LA RIOJA

TAULA 26. PRINCIPALS MAGNITUDS

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Habitatges iniciats	712	1.002	40,7%	1.094	9,2%
Habitatges acabats	603	664	10,1%	797	20,0%
Estoc d'habitatge nou	8.894	8.677	-2,4%	8.452	-2,6%
Compravendes (habitatge lliure)	4.543	4.695	3,3%	5.056	7,7%
Habitatge nou	476	397	-16,6%	497	25,2%
Habitatge de segona mà	4.067	4.298	5,7%	4.559	6,1%
Valor mitjà de les compravendes	98.587	101.534	3,0%	104.101	2,5%

Font: MFOM i elaboració pròpia.

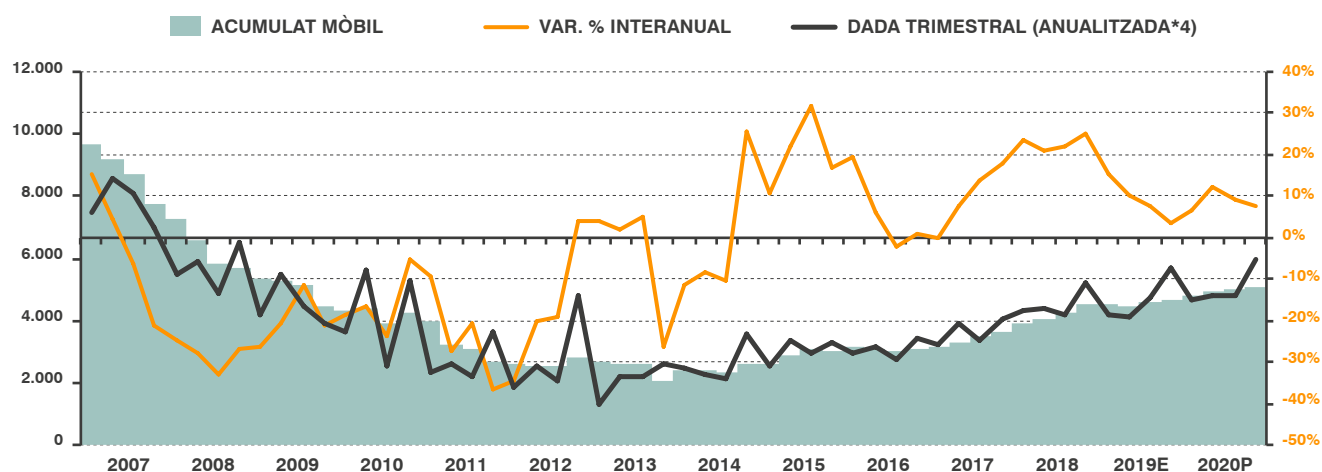
Nota: E (estimació), P (previsió).

Tal com ocorre en altres comunitats autònomes uniprovincials amb una elevada aglomeració de la població a la capital, el mercat de La Rioja continua concentrant gran part del pes a Logronyo i a la seva àrea metropolitana, especialment a Lardero. En aquestes localitzacions, les promocions d'obra nova destaquen per la seva liquiditat, mentre que el mercat de segona mà es mostra més afeblit. A la resta de les poblacions de la comunitat autònoma el mercat ha aconseguit un equilibri entre oferta i demanda.

Aquesta situació fa que l'estoc mantingui un ritme lent de drenatge, especialment a les zones d'interior, i es preveu que el percentatge d'absorció serà semblant l'any que ve.

El 2019, l'activitat promotora presenta uns nivells una mica més elevats que el 2018, amb un increment percentual important, i el 2020 es produirà un lleuger increment. A més, les vendes creixeran de forma moderada el 2019 i continuaran fent-ho el 2020.

GRÀFIC 77. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES



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

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió).

8.19 CEUTA I MELILLA

TAULA 27. PRINCIPALS MAGNITUDS

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Habitatges iniciats	260	284	9,2%	312	9,9%
Habitatges acabats	243	285	17,3%	323	13,3%
Estoc d'habitatge nou	1.633	1.622	-0,7%	1.599	-1,4%
Compravendes (habitatge lliure)	1.157	1.310	13,2%	1.325	1,1%
Habitatge nou	200	141	-29,5%	133	-5,7%
Habitatge de segona mà	957	1.169	22,2%	1.192	2,0%
Valor mitjà de les compravendes	151.890	157.262	3,5%	162.751	3,5%

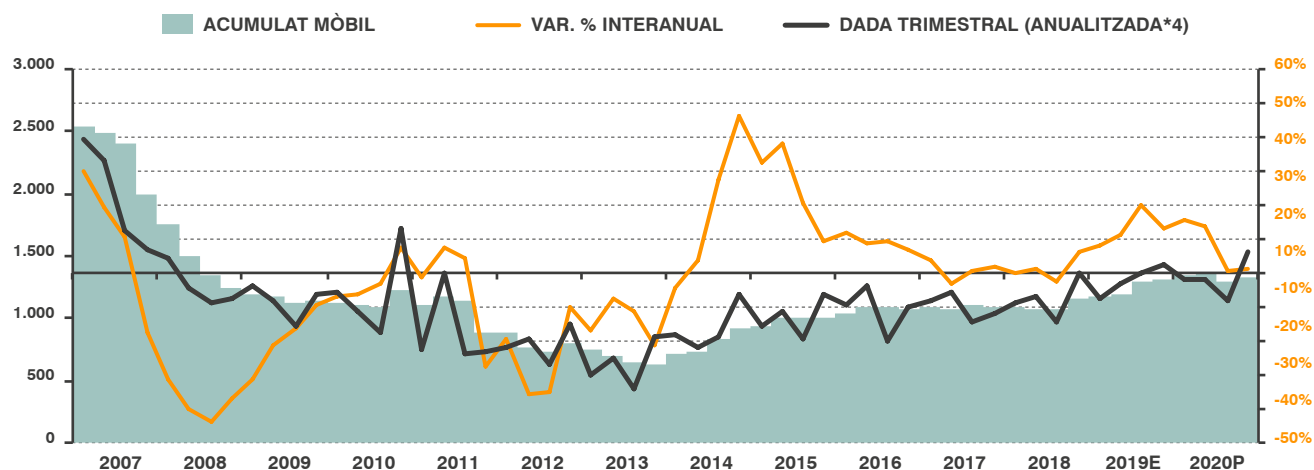
Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió).

El mercat a Ceuta i Melilla presenta una situació similar a la de l'any passat, amb un nivell d'activitat en el sector que tendeix a la moderació. No obstant això, aquest mercat pot resultar molt canviant per les seves dimensions, ja que la posada en marxa de qualsevol projecte de promoció pot modificar significativament les seves xifres.

La producció, basada en petits projectes, es mantindrà estable, amb lleugeres reduccions de l'estoc existent. Les compravendes, que creixeran aquest any de forma significativa, es mantindran estables l'any vinent amb un increment del preu similar al que va experimentar el 2019.

GRÀFIC 78. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES



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

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: E (estimació), P (previsió).

9.

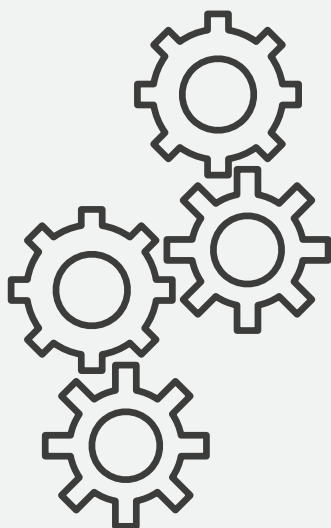
METODOLOGIA



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 ha afegit 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 modela 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 ara es procedeix a descendir a l'àmbit territorial de les comunitats autònomes.

Igualment es disposa d'una representació de variables d'oferta, demanda i preus del sector immobiliari. La previsió es fa per a l'any 2019 i es disposa de variables que tenen informació mensual i trimestral per a capturar els canvis tan aviat com sigui possible.

4ª FASE

Les previsions regionals també tenen el seu entorn propi, que s'instrumenta 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 gràcies al fet de comptar amb la valuosa informació de l'enquesta Servihabitat dels APIs, es contrasten les previsions amb les opinions dels professionals i especialistes del sector immobiliari.

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

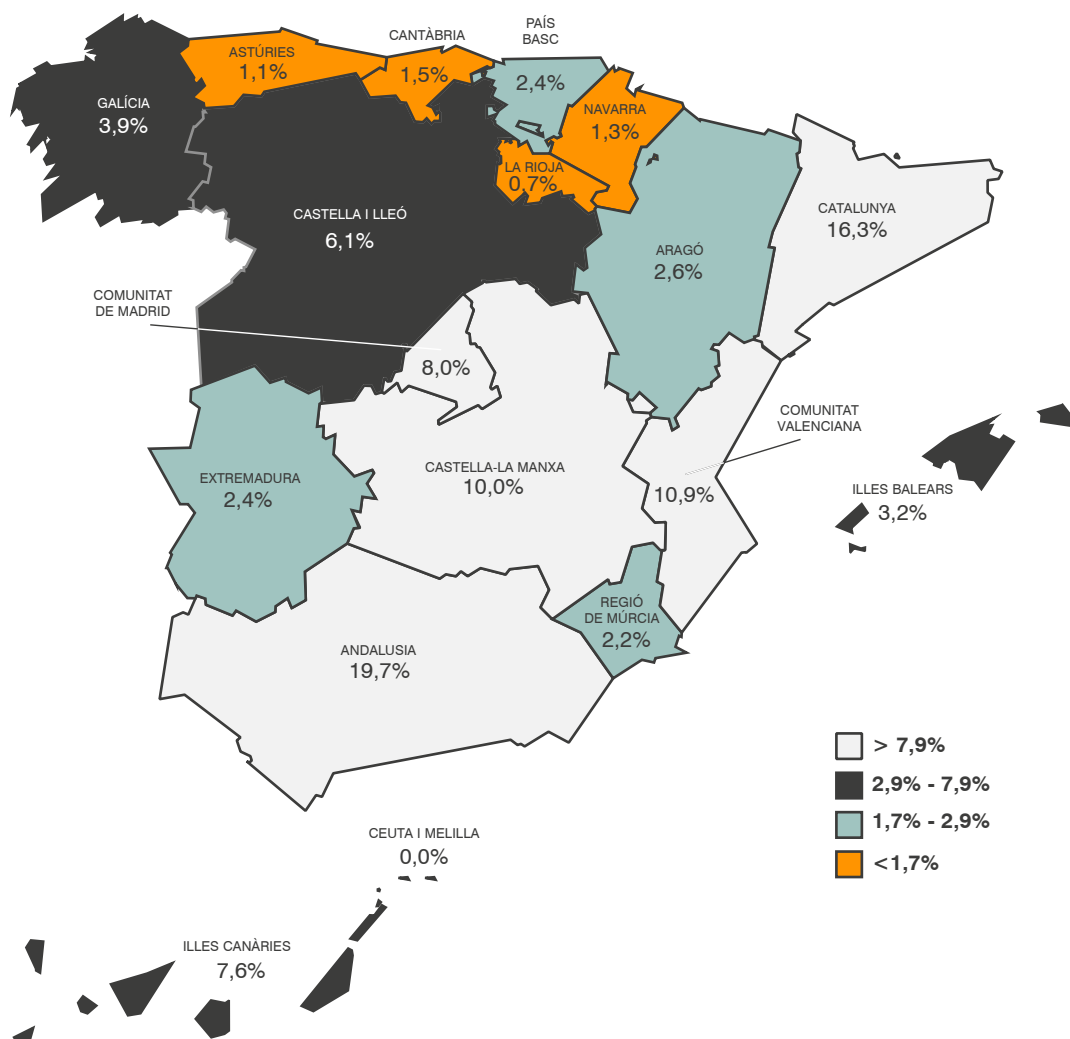
A fi de polsar l'evolució del mercat residencial segons l'opinió dels agents comercials que conformen la Xarxa d'agents col·laboradors (APIS) de Servihabitat s'ha optat per l'elaboració d'una enquesta.

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 més de 500 agents, la distribució geogràfica dels quals és la següent:



Font: Servihabitat. Enquesta de setembre de 2019.

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

9.3 FONTS D'INFORMACIÓ UTILITZADES EN L'INFORME

SURVEY DATA: SERVIHABITAT

Qüestionari de 30 preguntes a una àmplia mostra de més de 500 agents col·laboradors immobiliaris (APIs), amb freqüència semestral (març i setembre).


HARD DATA: FUENTES OFICIALES

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 estar subjectes a canvis sense notificació prèvia. Servihabitat no es responsabilitza de l'ús que facin tercers de les informacions que es contenen en aquest document.

MADRID
Avda. de Burgos, 12
28036 - Madrid

BARCELONA
C/ Provençals, 39
08019 – Barcelona

Telf: (+34) 942 049 000 | contactocorporativo@servihabitat.com

