

MERCAT RESIDENCIAL A ESPANYA

SERVIHABITAT TRENDS



Primer trimestre de 2016

0 / Índex

1 / Oferta

- 1 / 1 Habitatges iniciats
- 1 / 2 Habitatges acabats
- 1 / 3 Evolució de l'oferta
- 1 / 4 Estoc d'obra nova
- 1 / 5 Estoc d'obra nova i producció

2 / Mercat

- 2 / 1 Compravendes i transaccions
- 2 / 2 Preu i superfície de l'habitatge al 2015
- 2 / 3 Hipoteques noves constituïdes sobre habitatges

3 / Preus

- 3 / 1 Evolució del valor i el preu a nivell nacional
- 3 / 2 Previsió de l'evolució del preu de l'habitatge

4 / Accessibilitat i esforç

5 / Visió per comunitats

6 / El mercat de lloguer

7 / El comprador estranger

8 / Metodologia

1 / Oferta



1 / 1 Habitatges iniciats

Diversos indicadors, tant de fonts oficials com pròpies, apunten que la recuperació que mostrava el mercat des de mitjan 2015 respecte a l'inici de noves promocions, sembla haver-se estabilitzat i s'ha mantingut en taxes interanuals positives al llarg del primer trimestre del 2016.

Les dades de nous desenvolupaments ens porten a inferir

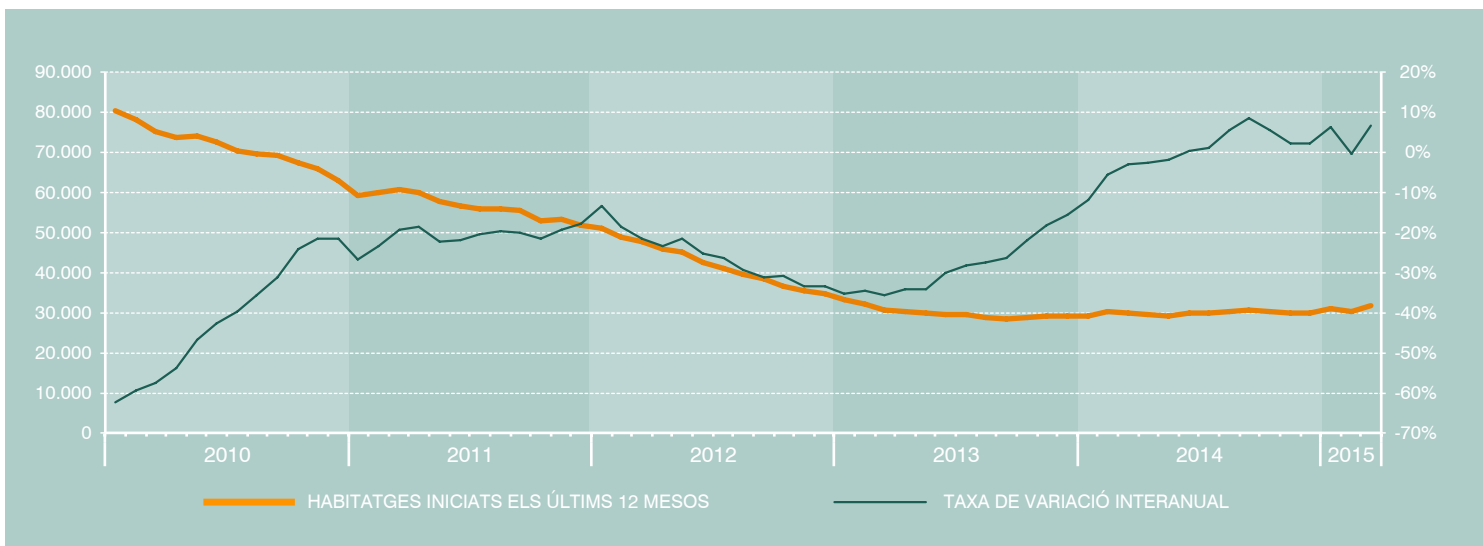
que el 2015 hauria acabat amb un increment del 23,3% respecte a l'anterior exercici, amb una mica més de 40.500 habitatges iniciats.

Per al 2016, les estimacions fan preveure un increment d'un 10% respecte d'aquesta xifra, de manera que l'any acabaria amb l'inici de 44.600 habitatges.



40.500 habitatges iniciats al 2015

GRÀFIC 1. HABITATGES LLIURES INICIATS.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Com es podrà comprovar en l'anàlisi feta per comunitats autònomes, aquesta tendència a la promoció de nous habitatges no és uniforme. En general, es pot aplicar als mercats que disposen d'un major volum de població i, per tant, d'una demanda potencial més elevada. Es tracta, a més a més,

d'ubicacions que no comptaven a l'inici de la crisi amb alts volums d'estoc que ja han estat absorbits en la seva gran majoria al llarg dels últims anys. La major concentració d'aquesta nova obra iniciada es correspon amb els grans nuclis de població, Madrid i Barcelona, juntament amb les seves primeres corones

metropolitanes. També hi ha altres grans ciutats que, en les seves àrees més tradicionals i consolidades de demanda, estan veient com, davant d'una millor perspectiva econòmica, el mercat absorbeix amb relativa facilitat la nova obra iniciada, fins i tot sobre plànol.

1 / 2 Habitatges acabats

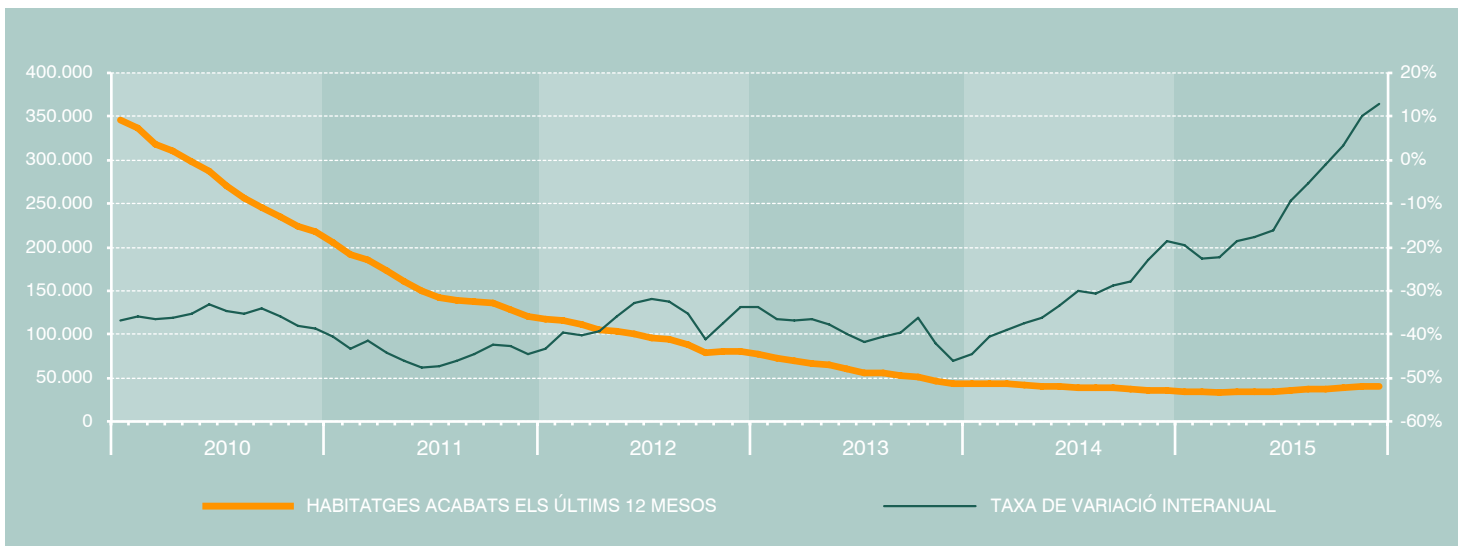
La recuperació que el mercat residencial està experimentant es deixa veure amb més claredat si s'analitzen els resultats de l'any passat respecte dels habitatges d'obra nova acabats. Com es pot observar en el gràfic següent, la tendència a la recuperació, que es va iniciar el 2014, s'ha confirmat en l'exercici

anterior, de manera que, a partir del mes de setembre, s'entra en taxes de variació interanuals positives. L'any ha acabat amb més de 39.700 habitatges lliures acabats, el que ha suposat un increment interanual del 12,8%.



50.800 habitatges s'acabaran al 2016

GRÀFIC 2. HABITATGES LLIURES ACABATS.



Font: MFOM i elaboració pròpia



L'evolució que s'espera per al present any és que continuï la tendència positiva i s'incrementi lleugerament el nombre d'habitatges acabats, sobre la base de l'habitatge promogut en règim lliure. Aquest increment té l'origen no només en la millora respecte als nous projectes iniciats, sinó també en la conclusió de promocions paralitzades que, amb la reactivació

del mercat, s'estan finalitzant actualment.

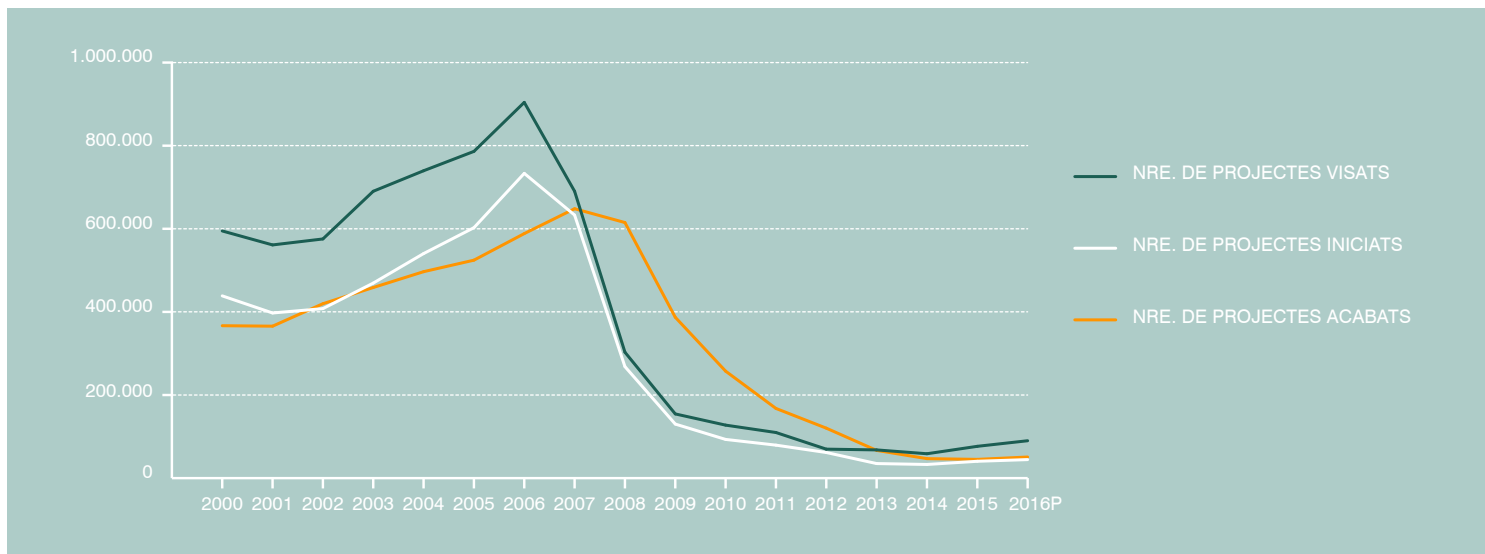
Així, al llarg del 2016, es lliurarien 50.800 habitatges, que n'inclouen de lliures i de protegits. Aquesta xifra suposaria un increment del 12,5% respecte a l'any passat.

1 / 3 Evolució de l'oferta

Al llarg del 2014 i el 2015 s'ha anat produint una convergència gradual entre les sèries que mostren l'evolució de la producció residencial a Espanya. El desajust que es donava entre els nous projectes visats, iniciats i acabats, en els anys de més volum de mercat, ha donat pas a un període en què les dades mostren una situació de mercat més normalitzada i la tendència d'aquestes tres variables tendeix a confluir.



GRÀFIC 3. EVOLUCIÓ DEL MERCAT D'OBRA NOVA.



Font: INE, MFOM i Xarxa d'Assessors Immobiliaris Qualificats i Càtedra Immobiliària de l'IPE
Nota: P (previsió)

TAULA 1. EVOLUCIÓ DEL MERCAT D'OBRA NOVA.

	2015	2016P	% VARIACIÓ
NRE. DE PROJECTES VISATS	76.542	89.978	17,6%
NRE. DE PROJECTES INICIATS	40.539	44.599	10,0%
NRE. DE PROJECTES ACABATS	45.152	50.792	12,5%

Font: INE, MFOM i Xarxa d'Assessors Immobiliaris Qualificats i Càtedra Immobiliària de l'IPE
Nota: P (previsió)

Per a l'any 2016, s'espera una situació de mercat en la qual totes les sèries de producció mostrin una tendència alcista, amb increments de dos dígitos respecte al 2015. El parc residencial espanyol augmentarà en més de 50.000 habitatges, dels quals la gran majoria estaran venuts al seu lliurament. Es visaran gairebé 90.000 habitatges, i se n'iniciarà la construcció de gairebé la meitat. Totes aquestes xifres inclouen habitatge lliure i protegit, promogut en règim de promoció directa i autopromoció.

1 / 4 Estoc d'obra nova

La tendència que mostrava el mercat residencial a mitjan 2015 amb un negoci més actiu en què la pressió de la demanda està sent superior a la producció d'habitatges s'està confirmant en aquest inici d'any. Això suposa que actualment el volum

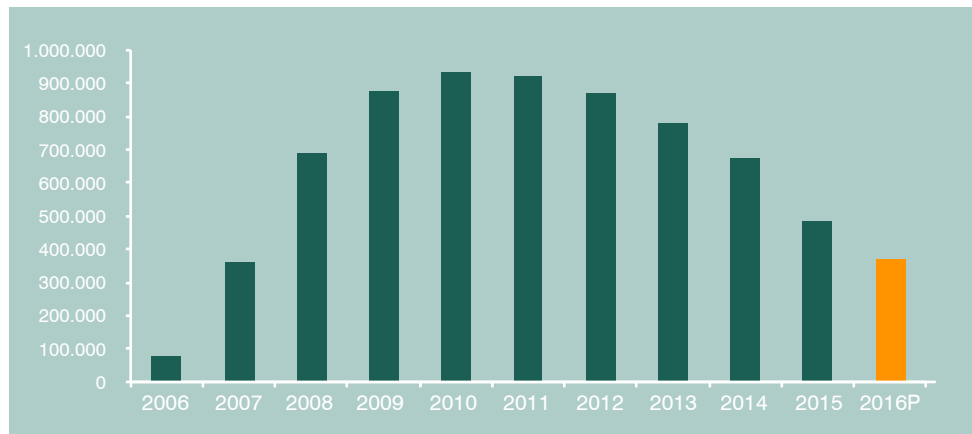
de compravendes fa que s'estigui produint una disminució en l'estoc. Tal com ens porta a determinar el model de previsió, l'estoc d'obra nova al desembre del 2015 se situaria en poc més de 492.000 habitatges, amb una reducció del 28,3%

respecte al 2014. En aquest sentit, la previsió per al 2016 és que es produeixi una disminució d'aproximadament un 25%, cosa que situaria la xifra d'estoc en 367.500 habitatges a finals d'aquest any.



367.500
habitatges
d'obra nova
en estoc al 2016

GRÀFIC 4. EVOLUCIÓ DE L'ESTOC D'OBRA NOVA.



Font: INE, MFOM i Xarxa d'Assessors Immobiliaris Qualificats i Càtedra Immobiliària de l'IPE
Nota: P (previsió)

Aquesta reducció de l'estoc no s'està produint de manera uniforme en tot el territori, ni en tots els segments de producte. Referint-nos a l'habitatge habitual, les ciutats més importants, sobretot aquelles amb més de 100.000 habitants, han anat experimentant una reducció gradual de l'estoc al llarg dels últims 6-8 anys que les situa en estoc tècnic, és a dir, en una situació normalitzada de mercat.

Aquest no és el cas de les àrees metropolitanes, ja que l'actual i potencial demanda no busca el seu nou habitatge en localitzacions perifèriques, de manera

que en aquests municipis continua existint un volum d'estoc considerable que costarà més drenar. La disminució del preu de l'habitatge a les ciutats principals ha configurat un mercat més accessible per a la demanda actual, que no s'ha de desplaçar de les seves zones de recerca preferents a d'altres de més llunyanes i econòmiques.

En el mercat d'habitatge vacacional, les localitzacions tradicionalment turístiques han anat absorbint estoc al llarg dels últims 18 mesos a un ritme considerable, de manera que en

moltes d'elles s'està reactivant la producció i el mercat de sòl.

Aquelles ubicacions que han sorgit com a destinació vacacional residencial com a conseqüència de l'últim boom són les que concentren més oferta i en les quals s'espera que aquesta situació continuï durant més temps.





MAPA 1. ESTOC D'OBRA NOVA

COMUNITAT AUTÒNOMA

Estoc al 2016 per 10.000 habitants



Font: Servihabitat i Càtedra Immobiliària de l'IPE

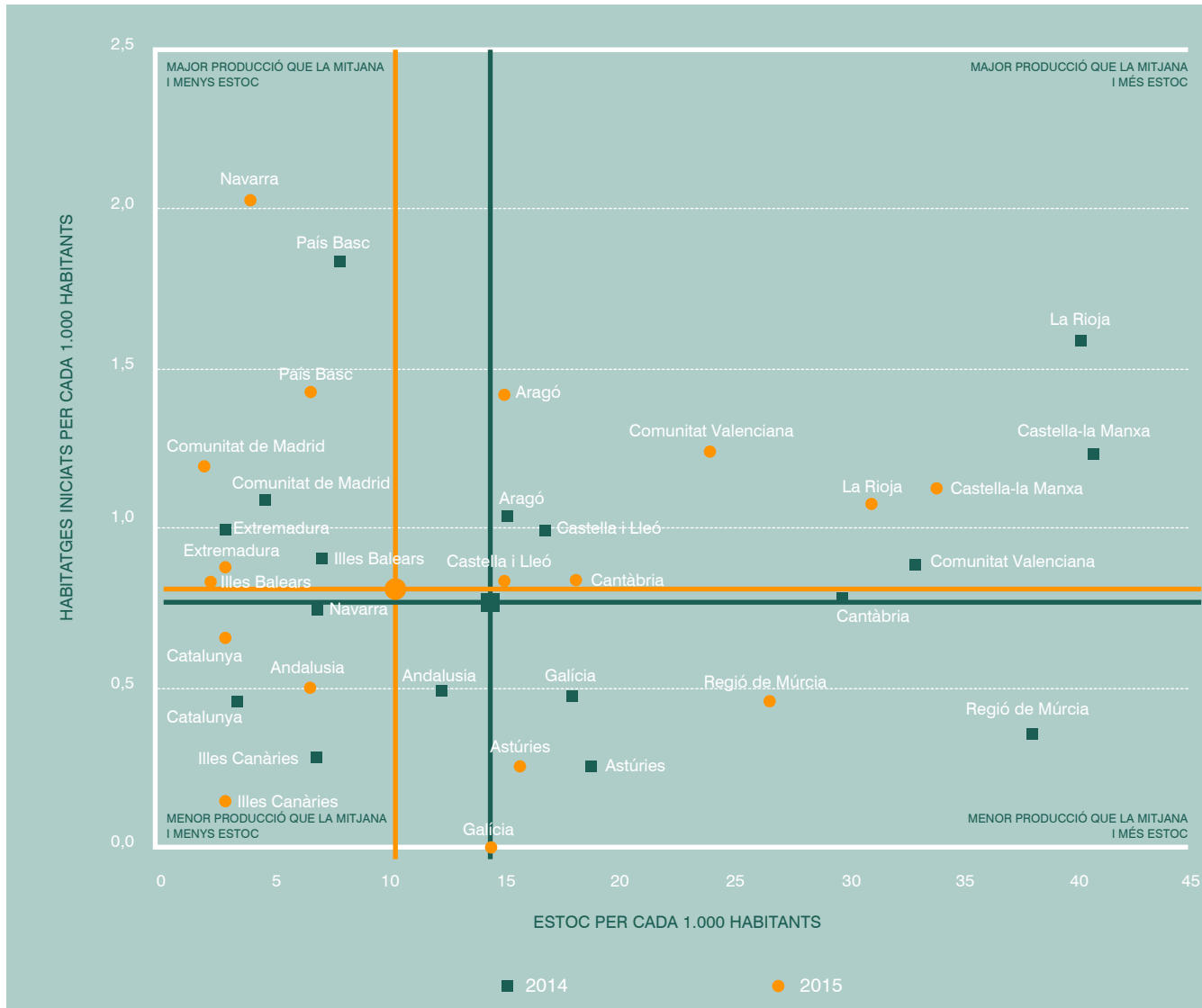
1 / 5 Estoc d'obra nova i producció

Per analitzar com s'està relacionant la disminució de l'estoc d'obra nova amb els increments de producció, s'han creuat dades de l'estoc d'obra nova per cada 1.000 habitants amb el

nombre d'habitatges iniciats anualment per cada 1.000 habitants. El resultat reflecteix que l'evolució és molt diferent en funció dels territoris.



GRÀFIC 5. SITUACIÓ DE L'ESTOC D'OBRA NOVA I LA PRODUCCIÓ D'HABITATGES.



Font: MFOM, IPE i elaboració pròpia

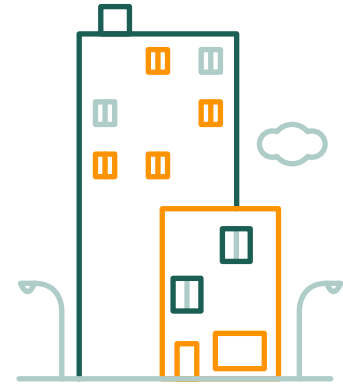
Nota: Càlculs fets tenint en compte les provisions d'estoc calculades per l'IPE per a Servihabitat i els habitatges iniciats en els últims dotze mesos calculats al març del 2014 i el 2015. No hi ha dades disponibles per a Galícia, Ceuta i Melilla sobre habitatges iniciats el 2015.

Resulta interessant analitzar el comportament en algunes regions:

>> Comunitats autònomes com La Rioja, Castella-la Manxa, Comunitat Valenciana, Cantàbria, Castella i Lleó o Aragó, en les quals, tot i haver-hi un estoc per habitant força per damunt de la mitjana espanyola, la construcció d'habitatge per

habitant també està creixent a un ritme superior a la mitjana.

>> Altres comunitats com la Regió de Múrcia, Astúries i Galícia disposen de nivells d'estoc encara elevats, però se'n preveu un ajustament gradual, ja que no s'està recuperant l'activitat productiva en línia amb la mitjana.



/ RESUM OFERTA

PREVISIÓ PER AL 2016



S'iniciaran
44.600 habitatges



S'acabaran
50.800 habitatges



Creixement del
17,6% de nous
projectes visats



Rebaixa del **25%** de
l'estoc d'obra nova

2 / Mercat



2 / 1 Compravendes i transaccions

Al llarg del 2015 s'ha mantingut constant la tendència creixent de l'empenta de la demanda sobre el mercat, que s'ha traduït en un increment del volum de compravendes. Tant la sèrie procedent de l'Agència Notarial de Certificació (ANCERT) com la procedent del Col·legi Oficial de Registradors han mantingut la seva tendència ascendent al llarg del 2015, i s'ha tancat l'any amb 401.281 i 354.470 compres, respectivament. Aquestes xifres suposen un increment interanual del 9,8% i 11,2%.

Recentment s'han publicat les dades de l'INE corresponents a Registradors pel primer trimestre de l'any, en les que s'aprecia com continua l'increment en les compres. Concretament, en l'acumulat pels darrers 12 mesos

calculat al mes de març, s'haurien produït 362.835 adquisicions, el que suposa una variació interanual positiva de l'11,1%. Tenint en compte els valors del primer trimestre, l'augment produït és del 9,2%. I si prenem el mes de març, la pujada és del 16,8%.

Per al 2016, s'espera un increment en les operacions proper al 10%, de manera que l'any finalitzaria amb més de 440.000 habitatges venuts, segons notaries. Aquest increment que es va consolidant en els últims trimestres està motivat per elements com:

> **Activació de la demanda estancada** dels últims anys en què molts compradors han preferit esperar una major

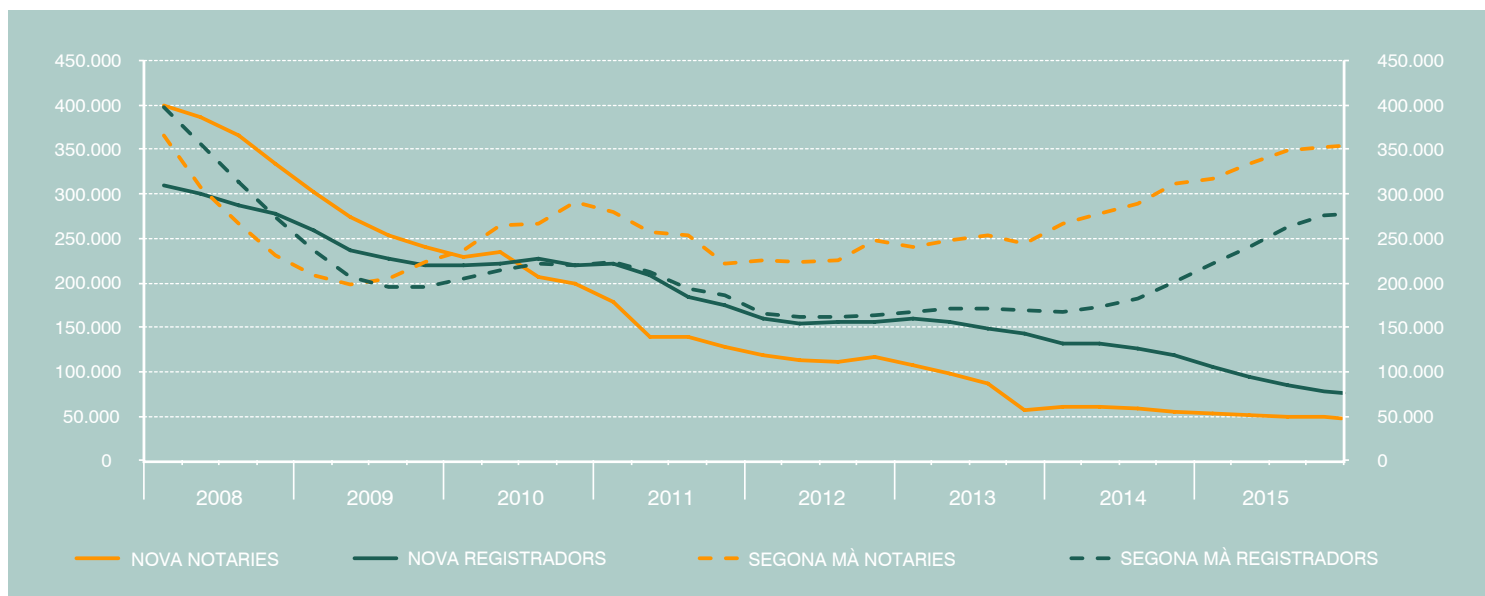


estabilitat de la conjuntura econòmica, així com que el preu arribés al punt d'inflexió.

> **Augment de l'activitat inversora** aprofitant un punt baix de mercat i l'atractiu davant altres alternatives d'inversió, ja que es preveu obtenir rendibilitats moderades però constants.

> **Reactivació del finançament hipotecari** per part de les entitats bancàries amb una conjuntura positiva de l'Euríbor.

GRÀFIC 6. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A ESPANYA.



Font: MFOM, INE i elaboració pròpia

Aquesta tendència alcista en les operacions continua marcada especialment per l'empenta de les transaccions d'habitatge de segona mà. Aquestes representen el 87,9% a la sèrie corresponent a notaries i el 80,2% a la de registradors. Malgrat la dada que reflecteix cadascuna

de les sèries, cal no oblidar que la situació de mercat present està condicionada per les transaccions esdevingudes entre entitats financeres o Sareb i inversors. Un altre element a tenir en compte en la lectura d'aquesta dada és que computen com a segona mà

habitatges que havent estat construïts fa 8 o 9 anys no han estat transmesos ni ocupats fins al moment actual, de manera que la primera ocupació es produeix ara.

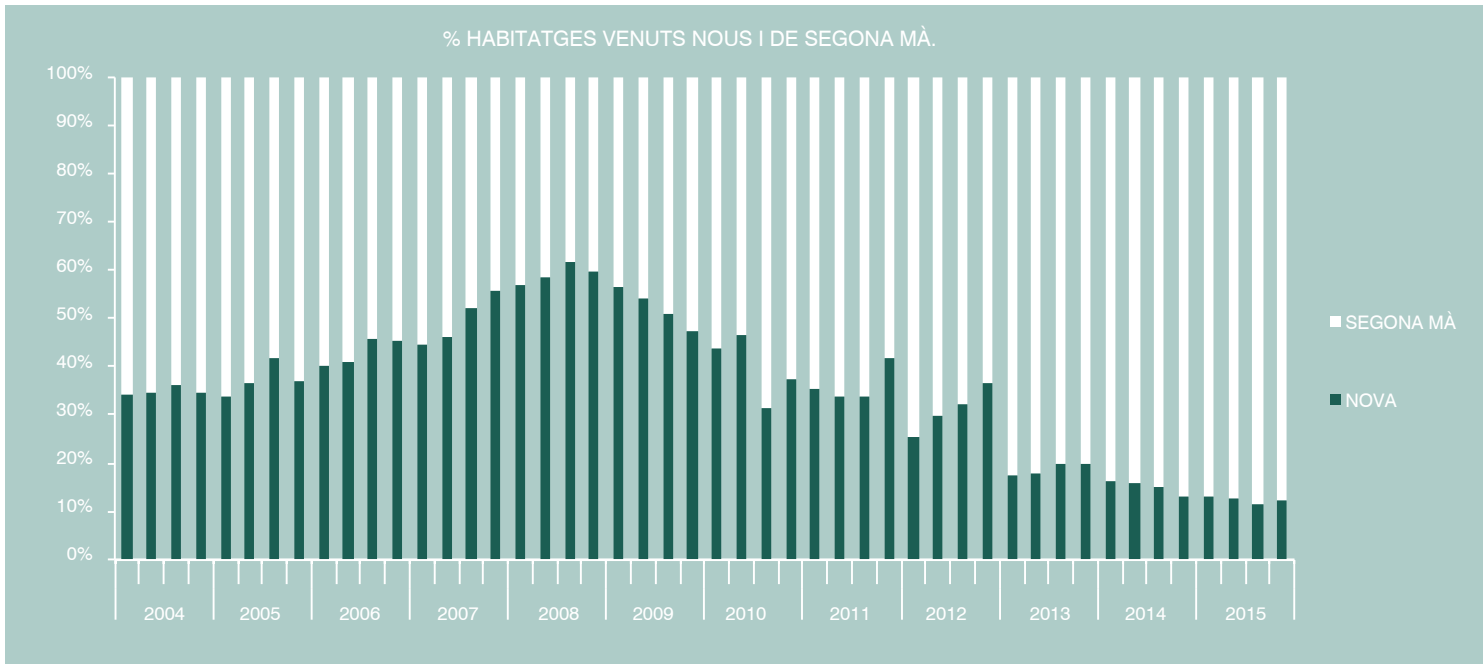
L'evolució esperada en el volum de compravendes per als propers mesos és lleugerament més optimista que la que es produïa al mes de setembre. En el cas de l'habitatge habitual, s'incrementa l'opinió cap a un creixement en el nombre d'operacions. Per a l'habitatge vacacional, la previsió és una mica més conservadora. Tot i estar a la vora de l'època estival, s'apunta més a un manteniment que a un ascens en el seu nombre.

GRÀFIC 7. EXPECTATIVA D'EVOLUCIÓ D'OPERACIONS DE COMPRAVENDA.



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

GRÀFIC 8. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A ESPANYA.

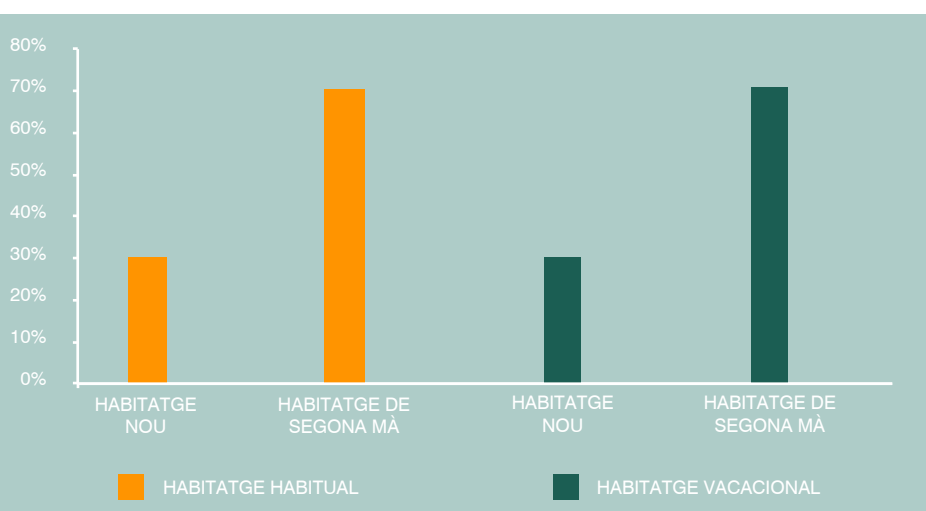


Font: MFOM, INE i elaboració pròpia

Consultats els agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat sobre el repartiment de les vendes entre obra nova i segona mà, el resultat mitjà ha estat molt similar segons que es

tractés d'habitatge habitual o vacacional, amb un 71% de vendes d'habitatge de segona mà en el primer cas i un 70% en el segon.

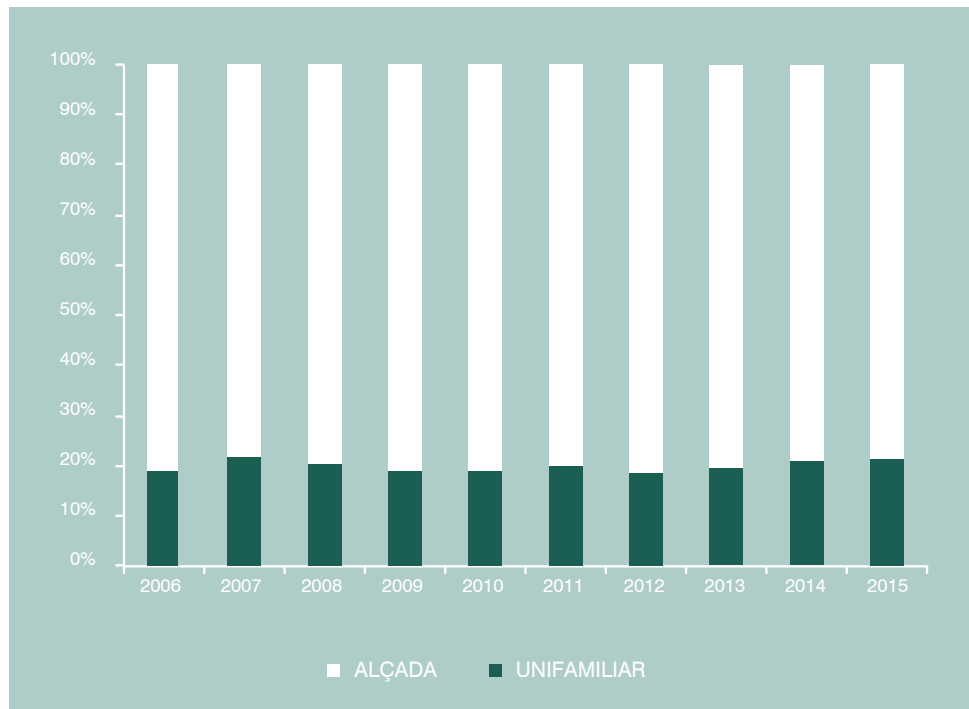
GRÀFIC 9. EXPECTATIVA DEL REPARTIMENT DE LES VENDES EN ELS ÚLTIMS SIS MESOS.



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

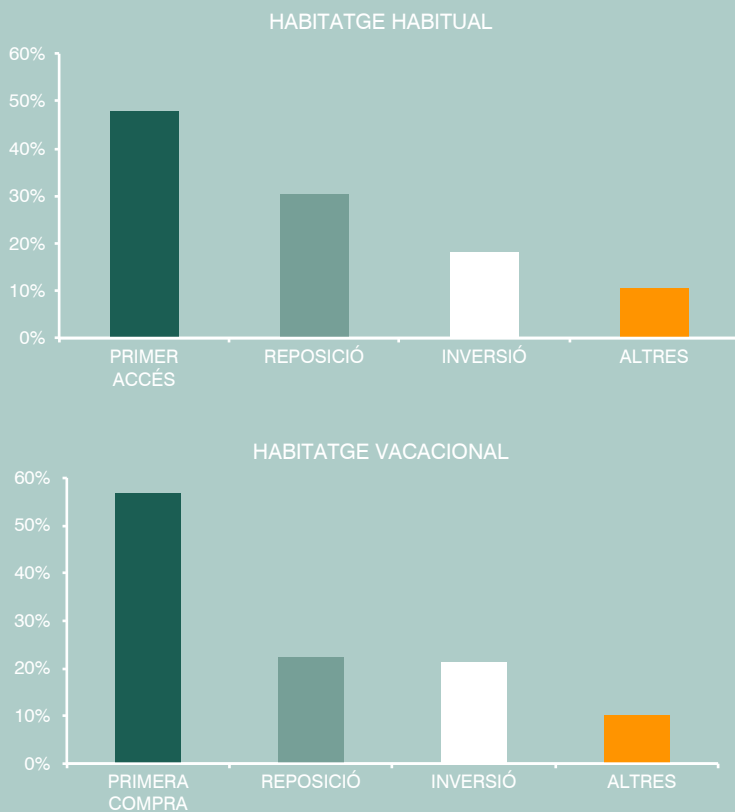
Tenint en compte la tipologia dels habitatges, al llarg del 2015 s'ha produït un lleuger repunt de les transaccions corresponents a habitatge unifamiliar, de manera que amb un 21,2% sobre el total de compravendes es col·loquen molt a prop del màxim històric de la sèrie, assolit l'any 2007.

GRÀFIC 10. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A ESPANYA.



Font: MFOM

GRÀFIC 11. MOTIVACIONS DE LA COMPRA D'HABITATGES.



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

Un altre aspecte interessant radica en les **motivacions** que els compradors tenen a l'hora d'adquirir un habitatge:

- En el cas de l'habitatge habitual, el principal motor de compra és el primer accés seguit per la reposició.
- Per al vacacional, la primera adquisició d'un habitatge per a aquest fi se situa al capdavant de les motivacions, i la segueixen la reposició i la inversió.
- Aquestes dades revelen que la inversió manté un paper rellevant en el mercat actual, suposant el 18% de les vendes d'habitatge habitual i el 21% de les de vacacionals.

2 / 2 Preu i superfície de l'habitatge al 2015

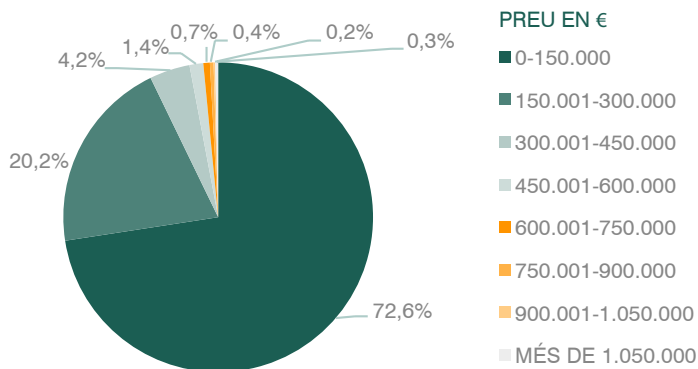


Segons les dades del Ministeri de Foment corresponents a les transaccions d'habitatge reflectides a les estadístiques del Consell General del Notariat, la tendència en superfície i preu a la compravenda d'habitatges el 2015 ha experimentat molt pocs canvis respecte al 2014.

Preu: Gairebé el 75% de les compravendes es van realitzar per un preu inferior als 150.000€ i si s'observa el rang per sota de 300.000€, aquest percentatge s'eleva fins al 93%. En les transaccions més cares, el 0,9% es va fer per un preu superior als 750.000€.

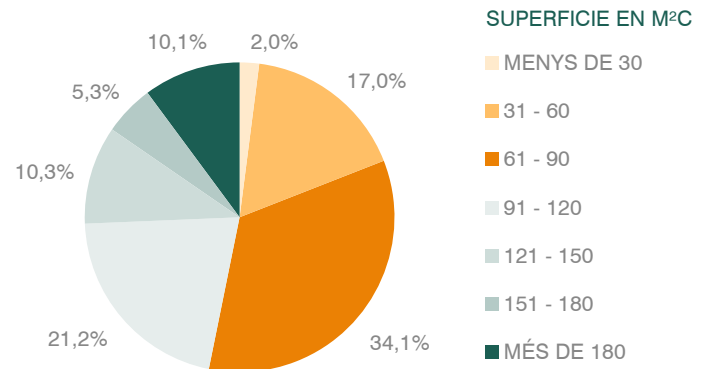
Mida: Si ens referim a la seva superfície, més d'un terç la tenia compresa entre els 60 i 90 m²c i només un 10% es corresponia a habitatge amb més de 180 m²c.

GRÀFIC 12. PREU DELS HABITATGES VENUTS EL 2015.
(FINS AL 3er TRIMESTRE)



Font: MFOM

GRÀFIC 13. SUPERFÍCIE DELS HABITATGES VENUTS EL 2015.
(FINS AL 3er TRIMESTRE)



Font: MFOM





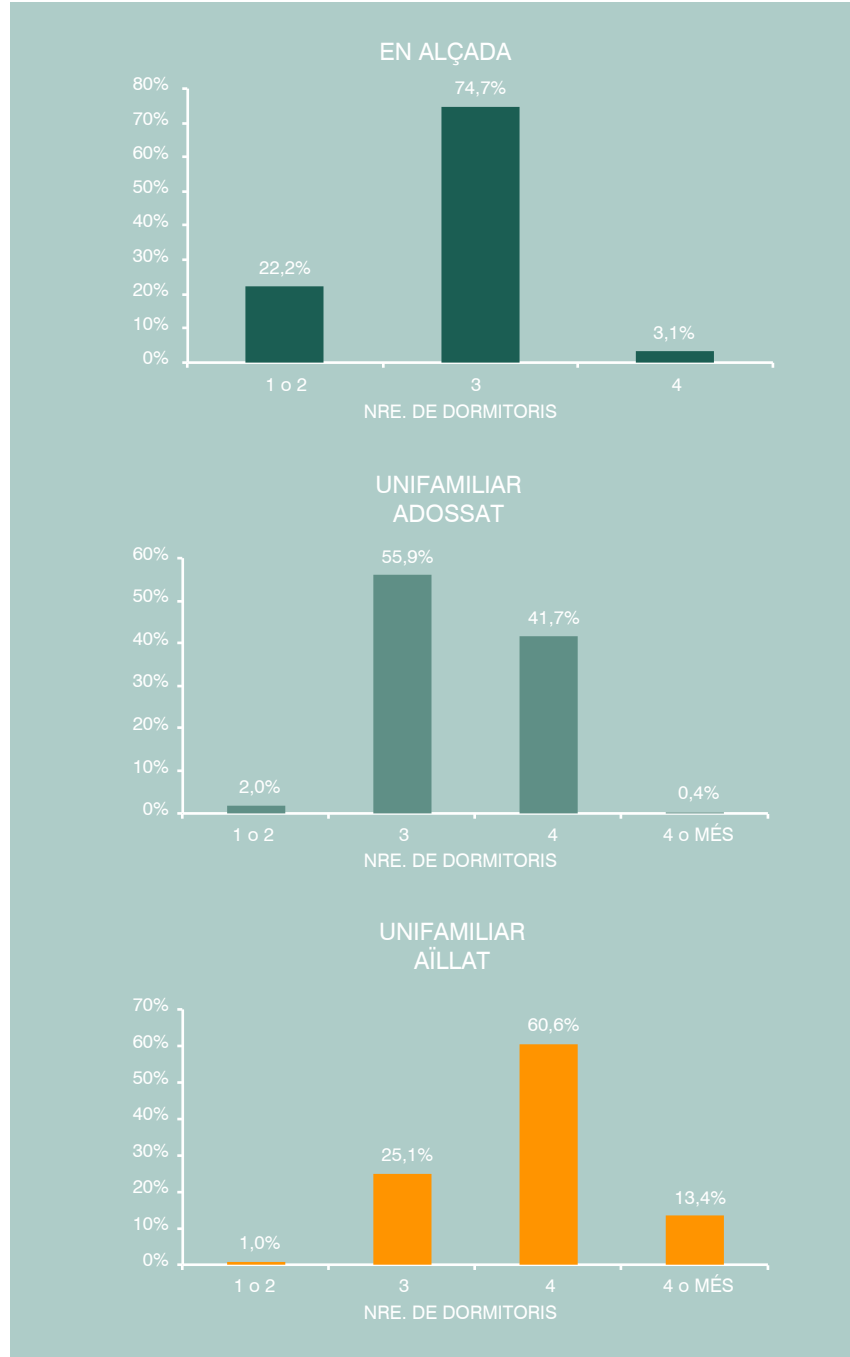
L'habitatge més demanat com a residència habitual:

En l'enquesta realitzada a la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, es pot apreciar que l'habitatge més demanat com a residència habitual, segons el 74,7% dels entrevistats, correspon a una residència en altura amb tres dormitoris. La superfície d'aquests habitatges se situa entre els 70 i els 90 m²c.

La demanda d'unifamiliars adossats reparteix les seves preferències entre tipologies de 3 i 4 dormitoris; la superfície mitjana d'un terç d'aquests es troba entre els 100 i els 140 m²c, amb gairebé un altre terç que va dels 141 als 180 m²c.

Per a unifamiliars aïllats, el 60,6% dels compradors potencials opten per un habitatge de 4 dormitoris; en aquest cas, més del 26% oscil·la entre els 141 i els 180 m²c i gairebé un altre 25% entre els 181 i els 220 m²c.

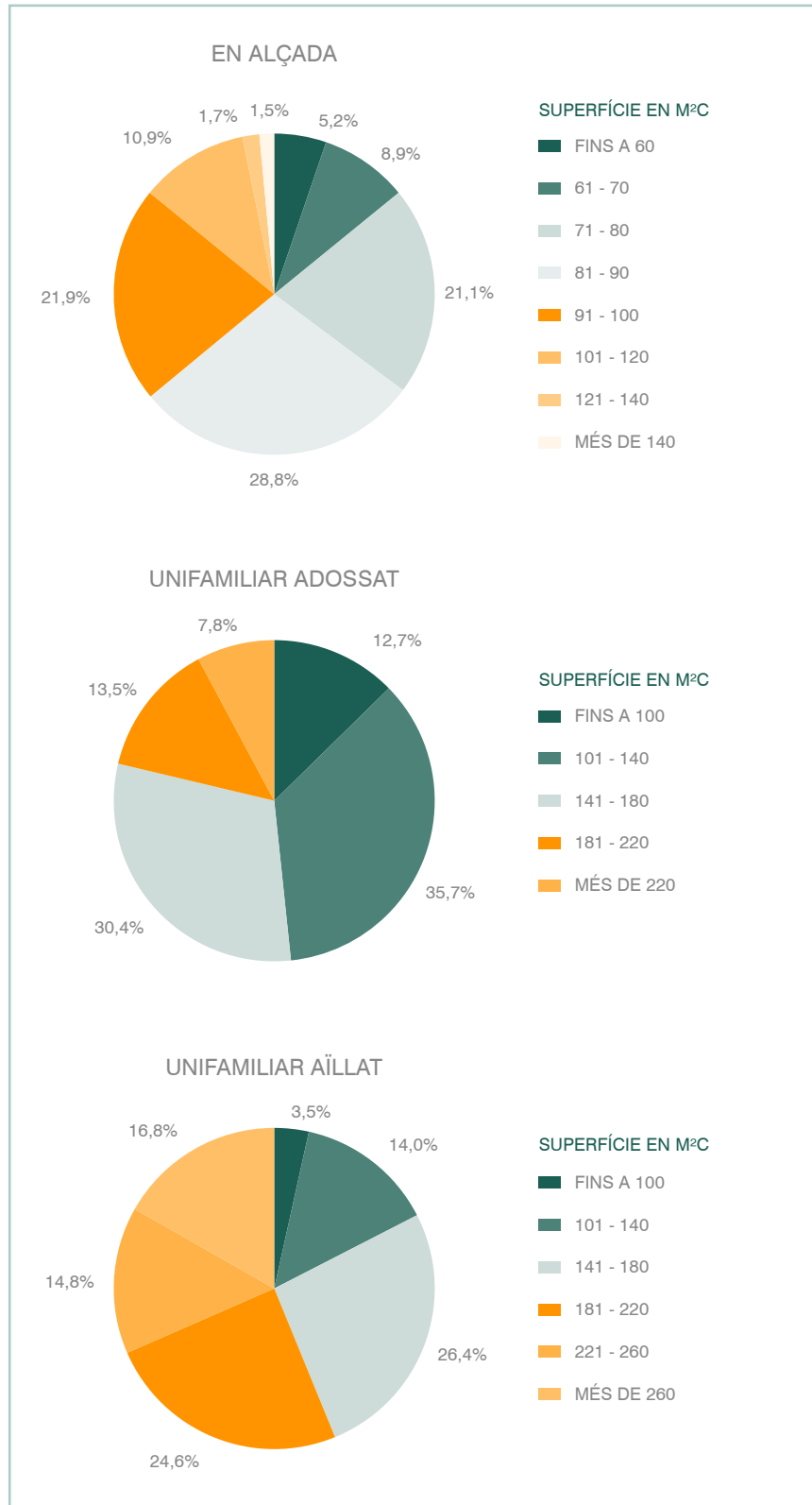
GRÀFIC 14. HABITATGE HABITUAL MÉS DEMANAT EN ELS ÚLTIMS SIS MESOS.



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



GRÀFIC 15. SUPERFÍCIE DE L'HABITATGE HABITUAL MÉS DEMANAT EN ELS ÚLTIMS SIS MESOS.



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

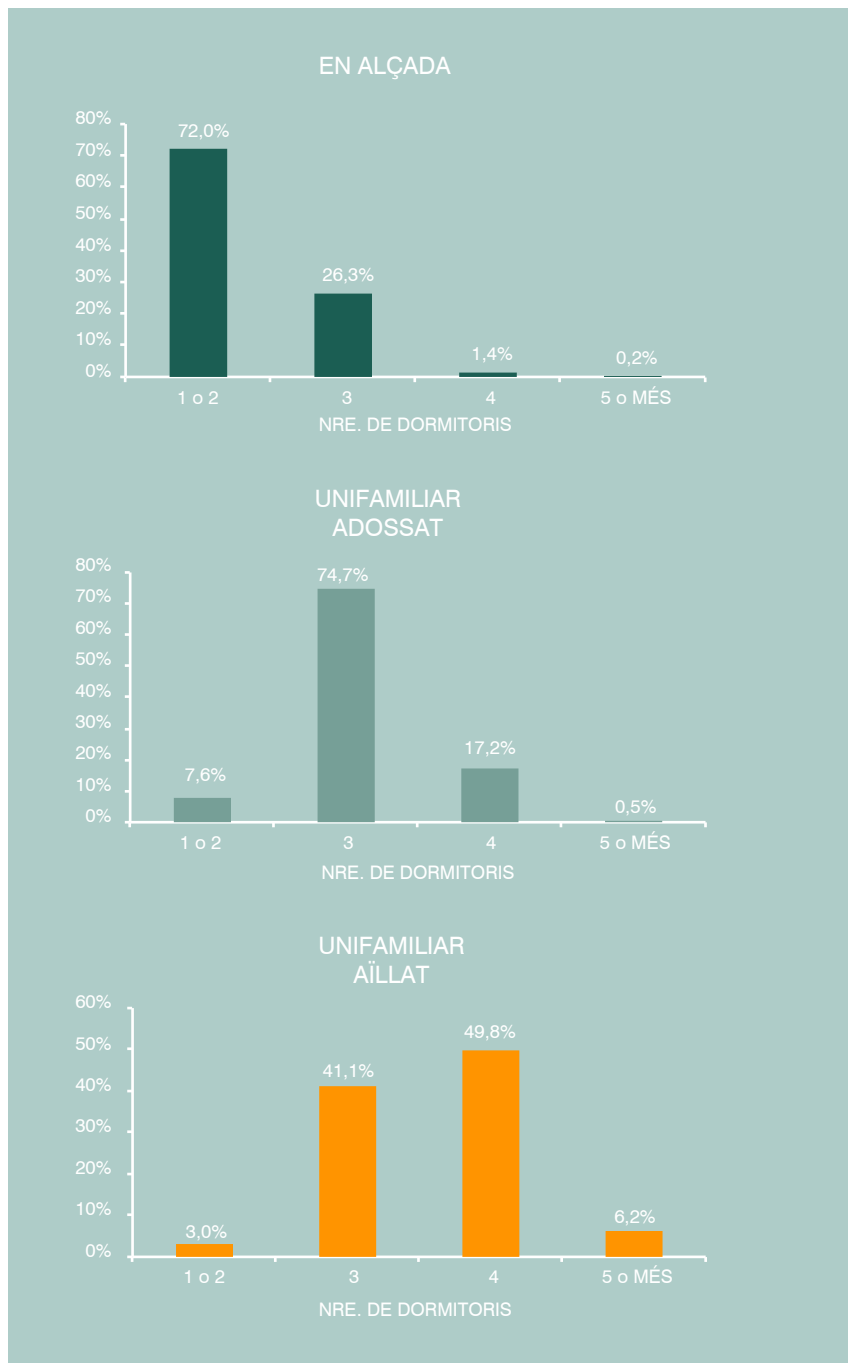


L'habitatge més demanat com a residència vacacional:

Les opcions del demandant d'habitatge vacacional es reparteixen de manera més equitativa entre opcions d'habitatge en alçada i unifamiliar, si bé el més sol·licitat és la primera de les tipologies amb 1 o 2 dormitoris. En aquest cas, gairebé el 30% té menys de 60 m²c i, el 25%, entre 61 i 70 m²c.

Per als habitatges adossats, la preferència es decanta cap als de 3 dormitoris; la inclinació es reparteix cap a aquests últims i els de 4 dormitoris per als unifamiliars aïllats. En la tipologia adossada, gairebé dos terços dels demandants busquen habitatges amb menys de 140 m²c, mentre que, per a habitatges aïllats, la mateixa proporció de demandants els busca amb una superfície superior a l'esmentada.

GRÀFIC 16. HABITATGE VACACIONAL MÉS DEMANAT EN ELS ÚLTIMS SIS MESOS.

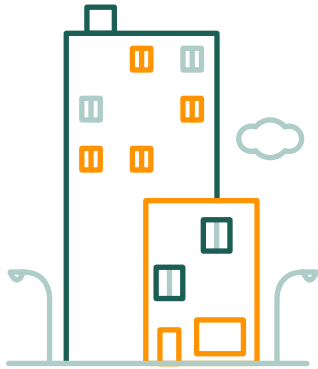


Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs)

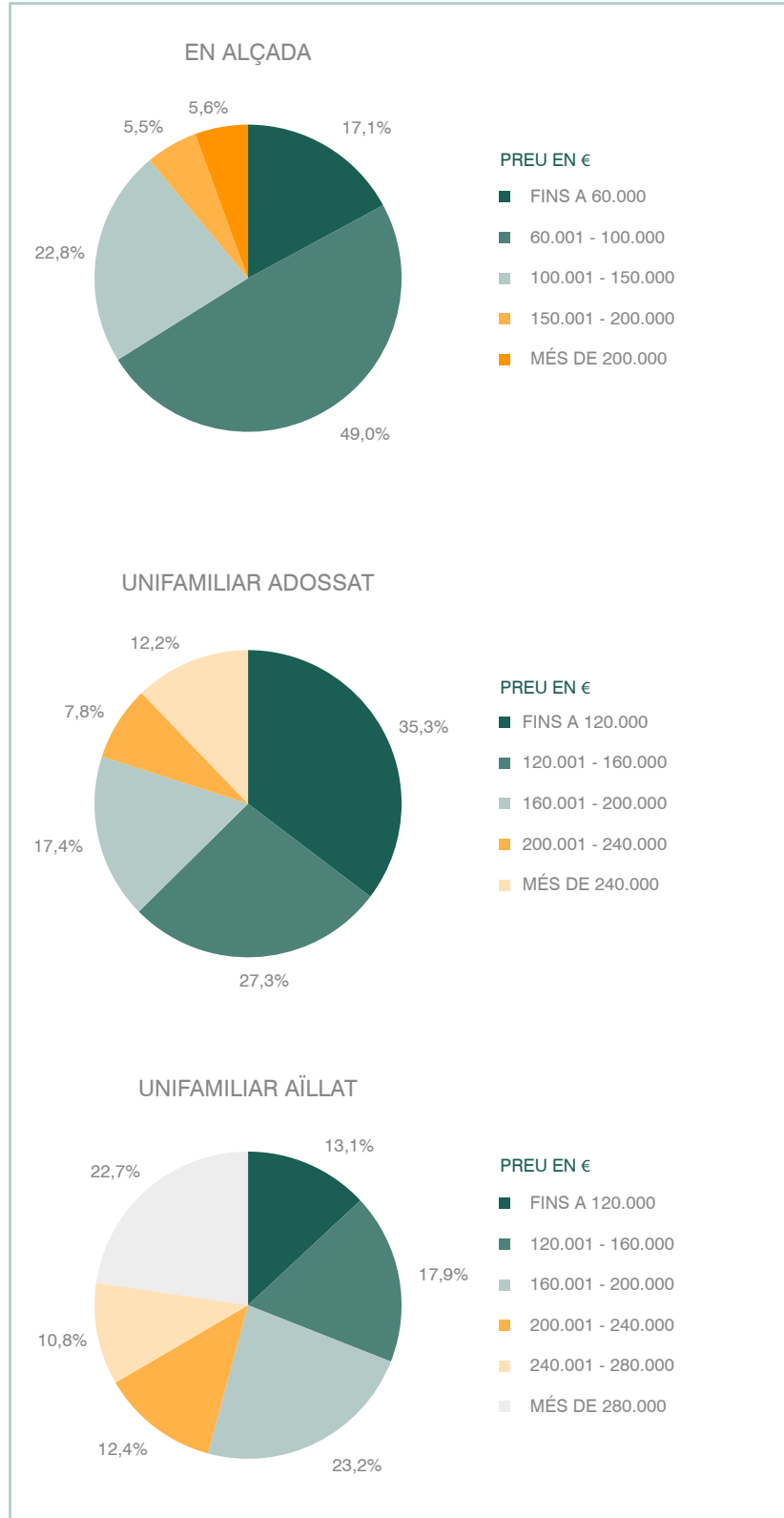


El preu mitjà de l'habitatge habitual:

El preu mitjà de l'habitatge habitual en alçada més buscat pels demandants en els últims sis mesos se situaria entre els 60.000 i 100.000€ en gairebé el 50% de les ocasions i entre els 100.000 i 150.000€ per al 23%. En el cas d'un unifamiliar adossat, en el 35% de les vegades estaria per sota dels 120.000€ i en una mica més del 27% entre els 120.000 i els 160.000€. Per als unifamiliars aïllats, en el 46% de les recerques el preu supera els 200.000€.



GRÀFIC 17. PREU DE L'HABITATGE HABITUAL MÉS DEMANAT EN ELS ÚLTIMS SIS MESOS PER TIPOLOGIA.



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



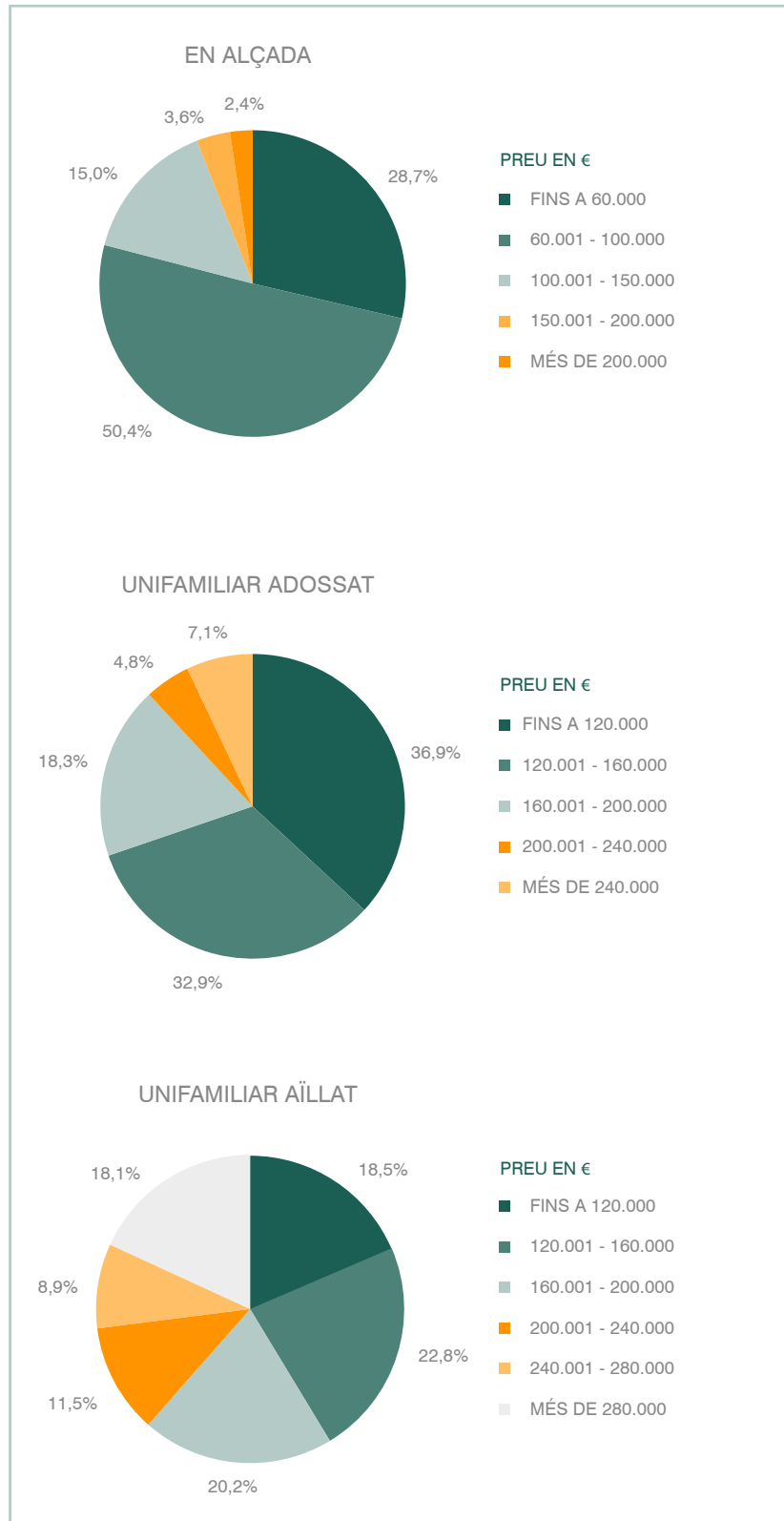
El preu mitjà de l'habitatge vacacional:

Si l'ús que es donarà a l'habitatge és vacacional, el preu de l'immoble presenta rangs més baixos.

Per a un habitatge en alçada, més de la meitat dels demanants hi pensa dedicar un pressupost que se situa entre els 60.000 i els 100.000€. En el cas dels unifamiliars adossats, més d'un terç de les recerques se centren en habitatges de menys de 120.000€ i un altre terç en el tram dels 120.000 als 160.000 €. Per als unifamiliars aïllats el pressupost supera aquests barems en la major part de les vegades.



GRÀFIC 18. PREU DE L'HABITATGE VACACIONAL MÉS DEMANAT EN ELS ÚLTIMS SIS MESOS PER TIPOLOGIA.



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

2 / 3 Hipoteques noves constituïdes sobre habitatges

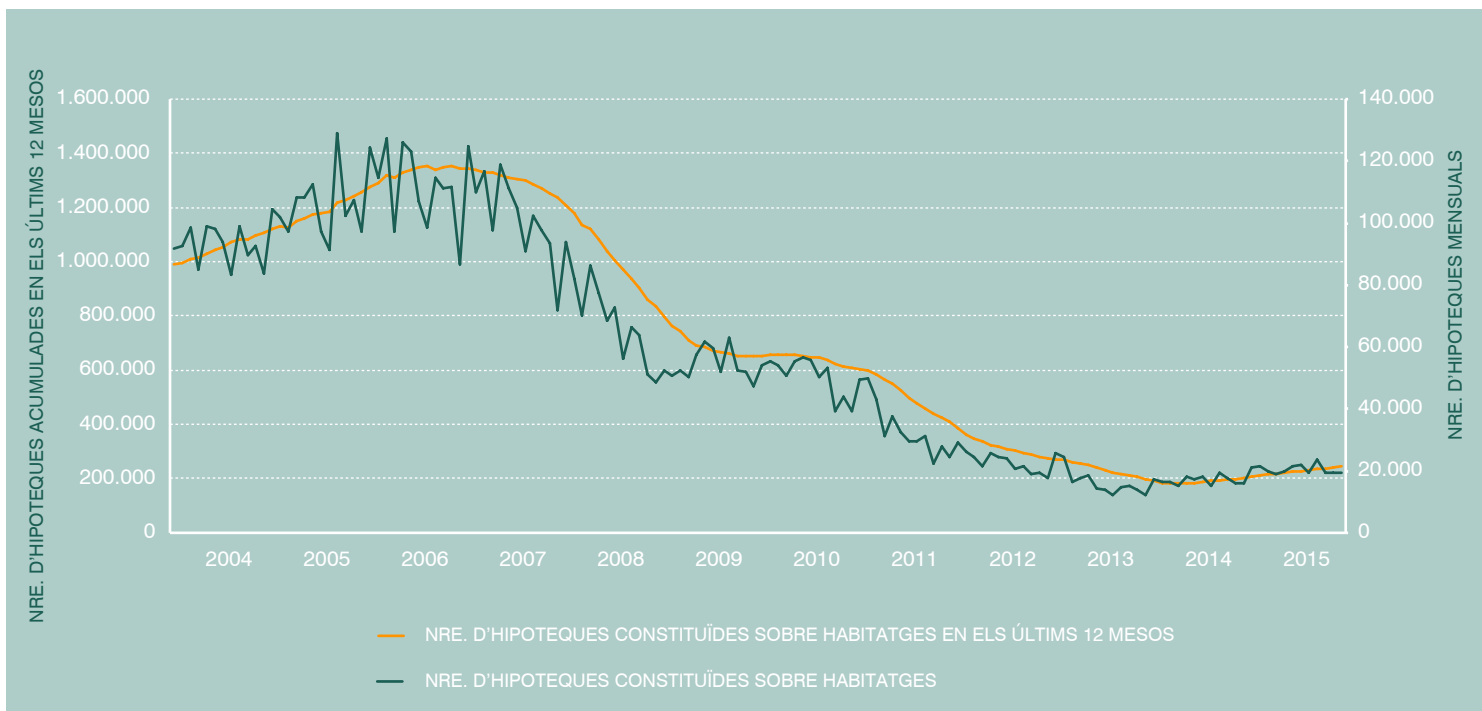


L'import mitjà de les hipoteques ha augmentat un **2,3%**

La millora experimentada en el nombre de transaccions s'ha deixat notar també durant el 2015 en el nombre d'hipoteques constituïdes sobre habitatges. Al llarg de l'any s'han formalitzat un total de 244.827 hipoteques, per un import mitjà de 107.880€. Aquesta xifra ha suposat un increment del 20,6% sobre l'any 2014. L'import mitjà també ha augmentat en un 2,3%.

L'augment en la concessió de préstecs ve incentivat per una millora en les condicions que les entitats financeres requereixen dels seus clients, uns tipus d'interès en mínims històrics i una major activitat comercial. També contribueix en el creixement d'operacions la major predisposició per part de les entitats de cara a la captació de nou passiu, que no es produïa en els últims anys.

GRÀFIC 19. HIPOTEQUES NOVES CONSTITUÏDES SOBRE HABITATGES.



Font: INE i elaboració pròpia



El **75%** de les compravendes al 2015 es van realitzar per **menys de 150.000€**



El **20%** dels habitatges es compra com a **inversió**



L'import mitjà de les hipoteques ha augmentat un **2,3%**

PREVISIÓ PER AL 2016



Creixement del **10%** en les compravendes



El **71%** dels habitatges venuts seran de **segona mà**

3 / Preus



3 / 1 Evolució del valor i el preu a nivell nacional

L'evolució de les dues fonts oficials sobre les quals es pot analitzar el preu/valor dels habitatges a Espanya ha seguit una tendència similar i positiva al llarg del 2015.

La sèrie del Ministeri de Foment que recull la variació del valor dels habitatges mostra una tendència més conservadora en la seva evolució des de finals del 2013. Tanmateix, ha entrat en una senda positiva des del segon trimestre del 2015, i ha acabat l'últim amb un increment interanual de l'1,8%. La seva variació trimestral va mostrant dents de serra al voltant del 0 des de mitjà del 2014.

D'altra banda, l'índex del preu de l'habitatge elaborat per l'INE entra en variacions interanuals positives des del segon trimestre del 2014, i acaba l'any amb un increment del 4,2%. Les seves variacions trimestrals també presenten una evolució similar a

l'índex del valor dels habitatges, conjugant oscil·lacions positives i negatives des del 2014.

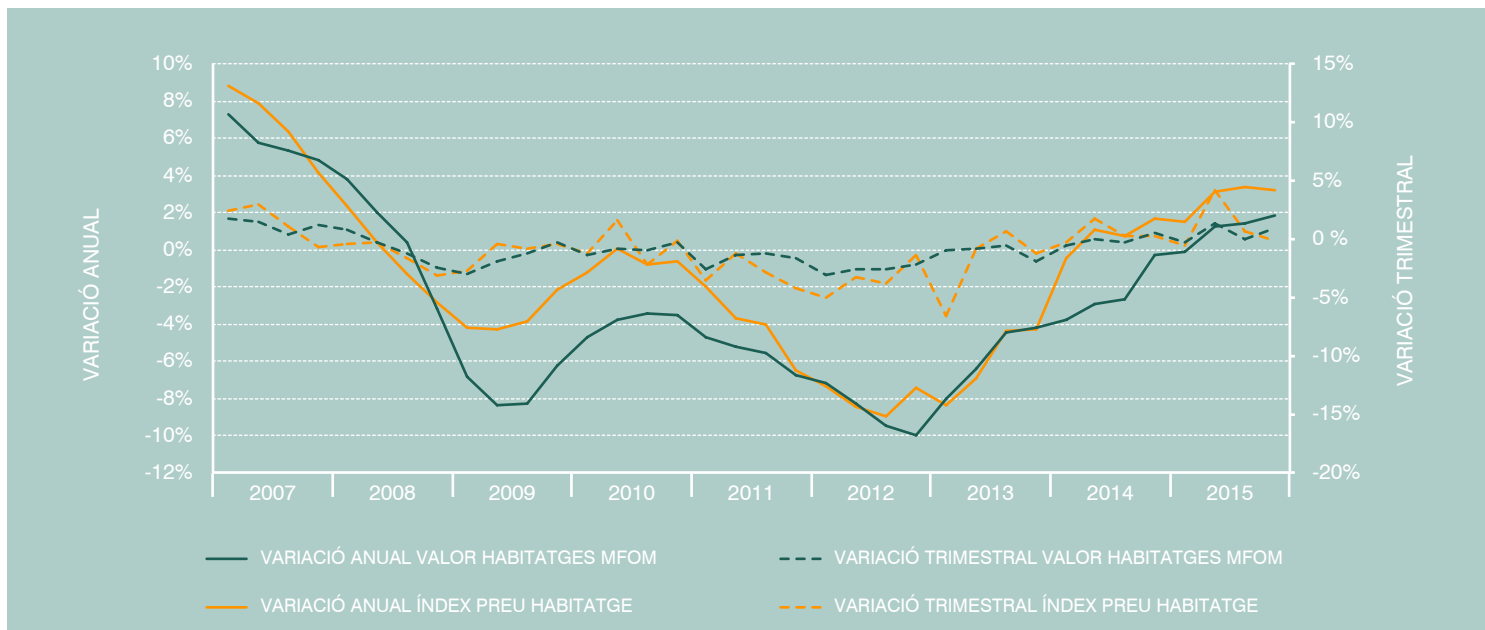
Per al 2016, s'espera una moderació respecte a la previsió que es feia a l'informe anterior, de manera que l'increment en el valor mitjà de les compravendes se situa en el 3,8%. El comportament del mercat en els últims mesos ha acompanyat les previsions d'increment del preu en províncies com Madrid, Barcelona, Alacant o Màlaga. No obstant això, encara hi ha moltes províncies en què la recuperació del preu just s'està deixant notar, i on es presenta més una situació d'estabilització que de creixement.

Com es pot observar en les diferents estadístiques publicades que analitzen l'evolució d'aquesta variable, la tendència alcista sostinguda que es produeix en els indicadors de preus d'oferta o en l'índex del

preu de l'habitatge de l'INE, sembla que es freni en els mesos finals de l'any passat i en el primer trimestre d'aquest exercici. Les que provenen de l'anàlisi del valor dels habitatges a través de taxacions presenten evolucions més conservadores al llarg de l'any passat.

En definitiva, s'està produint una situació en què els mercats tradicionalment més actius per disposar d'una major demanda, i sobretot en l'obra nova, sí que estan presentant evolucions positives en el preu, mentre que a la resta d'ubicacions continuen en descens. Aquesta disminució s'explica perquè l'inici d'obra nova en aquestes zones no es deixa notar amb força i les transaccions continuen basant-se en el mercat de segona mà, sobre el qual encara es produeixen importants descomptes sobre el preu publicat.

GRÀFIC 20. EVOLUCIÓ DEL VALOR I DE L'ÍNDEX DEL PREU DE L'HABITATGE.



Font: MFOM, INE i elaboració pròpia

Els diferents conceptes sobre els quals es basa l'elaboració de cada indicador provoquen que les tendències respecte a les variacions en habitatge d'obra nova i segona mà siguin molt diverses:

- Segons el MFOM, l'any 2015 acaba amb un increment interanual de l'1,1% en els

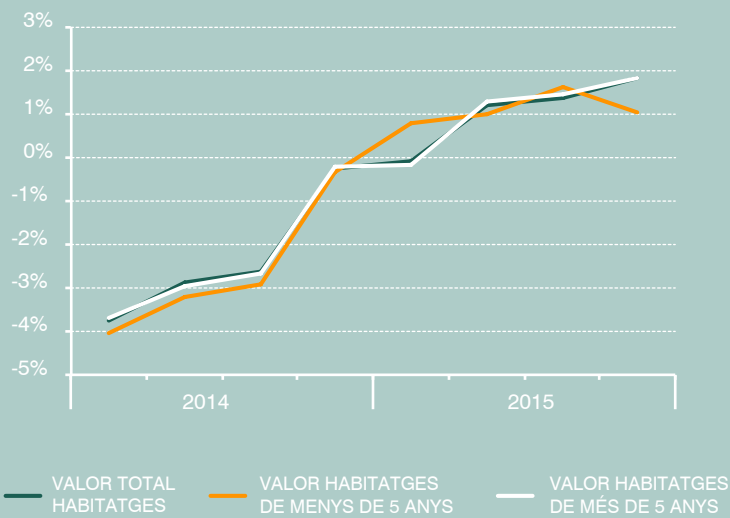
habitatges amb menys de 5 anys d'antiguitat i un 1,8% en els que superen aquest barem.

- L'índex de preu de l'habitatge de l'INE reflecteix una pujada del 5,8% en l'obra nova i un 4% per a la segona mà.

Cal assenyalar que aquelles promocions que estan sortint ara

com ara a la venda, amb una comercialització sobre plànol la major part de les vegades, presenten uns preus més elevats que els de tancament del mercat de segona mà i també superiors als habitatges que, tot i no haver estat ocupats, procedeixen de promocions finalitzades en els primers anys de la crisi.

GRÀFIC 21. EVOLUCIÓ DEL VALOR DELS HABITATGES.



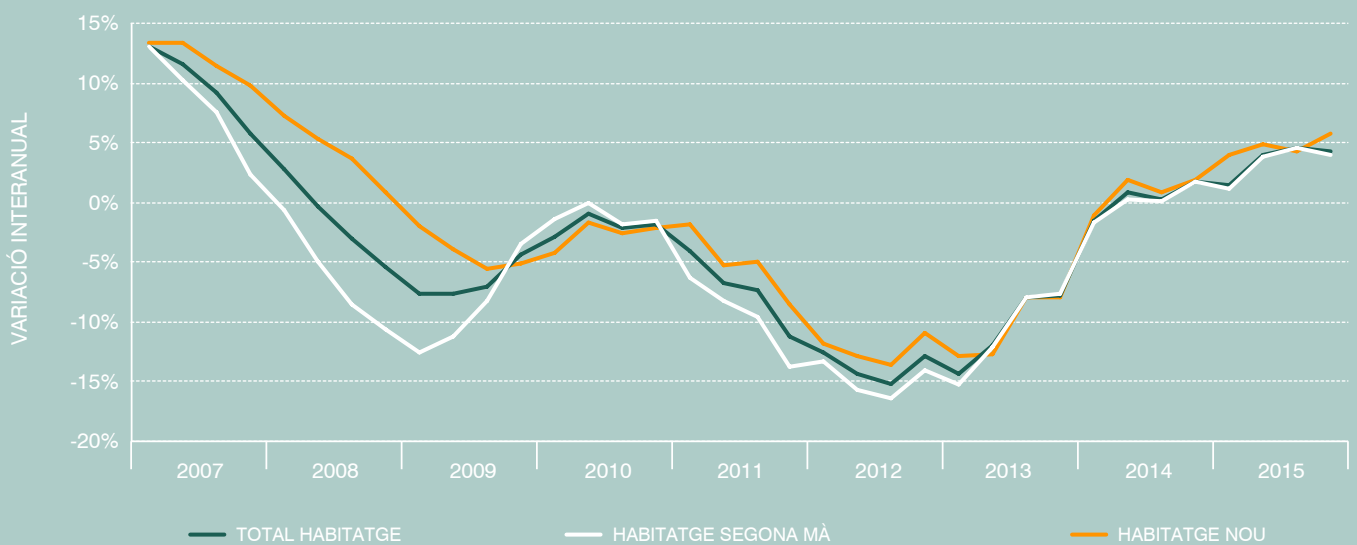
Font: MFOM

Per observar si el repunt de preus en el mercat està tenint incidència respecte a la producció d'habitatges, es fa una anàlisi comparativa per comunitats autònomes en la qual es té en compte:

- La variació interanual de l'índex de preu de l'habitatge en el quart trimestre del 2015.

- La variació interanual en el volum d'habitatges iniciats en el primer trimestre del 2015.

GRÀFIC 22. EVOLUCIÓ DE L'ÍNDEX DEL PREU DE L'HABITATGE.



Font: INE

Respecte a aquesta mateixa anàlisi feta sis mesos abans:

>> Només la Comunitat de Madrid i Catalunya presenten variacions interanuals positives en els preus juntament amb increments interanuals en la producció superiors a la mitjana espanyola.

>> Navarra, la Regió de Múrcia i la Comunitat Valenciana presenten augments percentuals superiors a la mitjana espanyola pel que fa a producció, sense que els seus preus pugin significativament.

>> A les Illes Balears, un creixement en els preus per damunt de

la mitjana no es veu acompanyat per una evolució similar a la producció.

>> A la resta de comunitats autònomes, tant els increments de preu com de producció són inferiors a la mitjana nacional.

GRÀFIC 23. RELACIÓ ENTRE L'EVOLUCIÓ DEL PREU I LA PRODUCCIÓ D'HABITATGES.



Font: MFOM, INE i elaboració pròpia

Nota: Evolució interanual dels habitatges iniciats amb dades de l'últim trimestre publicat, 1r trimestre de 2015. No existeixen dades disponibles sobre producció d'habitatges a les comunitats de Galícia, Ceuta i Melilla al 2015

D'altra banda, s'analitza també a nivell de comunitat autònoma el comportament del preu i la compravenda d'habitatges mitjançant la comparativa d'aquestes variables:

- La variació interanual de l'índex de preu de l'habitatge en el quart trimestre del 2015.
- La variació interanual en el nombre d'habitatges comprats en l'últim any al desembre del

2015 enfront de la mateixa data del 2014.

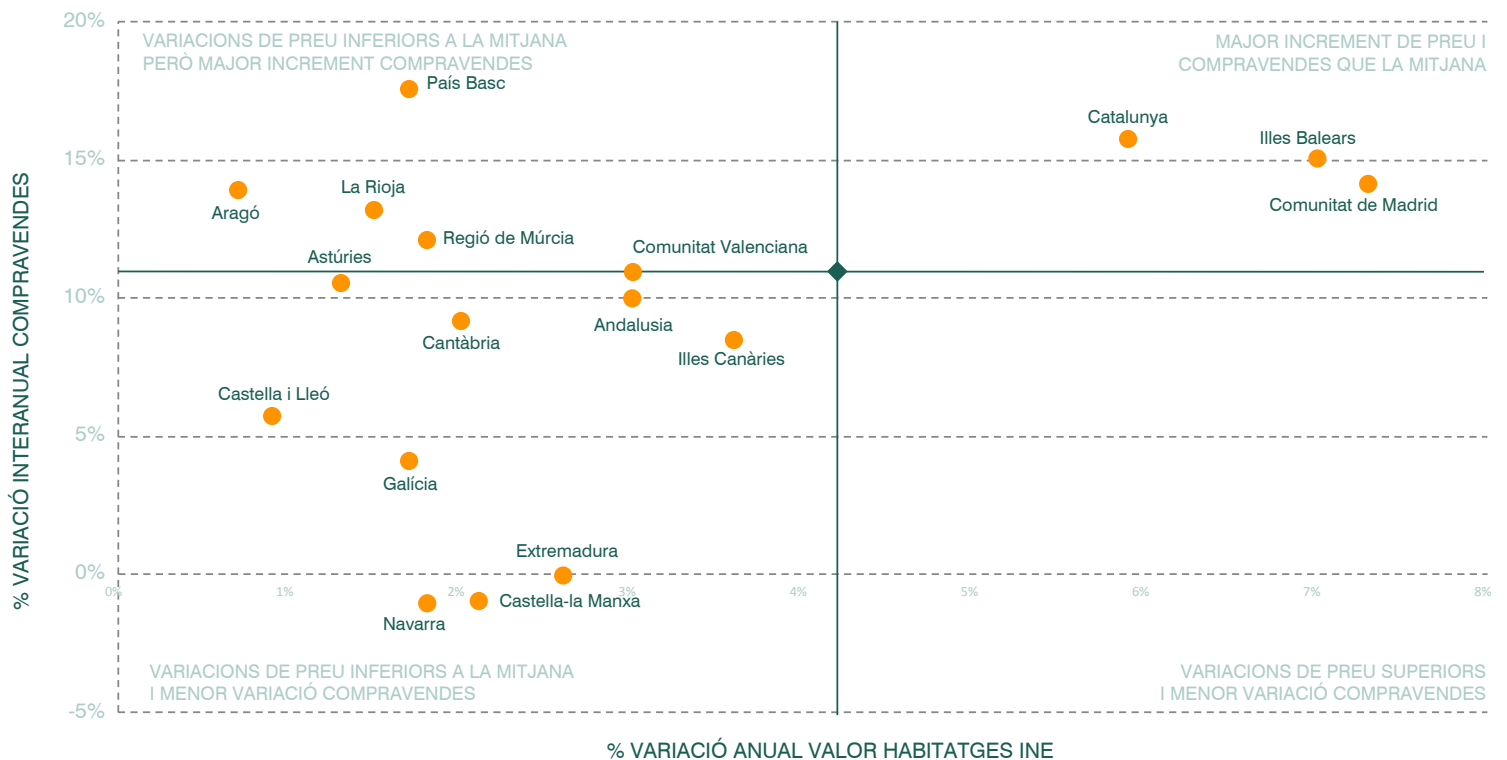
D'aquesta anàlisi se'n desprèn:

>> Els augments de preu produïts per damunt de la mitjana a Catalunya, les Illes Balears i la Comunitat de Madrid han estat acompanyats d'increments percentuals en la compravenda d'habitatges també superiors a la mitjana.

>> En comunitats com el País Basc, Aragó, La Rioja o la Regió de Múrcia, el destacat creixement percentual de les compraves no ha estat acompanyat d'increments rellevants en el preu.

>> A la resta de comunitats autònomes, el comportament de les dues variables ha experimentat variacions menys significatives que la que ha tingut la mitjana espanyola.

GRÀFIC 24. RELACIÓ ENTRE L'EVOLUCIÓ DEL PREU I LA COMPRAVENDA D'HABITATGES.



Font: INE i elaboració pròpia

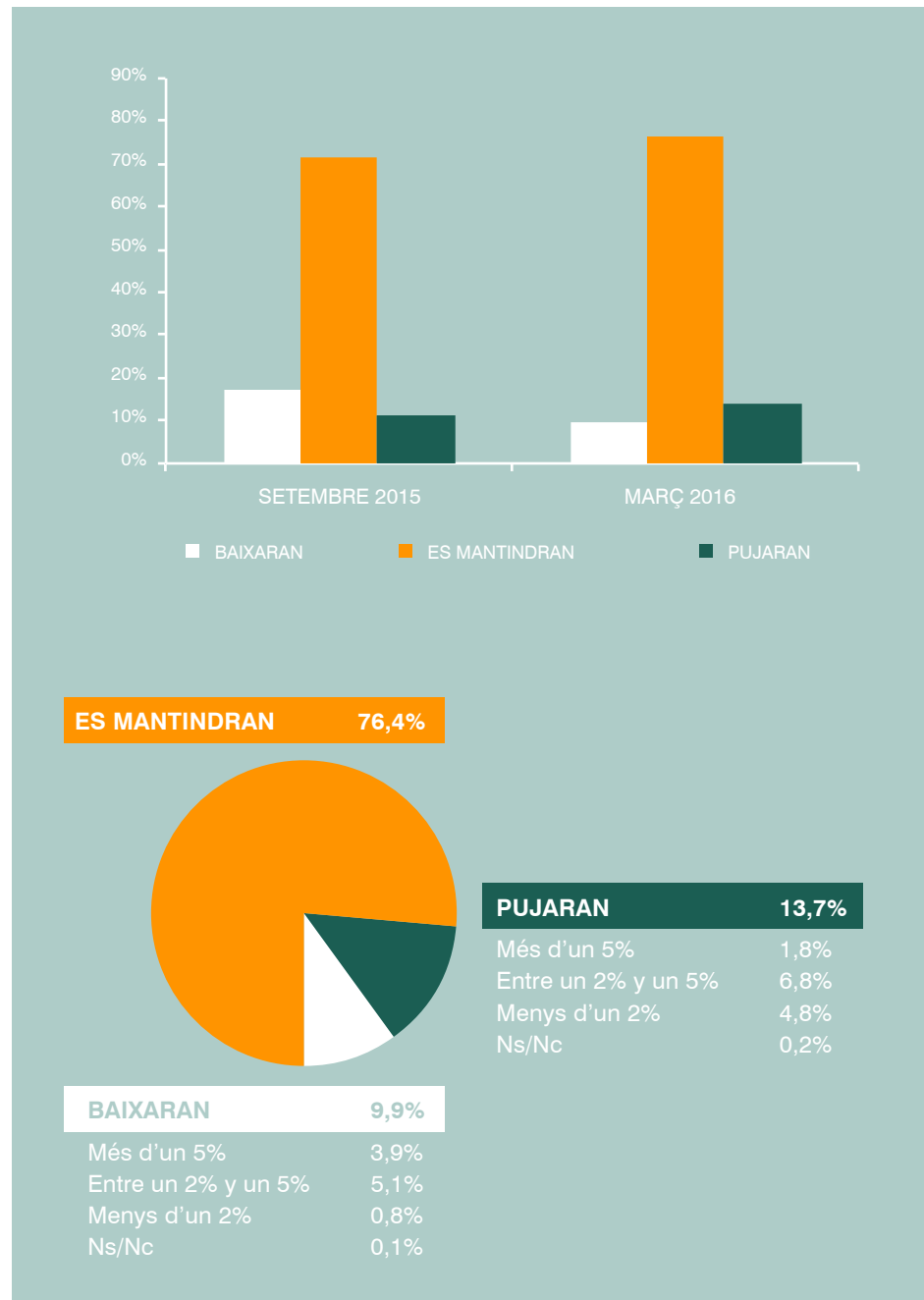
3 / 2 Previsió de l'evolució del preu de l'habitatge



Els preus de l'habitatge habitual es mantindran en els nivells actuals durant els propers sis mesos. Tot i les estadístiques oficials que indiquen una evolució creixent en aquests, es continua mantenint la prudència pel que fa al futur, tot i que augmenten en dos punts percentuals (fins al 13,7%) aquells que preveuen un increment en els propers mesos.

Un 10%, en canvi, creu que els preus a la seva zona d'actuació continuaran baixant en el futur.

TAULA 2. OPINIÓ SOBRE L'EVOLUCIÓ DELS PREUS D'HABITATGE HABITUAL EN ELS PROPERS SIS MESOS.



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

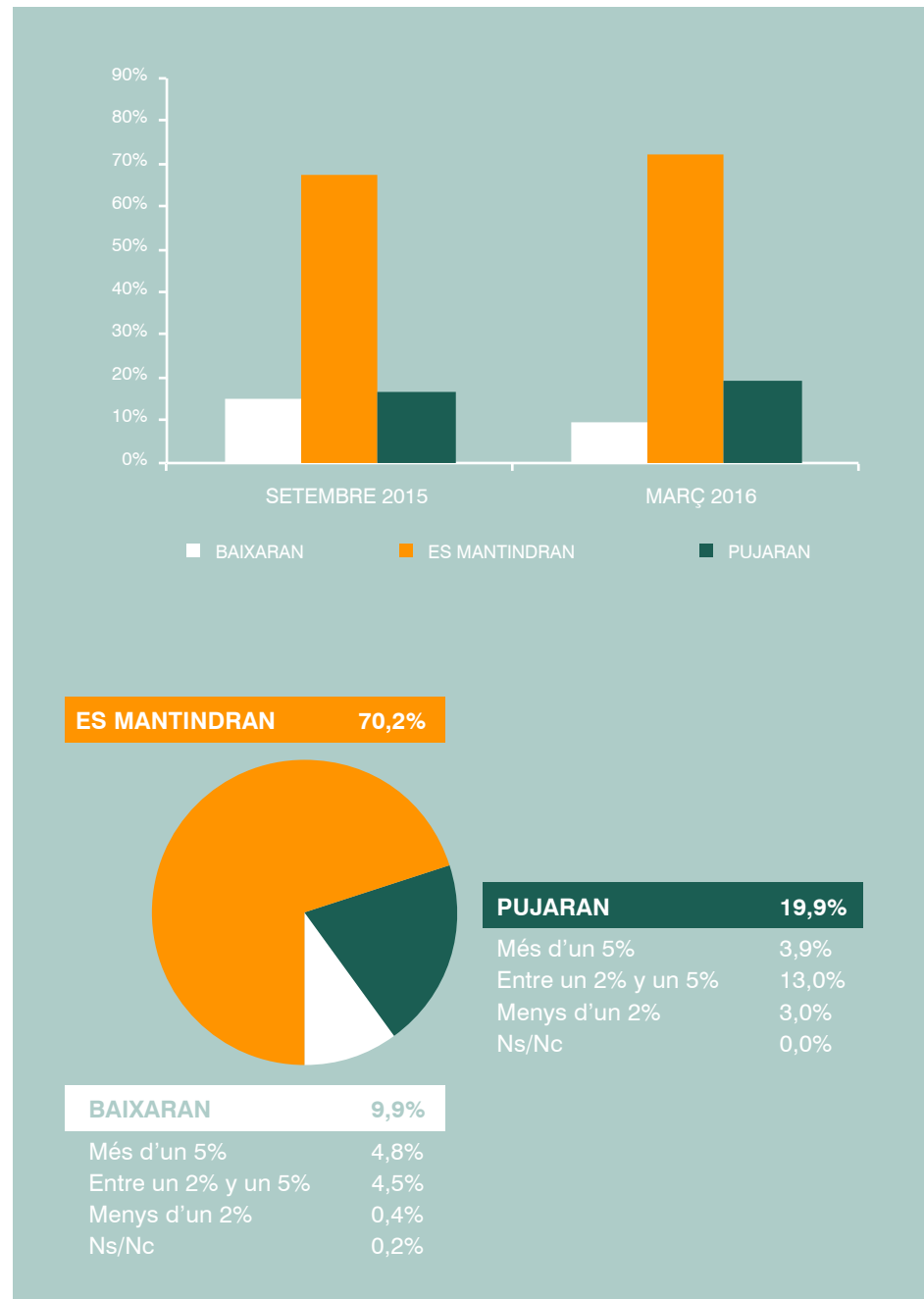
En el cas de l'habitatge vacacional, les opinions d'aquells APIs que comercialitzen aquest tipus de producte semblen una mica més optimistes. Mentre que el

percentatge dels que pensen que el preu continuarà baixant en les seves àrees d'actuació és idèntic al de l'habitatge habitual, el pes dels qui pensen que s'incrementarà puja fins al 20%.

En aquest cas, el diferencial respecte a les opinions que s'abocaven a l'enquesta realitzada al setembre de l'any passat és més significatiu.



TAULA 3. OPINIÓ SOBRE L'EVOLUCIÓ DELS PREUS DE L'HABITATGE VACACIONAL EN ELS PROPERS SIS MESOS.



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

PREVISIÓ PER AL 2016



El preu de l'habitatge creixerà un **3,8%**

EVOLUCIÓ ESPERADA DEL PREU PER COMUNITATS

Taxa de variació interanual 2015 - 2016P



Font: Servihabitat i Càtedra Immobiliària de l'IPE
Nota: P (previsió)

4 / Accessibilitat i esforç



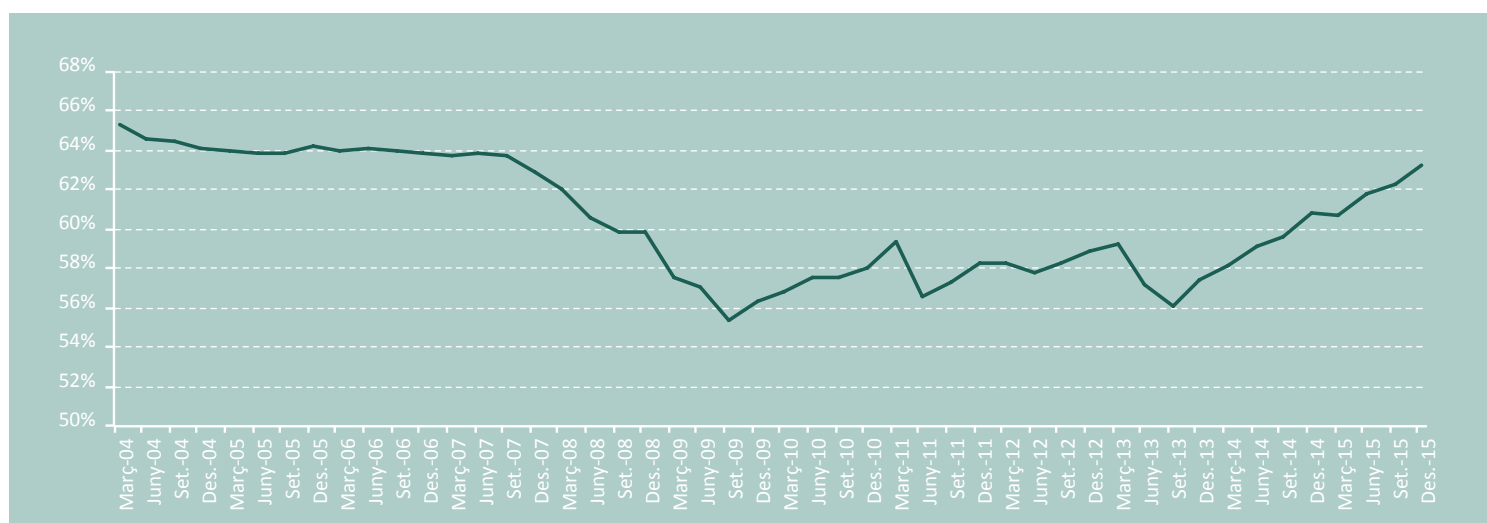
Els anys de bonança del sector immobiliari van fer que la relació mitjana entre l'import del préstec i el valor de l'habitatge (deute respecte al valor de l'actiu) fos molt elevada, i que arribés a suposar el 65,3% en el moment més àlgid de la sèrie històrica el març del 2004. Aquest indicador

va experimentar una caiguda brusca a partir de finals del 2007, i el mínim es va situar en el 55,4% al setembre del 2009.

Actualment, coincidint amb la recuperació de les compravendes i la major obertura de les entitats financeres a la concessió

de préstecs hipotecaris, la relació entre crèdit i el valor ha iniciat un creixement rellevant i sostingut des de principis del 2014, per establir-se, al desembre del 2015, en el 63,2%.

GRÀFIC 25. RELACIÓ ENTRE PRÉSTEC I VALOR DE TRANSACCIÓ.



Font: Banc d'Espanya

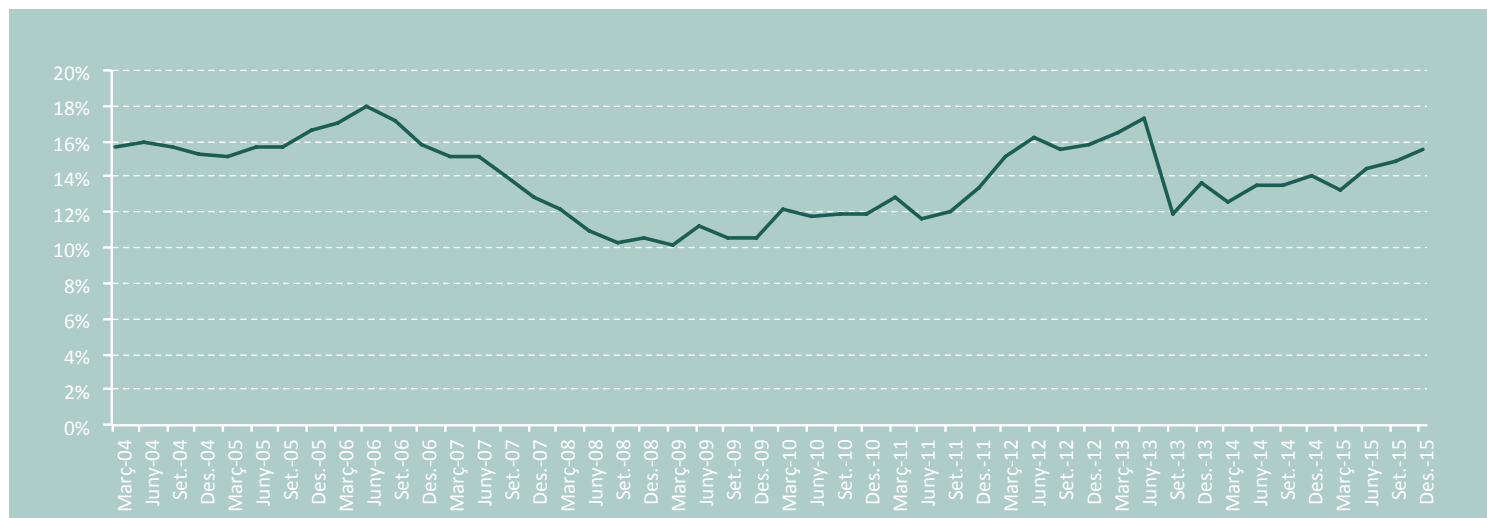
Un altre indicador significatiu respecte al finançament són els préstecs hipotecaris el deute dels quals és superior al 80% respecte al valor de l'actiu. En aquest cas, i coincidint amb el moment més àlgid del passat *boom* immobiliari, el 18% dels

préstecs concedits en el segon trimestre del 2006 superaven l'esmentada relació respecte al valor de compra de l'habitatge. Aquest percentatge cau bruscament a l'inici de la crisi, però experimenta una ràpida recuperació a partir del 2009, tot i que

torna a baixar el 2013.

En el tercer trimestre del 2015, el 15,6% dels préstecs van tenir un deute respecte al valor de l'actiu superior al 80%.

GRÀFIC 26. PERCENTATGE DE PRÉSTECS AMB DEUTE RESPECTE AL VALOR DE L'ACTIU PER SOBRE DEL 80%.



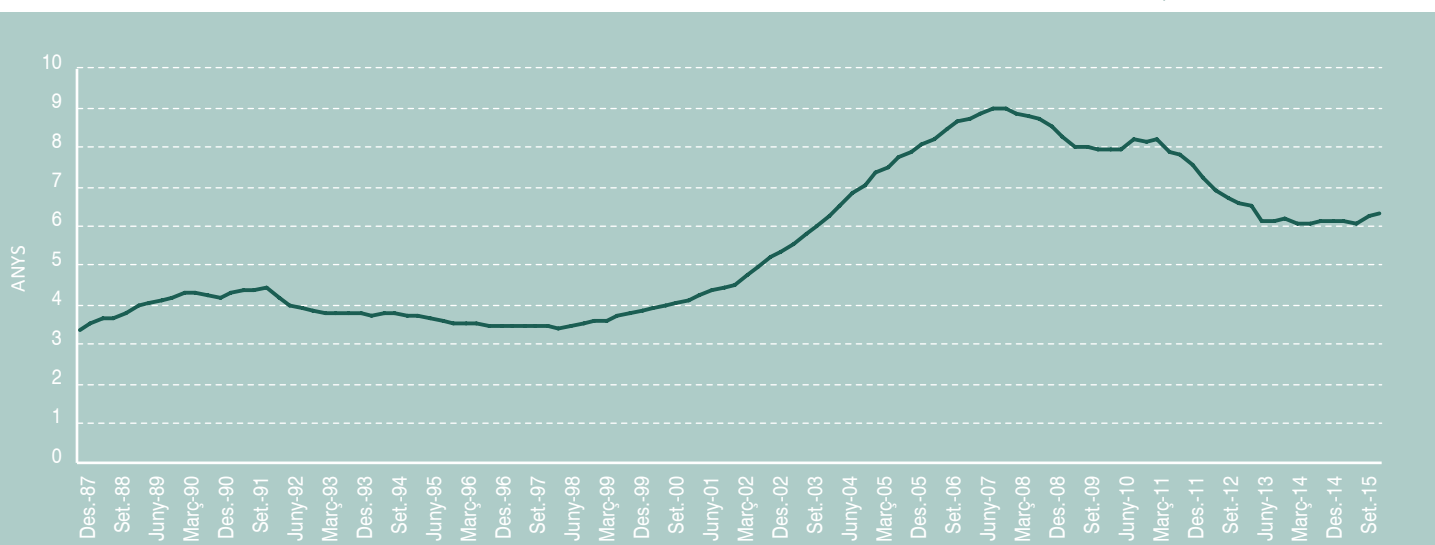
Font: Banc d'Espanya i Col·legi de registradors.

L'esforç que ha de fer una llar a Espanya per adquirir el seu habitatge, mesurat segons el nombre d'anys de renda bruta que hauria de destinar-ne al pagament, ha baixat notable-

ment des dels més de 9 anys amb què va finalitzar l'any 2002. Aquest descens es va frenar a principis de 2013 i sembla haver-se estabilitzat en una mica més de 6 anys, cosa que encara

el situa en nivells de finals del 2002, en plena expansió de l'anterior cicle alcista i lluny dels tres anys i mig que marca el mínim de la sèrie històrica d'aquest indicador.

GRÀFIC 27. PREU DE L'HABITATGE/RENDA BRUTA PER LLAR.



Font: Banc d'Espanya

Una altra mesura que permet analitzar l'esforç en l'adquisició d'habitatge, la constitueix l'anomenat «esforç teòric anual», un quocient en el numerador del qual figura el cost durant el seu primer any de vida d'una hipoteca de quota constant que permet finançar el 80% del preu d'un habitatge mitjà. Es considera habitatge mitjà un immoble de 93,75 m² construïts (cosa que

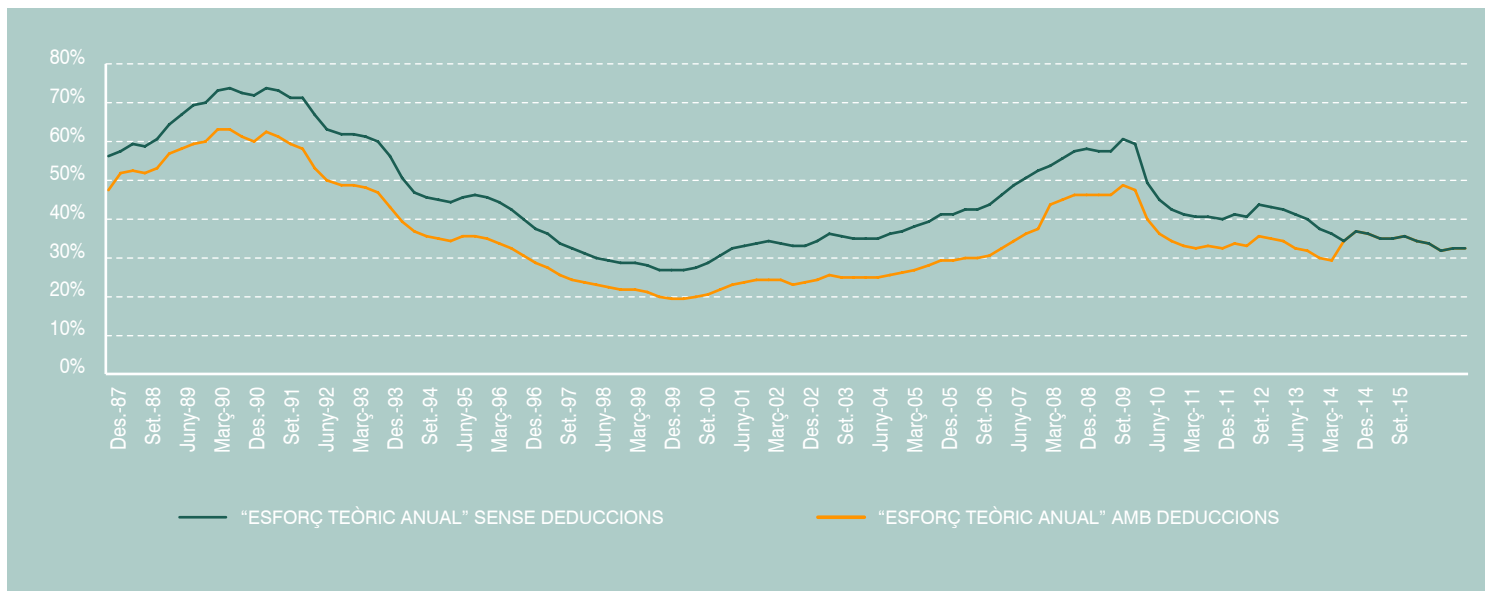
suposa aproximadament 75 m² útils) valorat al preu mitjà del m². En el denominador, s'inclou la dada del salari anual mitjà.

Cap a finals dels anys 80 i principis dels 90 del segle passat, una llar espanyola havia de dedicar més del 70% de la seva renda bruta a pagar l'habitatge. Aquest esforç baixa notablement fins a situar-se en

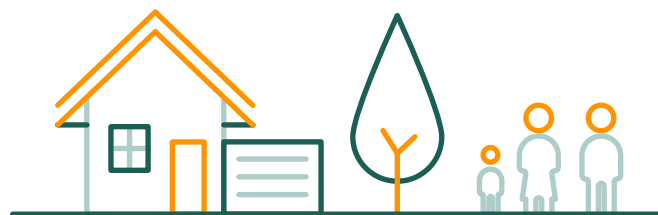
menys d'un 20% l'any 1999, i es torna a incrementar durant el passat *boom* fins a aconseguir el 60% de la renda bruta.

En el tercer trimestre del 2015 una llar espanyola havia de destinar el 32,5% a pagar un habitatge mitjà.

GRÀFIC 28. "ESFORÇ TEÒRIC ANUAL" PER PAGAR UN HABITATGE.



Font: Banc d'Espanya





La relació entre el crèdit i el valor de l'habitatge es va situar en el **63,2%** al 2015



El **15,6%** dels préstecs van superar el **80%** del valor de l'habitatge

PREVISIÓ PER AL 2016

Evolució de l'**esforç mitjà** per adquirir un habitatge


9 ANYS
DE RENDA
BRUTA



2007




6 ANYS
DE RENDA
BRUTA



2016



5 / Visió per comunitats





MAPA 2. HABITATGES INICIATS

COMUNITAT AUTÒNOMA

▲ Taxa de variació interanual 2015 - 2016P



Font: Servihabitat i Càtedra Immobiliària de l'IPE. Nota: P (previsió)



MAPA 3. COMPRAVENDA D'HABITATGES

COMUNITAT AUTÒNOMA

▲ Taxa de variació interanual 2015 - 2016P



Font: Servihabitat i Càtedra Immobiliària de l'IPE. Nota: P (previsió)

5 / 1 Andalusia

MAGNITUDS PRINCIPALS

	2015	2016	%Var 2016/2015
Habitatges iniciats	6.700	7.460	11,3%
Habitatges acabats	7.811	8.722	11,7%
Estoc d'habitatge nou	56.098	25.723	-54,1%
Compravendes	70.739	76.406	8,0%
Valor mitjà compravendes	125.041	127.820	2,2%

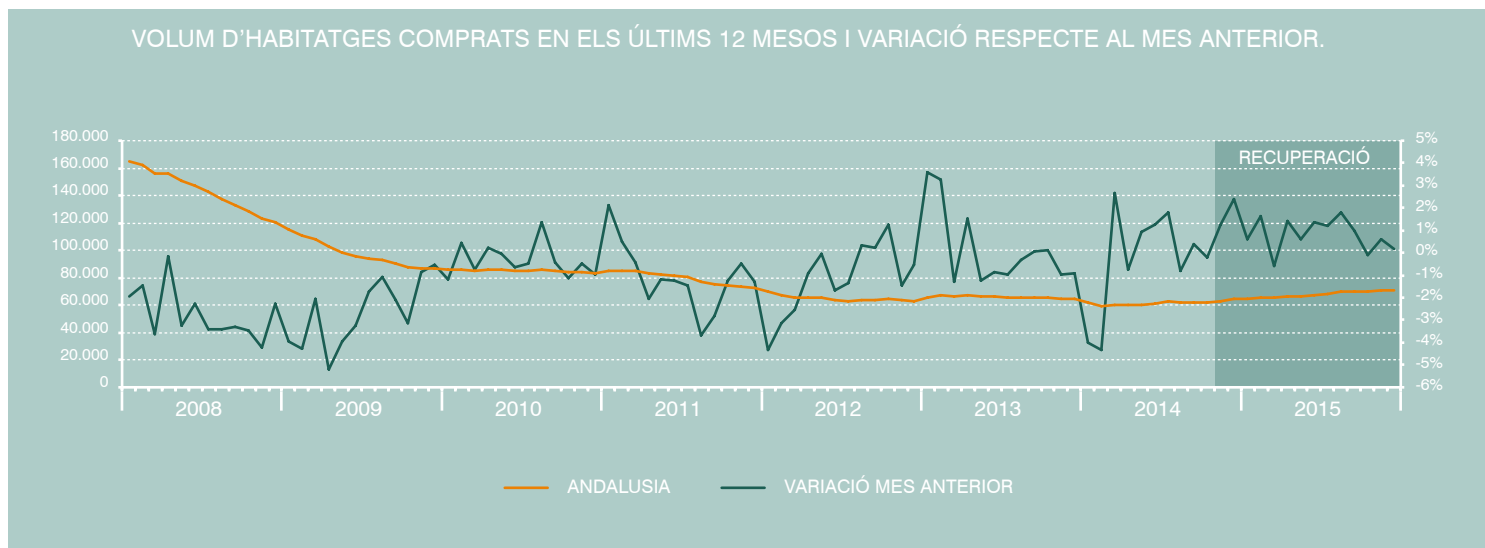


Els indicadors principals mostren una situació de sensible recuperació en el mercat andalús. Amb la crisi econòmica i immobiliària es va produir a Andalusia una creixent demanda d'habitatge de lloguer. Aquesta tendència torna actualment a canviar cap a la compra, sobre-

tot com a conseqüència de l'obertura i de les millors condicions del mercat hipotecari. En línies generals, aquest canvi de comportament es nota, sobretot, en l'increment de l'interès de parelles joves que volen adquirir un habitatge de 2 o fins i tot 3 dormitoris.

La demanda ha continuat el seu procés de recuperació al llarg del 2015, i ha finalitzat l'any amb un increment de les compravendes proper al 10% interanual. No obstant això, s'ha notat un cert alentiment en l'últim trimestre de l'any.

GRÀFIC 29. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A ANDALUSIA.



El repunt de les compravendes ha provocat, també, un augment de l'oferta d'habitatge de segona mà per part de particulars.

La recuperació s'ha deixat notar especialment a les capitals de província i als grans municipis. És a Màlaga, Sevilla i Còrdova on han repuntat més els preus i s'han incrementat més les vendes; experimentant també Màlaga un significatiu augment de l'inici de promocions. La corona metropolitana de Sevilla, que va experimentar un notable increment del seu parc residencial com a conseqüència de l'expulsió de demanda de la capital pel seu elevat preu, està invertint ara aquesta tendència, i presenta una recuperació més lenta i una fuga de residents que

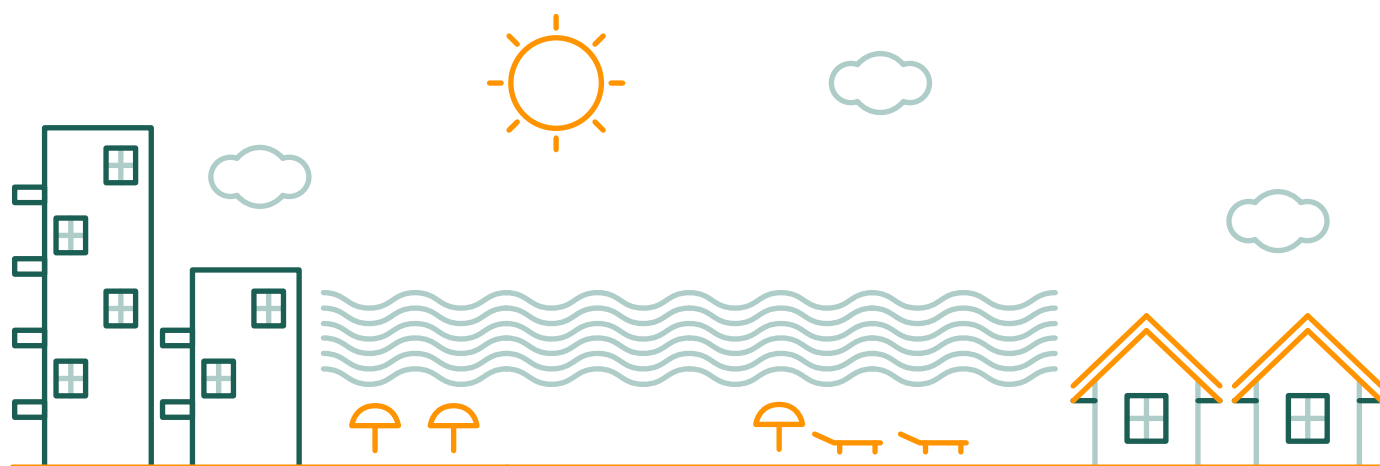
des d'aquests municipis busquen tornar a la capital.

A les ciutats de Huelva, Cadis i Granada, la situació és més estable, amb lleugers increments de la demanda i preus gairebé sense variacions significatives. Almeria i Jaén ofereixen una recuperació més lenta, la primera llastada especialment per nivells d'estoc encara elevats.

Pel que fa al mercat d'habitatge vacacional, la recuperació de l'activitat es deixa notar amb més intensitat a la Costa del Sol, especialment a Estepona, Marbella o Benahavís, municipis en què les noves promocions es fan més presents. La demanda està sustentada per un major

percentatge de públic estranger, especialment britànics, belgues i escandinaus.

A la costa de Huelva s'aprecia un repunt de demanda, sense que hi hagi activitat promotora rellevant. A Granada i Almeria el mercat es mostra molt estable i amb força estoc encara pendent de venda.



5 / 2 Aragó

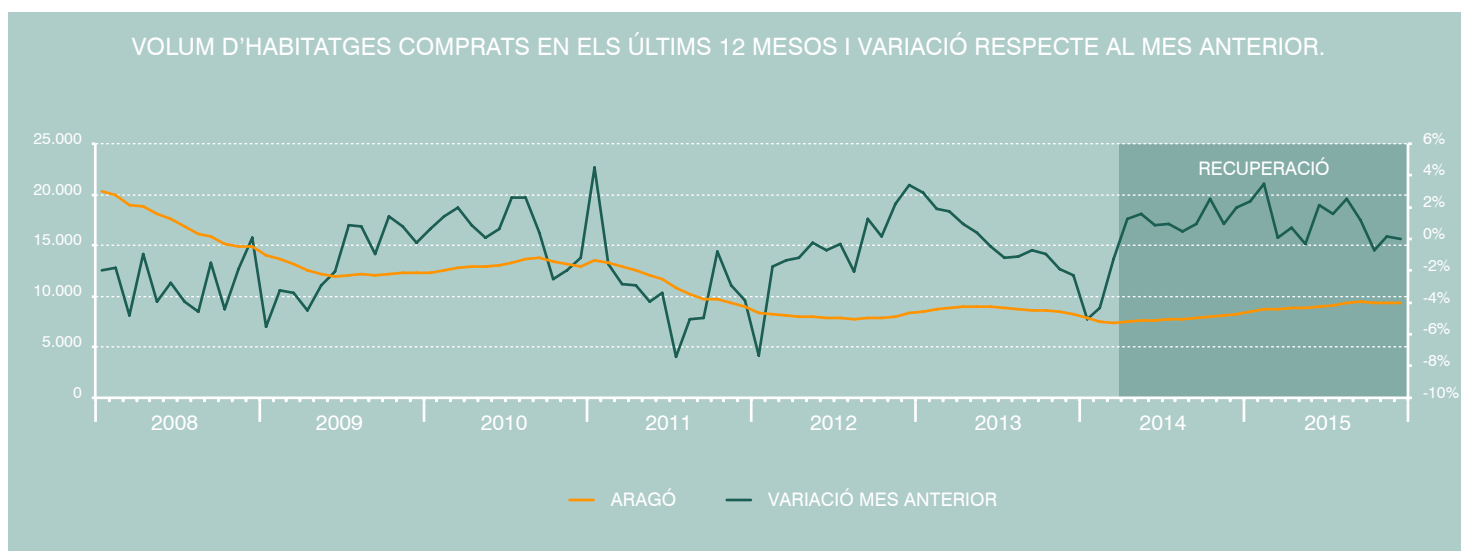
MAGNITUDS PRINCIPALS

	2015	2016	%Var 2016/2015
Habitatges iniciats	1.254	1.599	27,5%
Habitatges acabats	1.232	1.553	26,0%
Estoc d'habitatge nou	18.111	15.567	-14,0%
Compravendes	9.395	10.555	12,3%
Valor mitjà compravendes	106.253	106.655	0,4%



A l'Aragó, l'activitat compradora es continua recuperant, però no s'està traduint en el mercat en un repunt dels preus ni de la posada en marxa de noves promocions. Aquesta última només s'està deixant notar a les ciutats de Saragossa, Osca, Jaca i a les proximitats d'algunes estacions d'esquí. El producte que surt al mercat es ven a ritmes ràpids, si presenta un preu raonable, i a més velocitat com més proper al centre de les ciutats estigui situat el producte. A les àrees metropolitanes, especialment a la de Saragossa, l'activitat continua estancada davant l'escassetat de demanda.

GRÀFIC 30. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A L'ARAGÓ.



5 / 3 Astúries

MAGNITUDS PRINCIPALS

	2015	2016	%Var 2016/2015
Habitatges iniciats	638	659	3,3%
Habitatges acabats	1.127	1.232	9,3%
Estoc d'habitatge nou	16.610	13.897	-16,3%
Compravendes	5.436	6.428	18,2%
Valor mitjà compravendes	106.873	107.112	0,2%



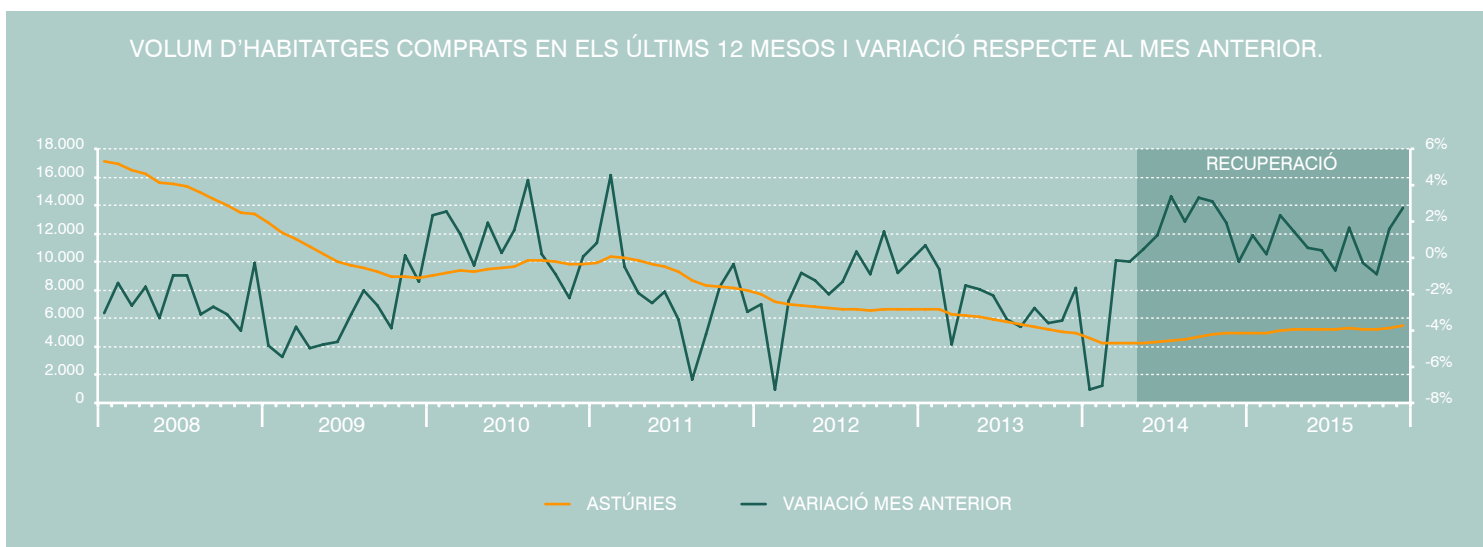
Els indicadors d'activitat immobiliària en el Principat mostren una lenta recuperació de la demanda amb uns preus i una construcció estancats. Actualment es pot parlar de dues velocitats de mercat en el segment de l'habitatge habitual. D'una banda, la ciutat de Gijón presenta una activitat dinàmica que s'explica perquè la manca de sòl comporta una menor oferta d'obra nova de la que és capaç d'absorbir la demanda actual.

A l'extrem contrari, es situa Oviedo, amb abundant sòl per desenvolupar i un ampli estoc per liquidar. Existeix obra nova localitzada al centre de la ciutat, ben situada i de bona qualitat, que es ven amb relativa rapidesa, però a la resta de la ciutat la venda és més lenta.

Avilés suposaria un terme mitjà entre les dues ciutats esmentades, molt dependent de la situació de l'economia i amb un perfil de producte mitjà-baix.

Pel que fa a l'habitatge vacacional la caiguda sembla haver-se estancat i, fins i tot, s'aprecia cert repunt de la demanda a les zones més tradicionals i consolidades, com Llanes o Ribadesella. Tanmateix, la recuperació en aquest segment es preveu lenta.

GRÀFIC 31. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A ASTÚRIES.



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 4 Illes Balears

MAGNITUDS PRINCIPALS

	2015	2016	%Var 2016/2015
Habitatges iniciats	1.394	1.806	29,5%
Habitatges acabats	1.116	1.169	4,8%
Estoc d'habitatge nou	2.678	851	-68,2%
Compravendes	10.605	12.039	13,5%
Valor mitjà compravendes	218.191	233.118	6,8%



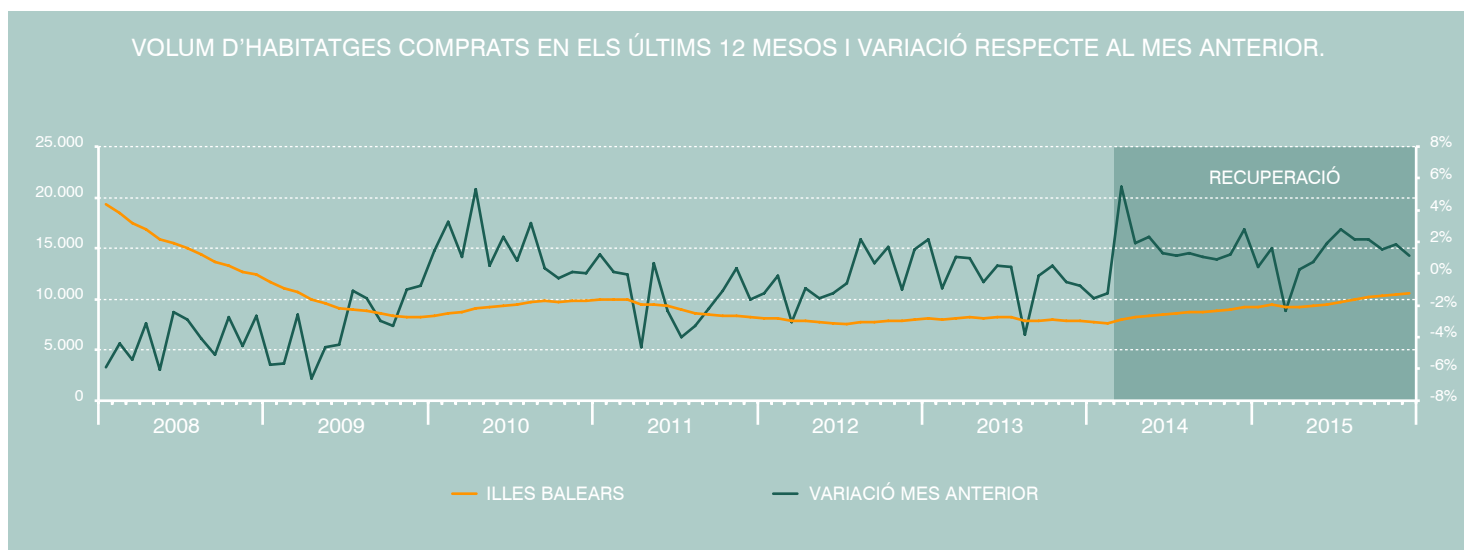
El mercat residencial a les Illes Balears ofereix signes de recuperació des de fa pràcticament dos anys. L'activitat s'ha reprès lentament i les compravendes continuen recuperant-se i es situen ja a nivells de principis del 2009.

Les illes més petites pràcticament no tenen estoc i l'existent a Mallorca es correspon majoritàriament amb producte de primera residència i normalment

localitzat en municipis de l'interior, on la demanda és més feble.

Les previsions apunten a una continuïtat en la recuperació en línia amb la mostrada en els últims mesos, amb un mercat d'habitatge vacacional actiu i una progressiva millora de la demanda interna.

GRÀFIC 32. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A LES ILLES BALEARS.



5 / 5 Illes Canàries

MAGNITUDS PRINCIPALS

	2015	2016	%Var 2016/2015
Habitatges iniciats	696	855	22,9%
Habitatges acabats	801	882	10,1%
Estoc d'habitatge nou	6.488	1.696	-73,9%
Compravendes	18.964	21.274	12,2%
Valor mitjà compravendes	114.348	117.823	3,0%



Igual que passa en l'altre arxipèlag, els indicadors que mostren la marxa del mercat residencial a les Illes Canàries mantenen una tendència de millora, suau però sostinguda.

El mercat d'habitatge habitual s'està recuperant especialment a les dues capitals, Santa Cruz i Las Palmas, en les quals comencen a desenvolupar-se noves promocions. En una economia local tan dependent del turisme, la millora experimentada en l'ocupació hotelera ha incrementat els nivells d'ocupació locals i

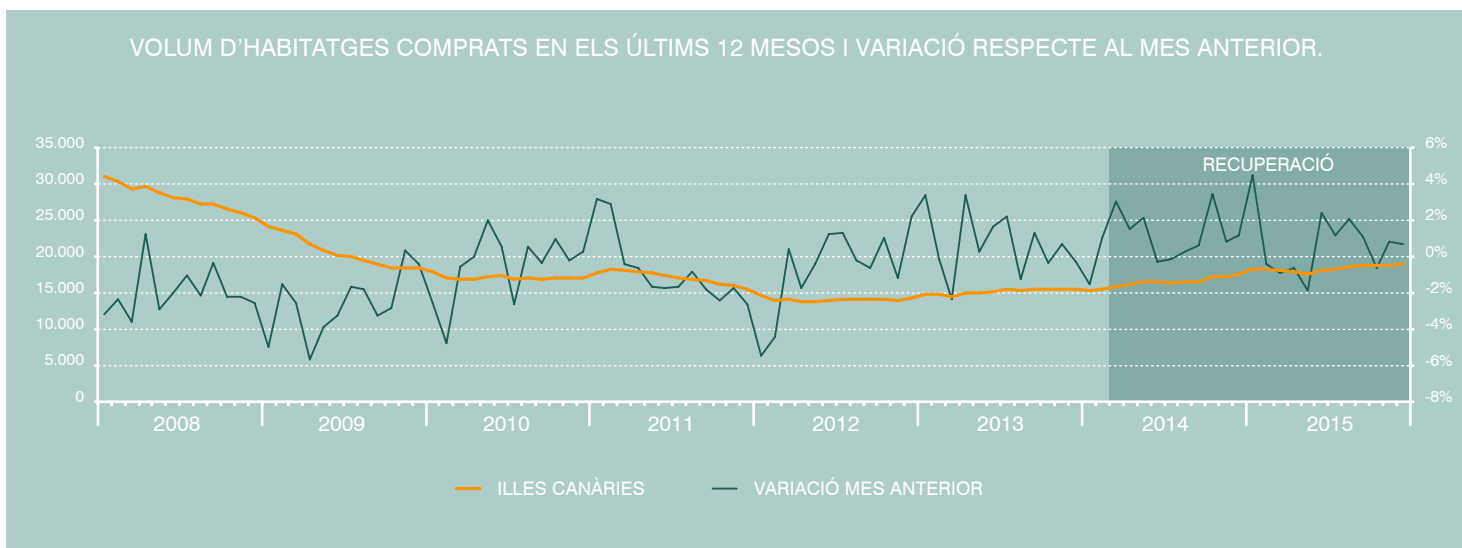
el seu efecte s'ha deixat notar en la demanda. En ambdues localitzacions es disposa de sòl pendent de desenvolupament. La resta dels territoris mantenen encara una situació de mercat més estancada.

L'habitatge vacacional presenta una millora gràcies a una demanda en què té una important rellevància el comprador internacional, especialment britànics, alemanys, belgues o italians. S'estan iniciant promocions d'obra nova de mida petita, a més de consumir-se

l'estoc existent, tant de promocions noves com d'aquelles que han de finalitzar.

El dinamisme en el mercat de l'habitatge vacacional fluctua per illes, en funció de l'atractiu que generen especialment per al mercat internacional. Això queda reflectit, per exemple, en l'enlairament de l'activitat a Fuerteventura mentre que hi ha altres territoris com La Gomera i El Hierro més estancats.

GRÀFIC 33. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A LES ILLES CANÀRIES.



5 / 6 Cantàbria

MAGNITUDS PRINCIPALS

	2015	2016	%Var 2016/2015
Habitatges iniciats	505	682	35,0%
Habitatges acabats	750	1.191	58,8%
Estoc d'habitatge nou	14.207	12.249	-13,8%
Compravendes	4.298	4.337	0,9%
Valor mitjà compravendes	127.456	127.960	0,4%



A Cantàbria el dinamisme que va començar a tenir el mercat a finals del 2014 s'ha mantingut al llarg de l'any passat, per la qual cosa és una de les àrees amb més activitat del nord espanyol, tant en habitatge habitual com vacacional.

No obstant això, la major empenta de la demanda no s'ha traduït en

un increment de preu per l'existència encara d'un estoc rellevant, que continuarà en volums significatius en el futur.

També el mercat de sòl s'ha vist contagiats per aquesta situació, fins i tot en algunes ubicacions tradicionalment vacacionals, sobretot les més pròximes al País Basc.

La previsió per aquest any és que continuï el creixement en l'inici de nous habitatges i que es redueixi notablement l'estoc pendent de venda. L'habitatge vacacional també experimentarà una lleugera millora, sobretot a les localitzacions més tradicionals.

GRÀFIC 34. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A CANTÀBRIA.

VOLUM D'HABITATGES COMPRATS EN ELS ÚLTIMS 12 MESOS I VARIACIÓ RESPECTE AL MES ANTERIOR.



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 7 Castella i Lleó

MAGNITUDS PRINCIPALS

	2015	2016	%Var 2016/2015
Habitatges iniciats	1.174	1.305	11,2%
Habitatges acabats	2.616	2.857	9,2%
Estoc d'habitatge nou	37.598	31.712	-15,7%
Compravendes	15.240	16.179	6,2%
Valor mitjà compravendes	94.866	97.032	2,3%



El mercat residencial a Castella i Lleó mostra una situació força estancada des de mitjan 2014, moment en què les compravendes deixen la seva via baixista per establir-se al voltant de les 16.000 unitats anuals.

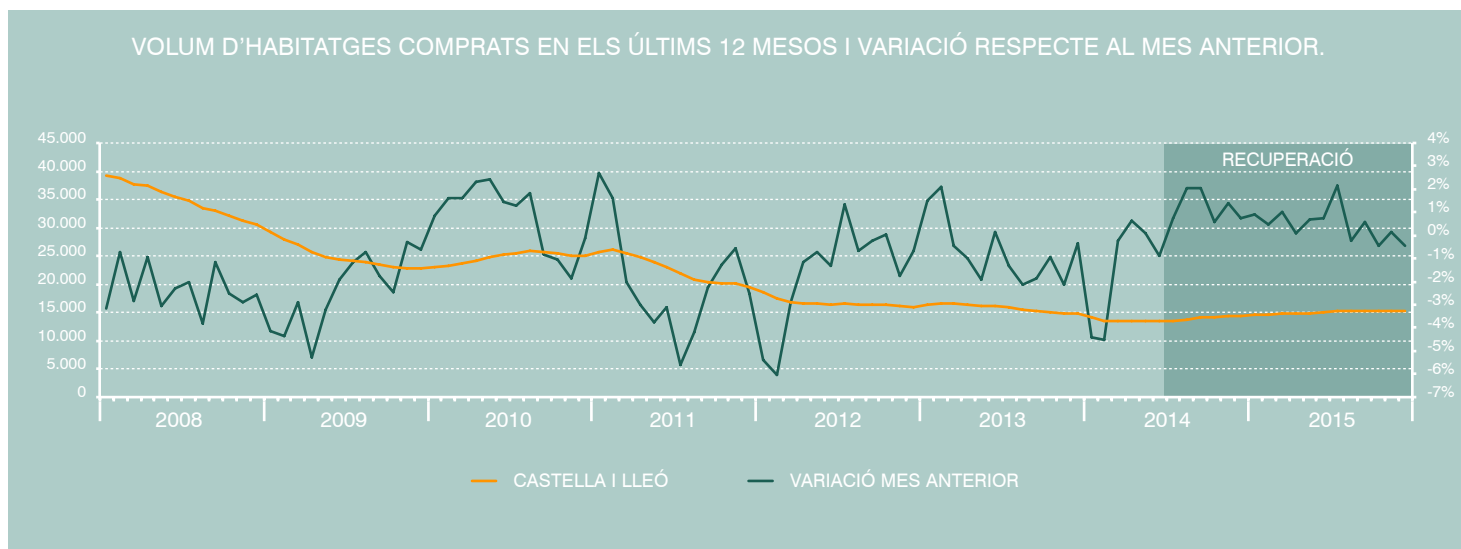
Les ciutats de Burgos i, sobretot, Valladolid, són els mercats més dinàmics, degut a la seva millor situació econòmica gràcies a una major infraestructura indus-

trial i de serveis. A Burgos no hi ha pràcticament obra en curs, si bé és cert que hi ha promotores que es posicionen per iniciar desenvolupaments en breu. A Valladolid, la millora del mercat es plasma en l'augment de transaccions. Actualment no hi ha oferta d'obra nova a la capital per atendre la demanda latent, cosa que fa que el comprador potencial hagi d'optar per localitats properes com Arroyo de la

Encomienda i Laguna de Duero.

El mercat continuarà estancat a la resta de les localitzacions i pot haver-hi com a excepció Salamanca i Lleó, que podrien tenir una lleu millora i un repunt al llarg d'aquest any.

GRÀFIC 35. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A CASTELLA I LLEÓ.



5 / 8 Castella-la Manxa

MAGNITUDS PRINCIPALS

	2015	2016	%Var 2016/2015
Habitatges iniciats	2.437	2.741	12,4%
Habitatges acabats	2.456	2.724	10,9%
Estoc d'habitatge nou	75.237	68.316	-9,2%
Compravendes	12.200	12.625	3,5%
Valor mitjà compravendes	81.364	82.027	0,8%



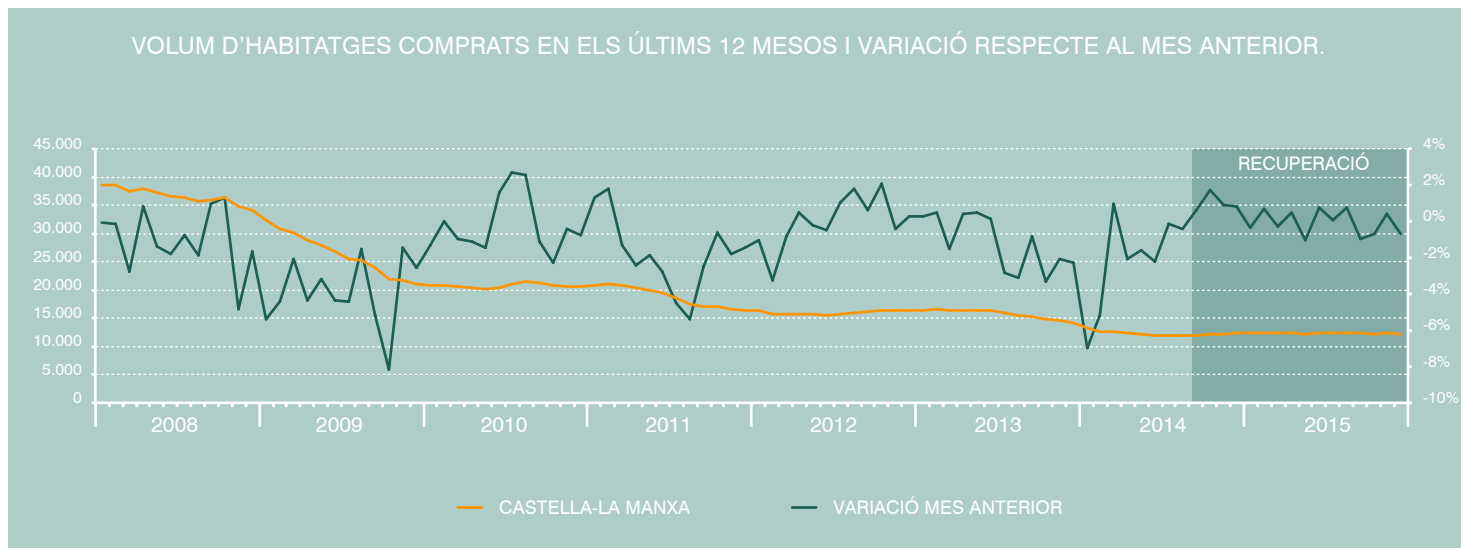
Castella-la Manxa presenta uns nivells d'estoc molt elevats i només en localitzacions molt puntuals s'està començant a iniciar nova activitat constructora. L'abundant oferta també va propiciar que els preus es mantinguessin a la baixa el 2015.

A les ciutats d'Albacete i Guadajara l'estoc actual és relativa-

ment baix i s'estan iniciant algunes promocions de mida petita. Una situació similar, però una mica menys dinàmica, la podem trobar a les ciutats de Toledo i Ciudad Real. A la resta de poblacions, sobretot en aquelles amb un impuls del mercat que depenia en gran mesura de la demanda procedent de la Comunitat de

Madrid, el mercat continua deprimat, una tendència que continuarà si no es torna a produir "l'efecte d'expulsió" que procedia d'aquesta comunitat.

GRÀFIC 36. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A CASTELLA-LA MANXA.

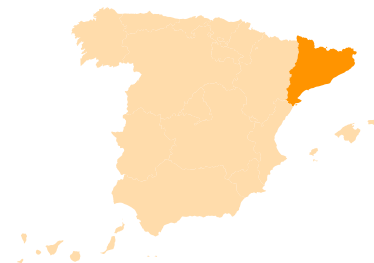


Font: INE i elaboració pròpia

5 / 9 Catalunya

MAGNITUDS PRINCIPALS

	2015	2016	%Var 2016/2015
Habitatges iniciats	5.561	5.615	1,0%
Habitatges acabats	4.636	5.491	19,4%
Estoc d'habitatge nou	13.754	10.553	-23,3%
Compravendes	54.571	61.223	12,2%
Valor mitjà compravendes	155.473	162.314	4,4%

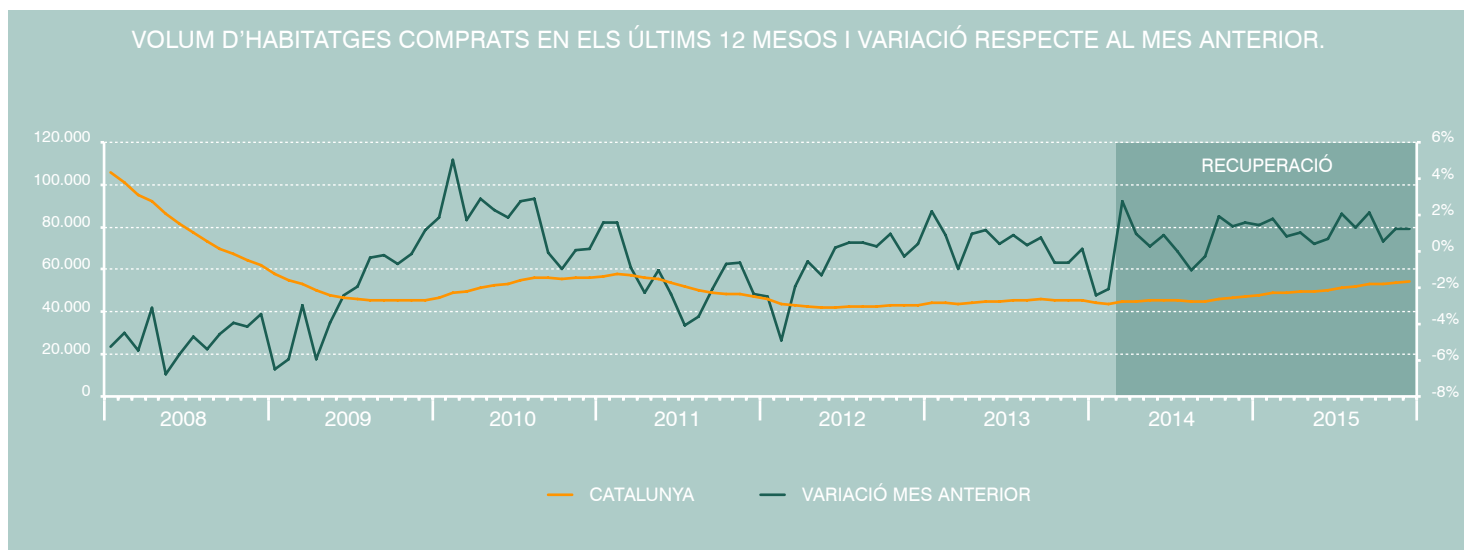


El mercat a Catalunya manté un camí de millora que s'ha consolidat al llarg del 2014 i el 2015. Tanmateix, està molt condicionat pel pes relatiu que exerceix Barcelona i la seva àrea metropolitana més pròxima, motors

d'aquest canvi de tendència. A la ciutat de Barcelona i a l'àrea delimitada entre Sitges, el Baix Llobregat, Sant Cugat i el Maresme han anat sorgint promocions d'obra nova i s'ha experimentat un creixement en

els preus, tot i que la previsió d'inici d'habitatges per aquest any és prou conservadora.

GRÀFIC 37. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A CATALUNYA.



Font: INE i elaboració pròpia

Dels aproximadament 3.000 habitatges iniciats el 2014 s'ha passat a 5.600 a l'actualitat, una xifra que es preveu que es mantingui estable per aquest any.

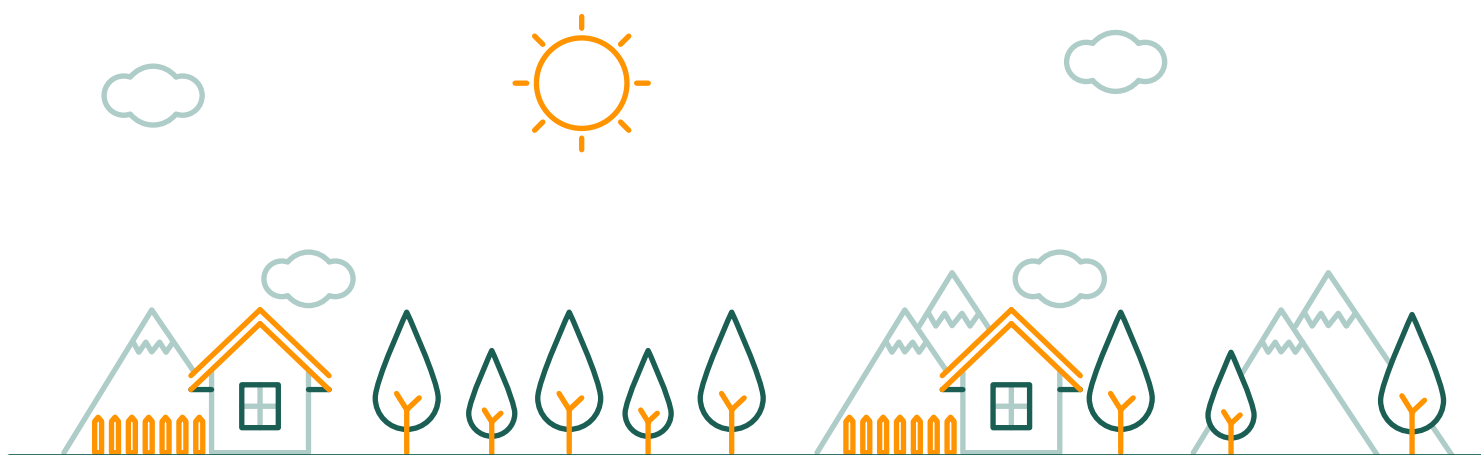
A Barcelona, s'està produint un model de promoció que no es percep amb la mateixa intensitat en altres localitzacions de la península. El gran inversor està duent a terme promocions destinades al lloguer, pensant en la rendibilitat actual que obté per aquesta activitat i en la plusvàlua futura que obtindrà amb la venda de l'edifici.

No obstant això, en un radi d'uns 60-100 quilòmetres cap a l'interior, no es produeix aquest dinamisme i el mercat es troba molt més estancat.

Atenent a la situació de la resta de les províncies, a Lleida tampoc es perceben símptomes clars de recuperació a causa d'un notable estoc i una demanda exclusivament interna. En aquesta província, l'excepció la marquen les àrees d'habitatge vacacional als Pirineus, on el mercat sí que mostra símptomes de millora.

Tarragona i Girona es presenten una mica més dinàmiques a les capitals, tot i que la demanda encara és feble i no arriba a traspasar a l'extraradi i els municipis adjacents.

L'habitatge vacacional s'està mostrant actiu a les localitzacions més tradicionals de la Costa Brava. La demanda és sobretot nacional, amb un 30-35% de component estranger.



5 / 10 Comunitat Valenciana

MAGNITUDS PRINCIPALS

	2015	2016	%Var 2016/2015
Habitatges iniciats	4.872	5.574	14,4%
Habitatges acabats	5.240	5.755	9,8%
Estoc d'habitatge nou	119.257	99.271	-16,8%
Compravendes	51.788	56.964	10,0%
Valor mitjà compravendes	107.118	112.014	4,6%



El mercat a la Comunitat Valenciana està experimentant una suau però continuada millora. La demanda es desperta a poc a poc impulsada per llars amb capacitat econòmica i estalvis, així com per inversors. No obstant això, aquesta no és uniforme arreu del territori, i se centra a les capitals de les tres

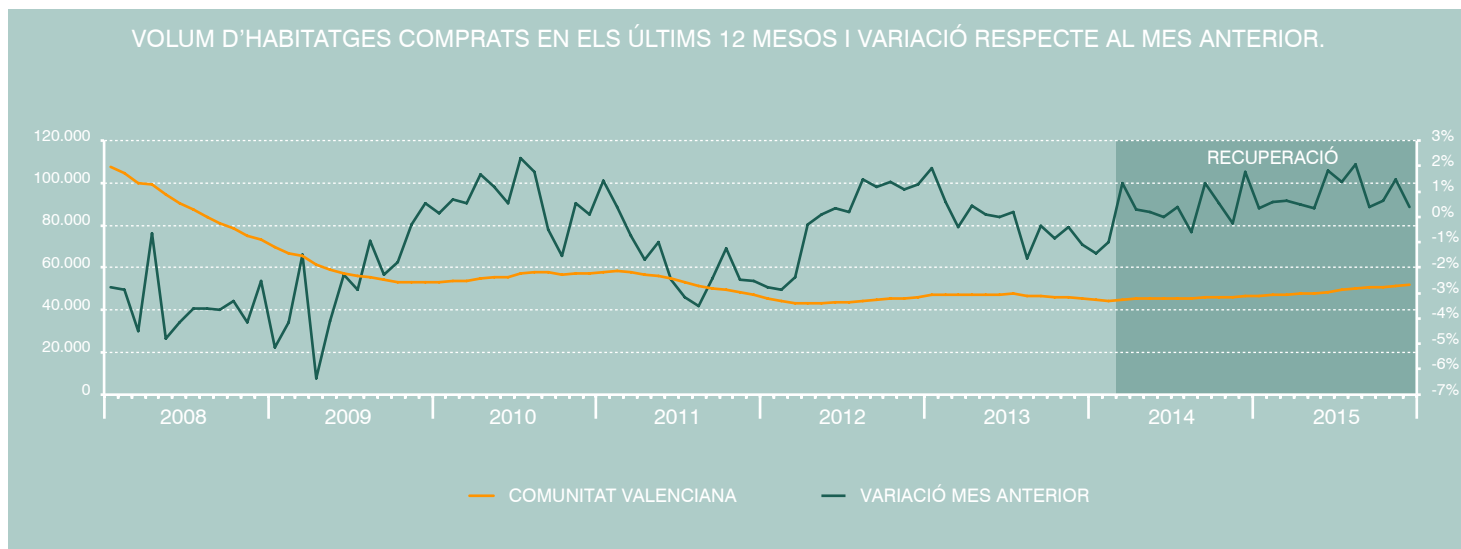
províncies i en els seus municipis amb més tradició turística: a Castelló, destaquen Peñíscola i Orpesa; a València, Sagunt, Gandia i Alzira; a Alacant, Xàbia, Torrevella i Benidorm.

Tanmateix, és una regió que concentra encara un elevat volum d'estoc en zones on la

demanda no s'ha enlairat i trigarà a fer-ho, com en alguns municipis de l'interior.

El mercat d'habitatge vacacional nota l'empenta de la demanda, tant interna com de comprador extern, especialment a la província d'Alacant.

GRÀFIC 38. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A LA COMUNITAT VALENCIANA.



5 / 11 Extremadura

MAGNITUDS PRINCIPALS

	2015	2016	%Var 2016/2015
Habitatges iniciats	752	737	-2,0%
Habitatges acabats	556	795	42,9%
Estoc d'habitatge nou	2.818	2.280	-19,1%
Compravendes	5.567	5.535	-0,6%
Valor mitjà compravendes	76.390	77.316	1,2%

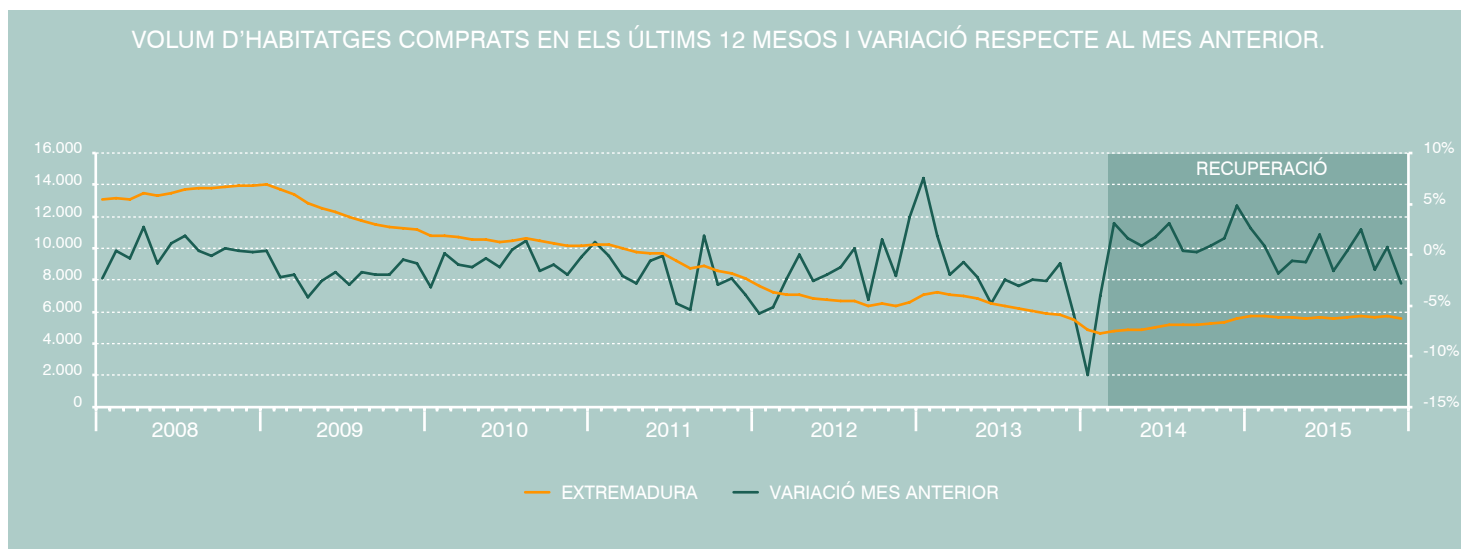


L'absorció de l'estoc existent a Extremadura està sent lenta, amb un comportament diferent dels seus mercats més rellevants: les tres ciutats amb més població. A Badajoz, s'està percebent un cert increment de l'activitat promotora, però la demanda està bastant estabilitzada. Càceres disposa d'un

menor estoc i les vendes hi resulten relativament dinàmiques, en tenir, a més a més, un client amb més capacitat econòmica. A Mèrida el producte que queda per vendre és elevat, existint encara bastant estoc d'obra nova pendent inclús de posar-se en comercialització.

En definitiva, s'espera que el volum d'obra iniciada es mantingui en nivells similars als del 2015, en un mercat que continuarà drenant lentament l'estoc existent i que realitzarà operacions, sobretot, en habitatges de segona mà.

GRÀFIC 39. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A EXTREMADURA.



5 / 12 Galícia

MAGNITUDS PRINCIPALS

	2015	2016	%Var 2016/2015
Habitatges iniciats	1.168	1.314	12,5%
Habitatges acabats	1.136	1.676	47,5%
Estoc d'habitatge nou	39.833	33.373	-16,2%
Compravendes	12.431	12.757	2,6%
Valor mitjà compravendes	106.974	107.950	0,9%



El major dinamisme del mercat galleg es troba a l'eix marcat per l'AP-9, que uneix la Corunya amb Vigo, especialment en els municipis amb més de 50.000 habitants. A la Corunya, Vigo i Santiago, fins i tot ha començat també a moure's el mercat de sòl, no tant a Pontevedra, encara que sí que hi han millorat les vendes. En habitatge habitual, els mercats d'Ourense i Lugo es troben més estancats.

Pel que fa a l'habitatge vacacional,

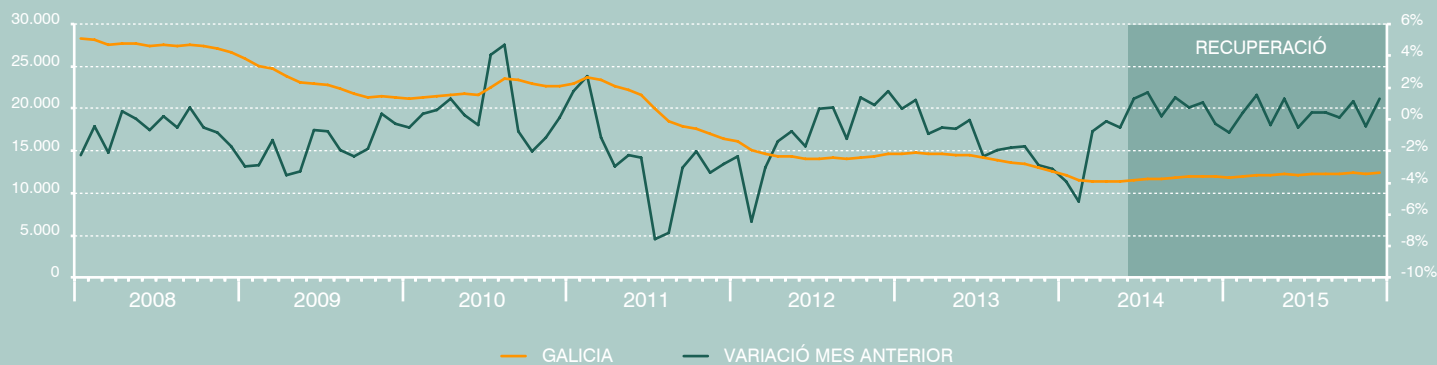
a la costa de la Corunya i Pontevedra es detecta una lleu recuperació. La demanda coneix bé aquestes ubicacions i té la percepció que hi ha millor climatologia. Localitats com Baiona i Sanxenxo van consumint a poc a poc el seu estoc amb importants ajustos de preu. La costa de Lugo ha millorat també lleugerament la seva situació. Hi ha molta oferta però la millora de les comunicacions per carretera ha ajudat a que la demanda tingui un major interès per la zona, si

bé no és previsible que es produeixin de moment millores en els preus.

Actualment, les localitzacions que estan patint més són les creades arran del *boom* immobiliari, especialment a la Costa da Morte i al nord de les províncies de Lugo i la Corunya, ja que es tracta de localitzacions de primera residència on no hi havia una tradició de mercat vacacional.

GRÀFIC 40. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A GALÍCIA.

VOLUM D'HABITATGES COMPRATS EN ELS ÚLTIMS 12 MESOS I VARIACIÓ RESPECTE AL MES ANTERIOR.

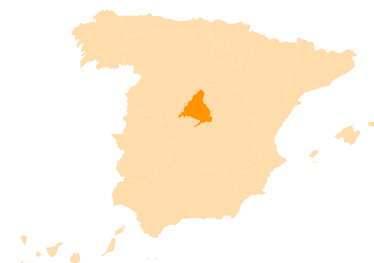


Font: INE i elaboració pròpia

5 / 13 Comunitat de Madrid

MAGNITUDS PRINCIPALS

	2015	2016	%Var 2016/2015
Habitatges iniciats	9.774	9.869	1,0%
Habitatges acabats	9.635	9.918	2,9%
Estoc d'habitatge nou	13.374	4.792	-64,2%
Compravendes	50.373	55.594	10,4%
Valor mitjà compravendes	184.781	192.216	4,0%



L'evolució del mercat a la Comunitat de Madrid ha estat molt positiva en els últims mesos, tot i que, molt lluny dels nivells de compra d'habitatge assolits en els anys 2010 i 2011.

A la ciutat de Madrid i a la primera corona metropolitana van apareixent promocions que són absorbides per la demanda amb facilitat, si els preus són raonables, sobretot a la zona nord. A la capital, els grans desenvolupaments urbanístics amb sòl pendent d'edificar (Vallecas, Carabanchel o Valdebebas) s'hi va construir a poc a poc, amb un mercat de sòl que va tenint cada vegada més activitat.

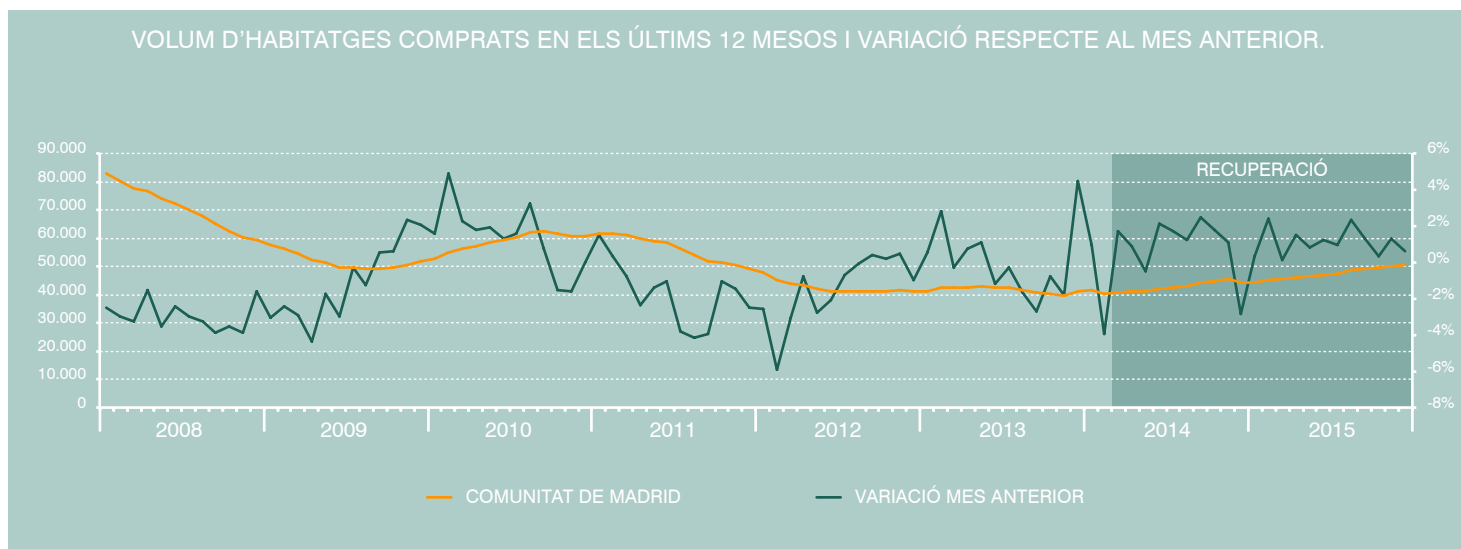
En el segment de segona mà es realitzen operacions amb períodes de venda cada vegada més normalitzats, excepte a les àrees que tradicionalment es consideren més marginals. L'inversor particular es mostra molt actiu, i troba, sobretot en ubicacions dins de la M-30, oportunitats d'inversió amb un mercat de lloguer que també està experimentant pujades de preu.

A la corona metropolitana, es podria dir que el mercat s'està reactivant amb més celeritat a les poblacions amb més de 100.000 habitants i amb més activitat a la zona nord-oest. L'estoc d'obra nova s'ha anat

absorbint en els últims anys i ara es concentra en els municipis de les zones nord i sud-est més allunyades de la capital. Malgrat tot això, no s'esperen increments importants en la producció d'habitatges a la comunitat. En el 2015 ja va haver-hi un augment significatiu en habitatges iniciats, passant de 7.600 el 2014 a 9.700 l'any passat.

La previsió per al 2016 és que la xifra es mantingui al voltant dels 10.000 habitatges iniciats.

GRÀFIC 41. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A LA COMUNITAT DE MADRID.



5 / 14 Regió de Múrcia

MAGNITUDS PRINCIPALS

	2015	2016	%Var 2016/2015
Habitatges iniciats	596	609	2,2%
Habitatges acabats	971	1.004	3,4%
Estoc d'habitatge nou	46.612	40.048	-14,1%
Compravendes	11.072	11.710	5,8%
Valor mitjà compravendes	95.126	96.747	1,7%



A la Regió de Múrcia s'està produint una estabilització de la caiguda que ve experimentant en els últims anys el mercat. Fins i tot, s'han iniciat alguns desenvolupaments a la capital i en els municipis de l'àrea d'influència més propers. A Cartagena també comencen a produir-se més transaccions que en anys anteriors.

L'estoc existent s'està consumint a poc a poc en haver experimentat importants rebaixes de preu.

El producte de segona mà té una sortida més complicada atès que no respon als nous interessos de la demanda.

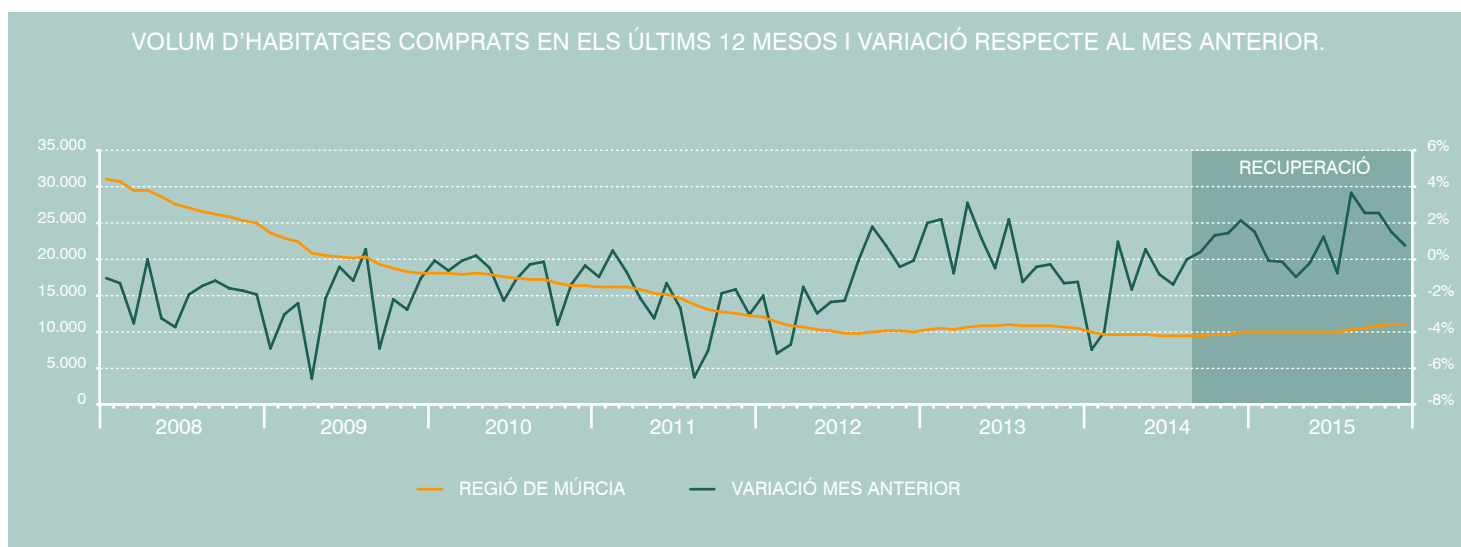
A més a més del comprador de primer accés o reposició, es detecta activitat inversora que compra per posar el producte en lloguer.

En aquest context, s'esperen lleugers increments en la producció, que mantindrà al llarg del 2016 uns nivells d'habitatges

iniciats i acabats molt similars als aconseguits l'any passat.

Pel que fa a l'habitatge vacacional, es produeixen vendes a les zones amb major interès turístic, especialment en l'entorn del Mar Menor.

GRÀFIC 42. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A LA REGIÓ DE MÚRCIA.



5 / 15 Navarra

MAGNITUDS PRINCIPALS

	2015	2016	%Var 2016/2015
Habitatges iniciats	904	983	8,7%
Habitatges acabats	772	912	18,1%
Estoc d'habitatge nou	2.566	1.223	-52,3%
Compravendes	4.313	4.407	2,2%
Valor mitjà compravendes	128.569	130.251	1,3%



Pamplona i la seva rodalia tenen una alta concentració d'oferta de nova construcció, amb un grau elevat de liquiditat. Tot i l'evident millora, aquesta es produeix amb alts i baixos, com mostren les xifres de compravendes dels últims mesos del 2015.

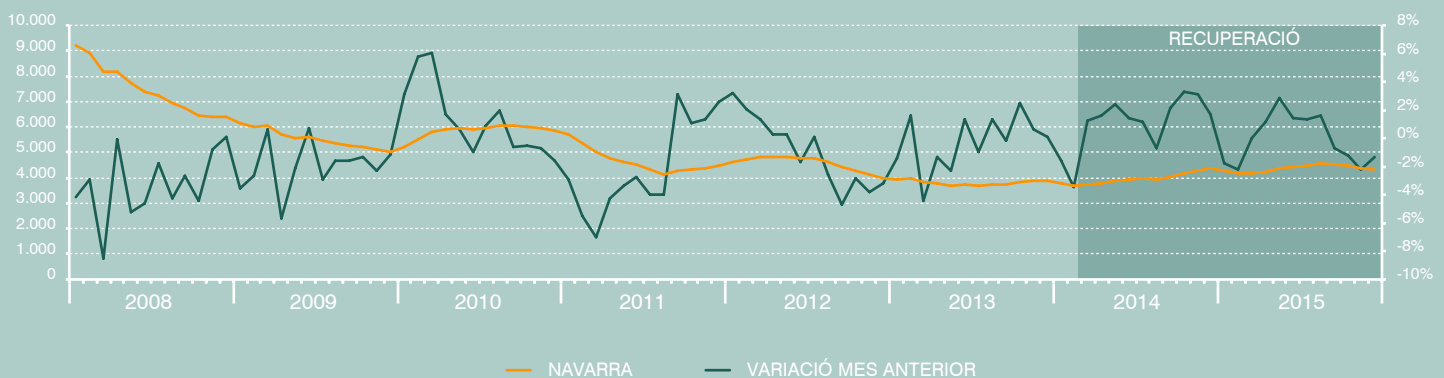
A la capital i en els municipis de la seva àrea metropolitana hi ha una elevada superfície de sòl pendent de desenvolupament que està sent iniciat a poc a poc. Es tracta de promocions amb

habitatges de 3 i 4 dormitoris que es venen a ritmes normals i que permeten mantenir de manera sostinguda l'activitat constructora.

La zona de la "Navarra baixa" disposa de petites entitats de població que tenen un estoc rellevant. En tractar-se de localitats que no atreuen compradors, la seva absorció s'està realitzant de forma molt lenta.

GRÀFIC 43. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A NAVARRA.

VOLUM D'HABITATGES COMPRATS EN ELS ÚLTIMS 12 MESOS I VARIACIÓ RESPECTE AL MES ANTERIOR.



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 16 País Basc

MAGNITUDS PRINCIPALS

	2015	2016	%Var 2016/2015
Habitatges iniciats	1.814	2.304	27,0%
Habitatges acabats	3.908	4.506	15,3%
Estoc d'habitatge nou	14.560	12.201	-16,2%
Compravendes	13.770	15.361	11,6%
Valor mitjà compravendes	191.874	192.296	0,2%



En un mercat en el qual les vendes s'estan incrementant de manera sostinguda, Biscaia és la província amb més dinamisme, especialment Bilbao i la seva àrea d'influència. La situació de millora es trasllada fins i tot a zones de l'interior, en què, bé a través del lloguer, bé a través de la venda, s'estan realitzant operacions.

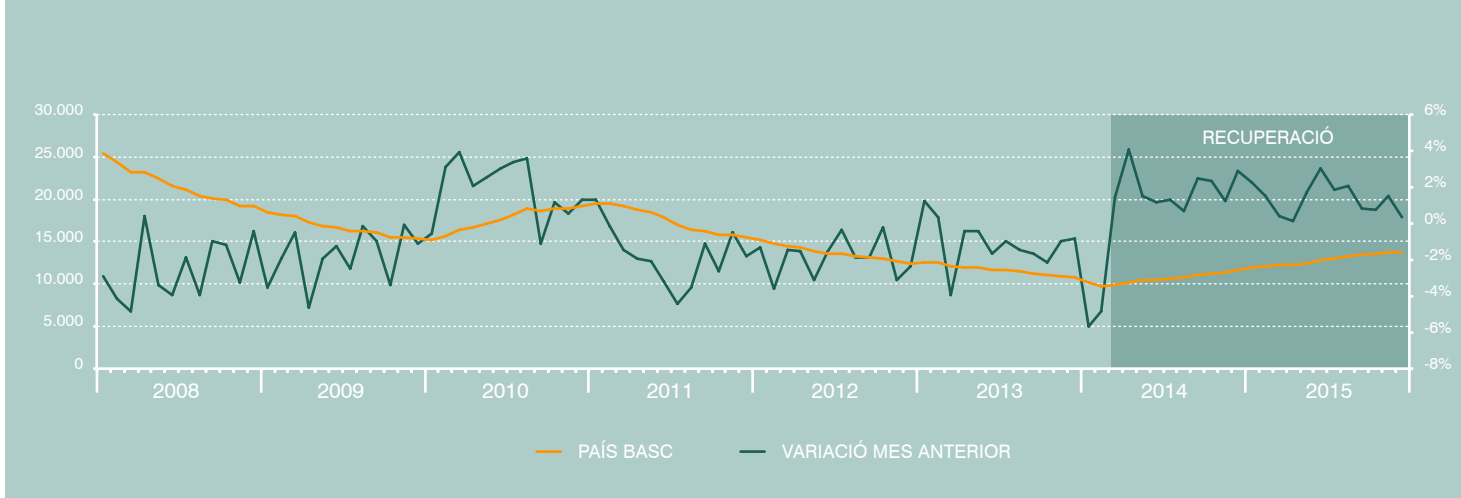
Guipúscoa, Sant Sebastià i les seves rodalies mantenen una demanda elevada que permet

l'augment de les vendes, però està força més paralitzat el seu mercat interior. Els nivells d'estoc no són elevats, però costa vendre.

A Vitòria, encara hi ha un important estoc d'habitatge protegit per absorbir. El preu de l'habitatge s'ha estabilitzat i hi ha una tendència positiva de la demanda. També hi ha molt de sòl pendent de desenvolupament a les noves sectoritzacions.

GRÀFIC 44. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES AL PAÍS BASC.

VOLUM D'HABITATGES COMPRATS EN ELS ÚLTIMS 12 MESOS I VARIACIÓ RESPECTE AL MES ANTERIOR.



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 17 La Rioja

MAGNITUDS PRINCIPALS

	2015	2016	%Var 2016/2015
Habitatges iniciats	299	486	62,7%
Habitatges acabats	389	406	4,3%
Estoc d'habitatge nou	10.966	9.321	-15,0%
Compravendes	2.561	2.824	10,3%
Valor mitjà compravendes	103.953	105.921	1,9%



A Logronyo, la demanda s'ha reactivat en l'últim any, concentrada a la ciutat i sense afectar Lardero, principal municipi de la seva àrea d'influència. La previsió de futur és que continuï la mateixa tendència, que també ha fet sorgir noves promocions a la ciutat, i és més notable la seva incidència a la zona centre que en els desenvolupaments de la perifèria. Únicament la zona d'El

Campillo encara roman estancada. Pel que fa a Lardero, el seu mercat està encara bastant paratitzat, amb abundant oferta de lloguer, fins i tot més elevada que l'existent en venda.

A la resta de la província s'aprecia una millora en els municipis més grans, que van absorbint a poc a poc el seu estoc.

GRÀFIC 45. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A LA RIOJA.

VOLUM D'HABITATGES COMPRATS EN ELS ÚLTIMS 12 MESOS I VARIACIÓ RESPECTE AL MES ANTERIOR.



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 18 Ceuta i Melilla

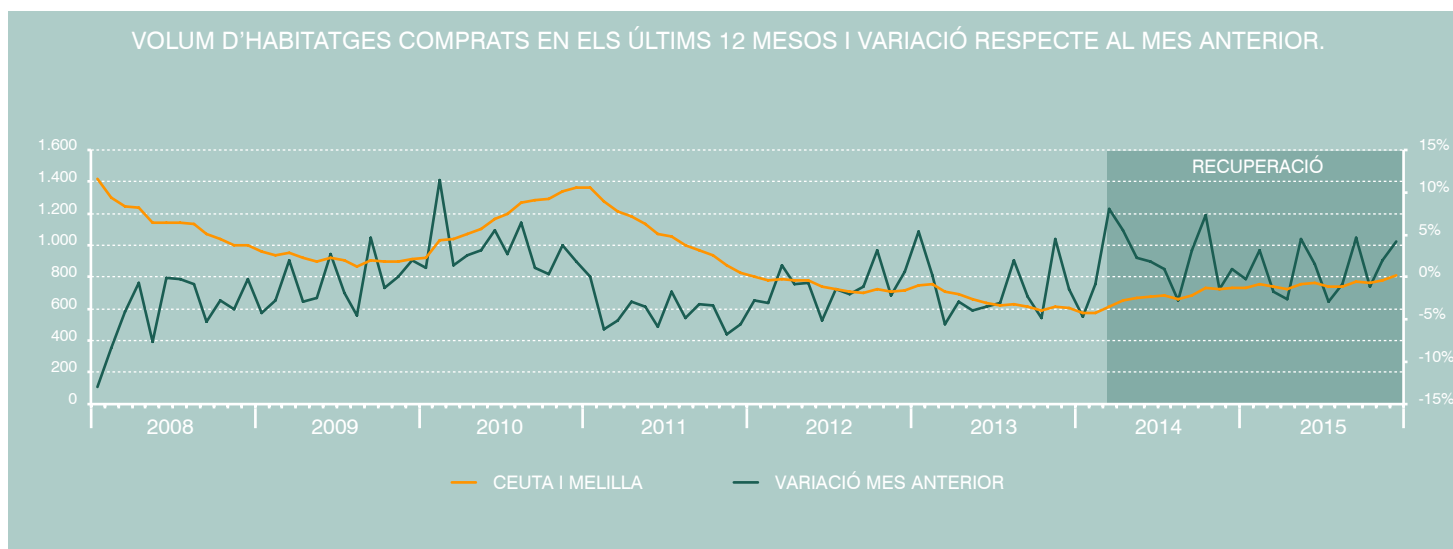
MAGNITUDS PRINCIPALS

	2015	2016	%Var 2016/2015
Habitatges iniciats	-	-	-
Habitatges acabats	257	265	1,2%
Estoc d'habitatge nou	-	-	-
Compravendes	809	837	3,4%
Valor mitjà compravendes	-	-	-



La incidència de la crisi ha estat menor en aquests mercats, que, atesa la seva baixa capacitat d'ampliació, no experimenten oscil·lacions tan pronunciades com la resta. La demanda ja fa uns dos anys que s'incrementa i l'estoc existent és bastant baix, per la qual cosa s'espera una perspectiva estable en els pròxims mesos, amb una demanda moderadament creixent.

GRÀFIC 46. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A CEUTA I MELILLA.



Font: INE i elaboració pròpia

6 / El mercat de lloguer



El mercat de lloguer a Espanya ha presentat un increment percentual rellevant al llarg dels últims anys, una tendència que l'apropa a altres països europeus que presenten més tradició en aquest segment de producte.

La globalització de la societat actual, l'increment de la mobilitat laboral, el canvi en la tipologia familiar i la menor cultura de la propietat en les noves generacions són alguns dels motius que expliquen aquest canvi de tendència al mercat residencial del nostre país.

Comparat amb la resta d'Europa, el segment de lloguer és considerablement més petit que el de la majoria de països, especialment d'Alemanya, Dinamarca, França, els Països Baixos o el Regne Unit.

Espanya presenta un interessant potencial en aquest camp en què, malgrat els últims creixements, se situa a més de 8 punts percentuals de la mitjana de la UE28 en el total de població que viu en règim de lloguer.



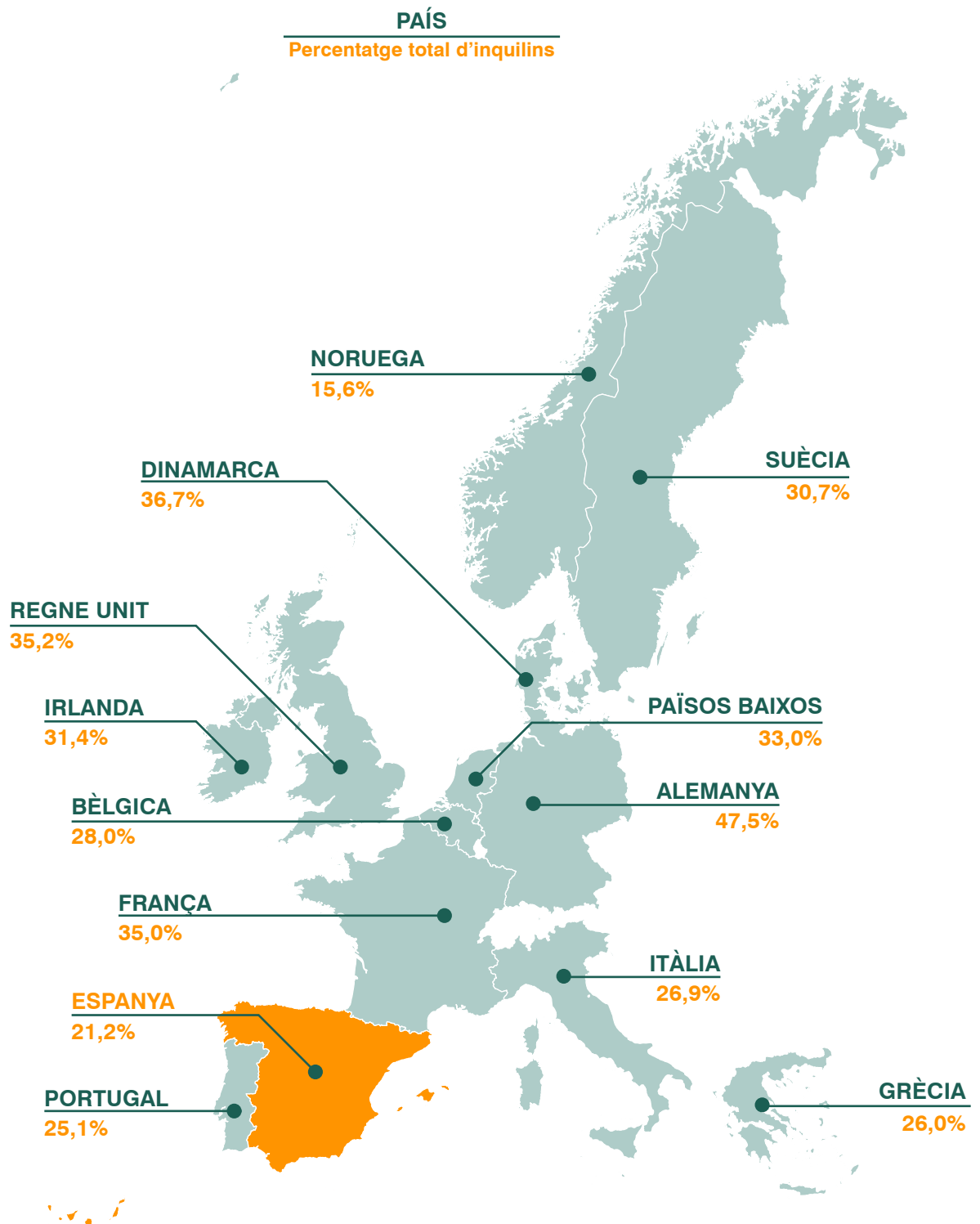
**Més del 21%
dels
espanyols viu
de lloguer**

TAULA 4. PERCENTATGE TOTAL D'INQUILINS PER PAÏSOS.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Unió Europea (28 països)	-	-	-	29,4	29,5	29,4	29,9	29,9
Zona Euro	28,9	28,6	28,5	33,6	33,4	33,0	33,4	33,3
Alemanya	-	-	-	46,8	46,6	46,7	47,4	47,5
Bèlgica	27,1	26,9	27,3	28,4	28,2	27,6	27,7	28,0
Dinamarca	32,9	33,5	33,7	33,4	32,9	35,7	37,0	36,7
Espanya	19,4	19,8	20,4	20,2	20,3	21,1	22,3	21,2
França	39,5	37,9	37	38,0	36,9	36,3	35,7	35,0
Grècia	24,4	23,3	23,6	22,8	24,1	24,1	24,2	26,0
Irlanda	21,9	22,7	26,3	26,7	29,8	30,4	30,1	31,4
Itàlia	26,8	27,4	27,2	27,4	26,8	25,8	26,7	26,9
Noruega	16,2	13,9	14,6	17,1	16,0	15,2	16,5	15,6
Països Baixos	33,4	32,5	31,6	32,8	32,9	32,5	32,9	33,0
Portugal	25,8	25,5	25,4	25,1	25,0	25,5	25,8	25,1
Suècia	30,5	31,2	30,3	29,2	30,3	29,9	30,4	30,7
Suïssa	-	-	-	55,6	56,2	56,2	56,0	-
Regne Unit	26,7	27,5	30,1	30,0	32,1	33,3	35,4	35,2

Font: Eurostat

MAPA 4. PERCENTATGE DE POBLACIÓ QUE VIU DE LLOGUER



Font: Eurostat

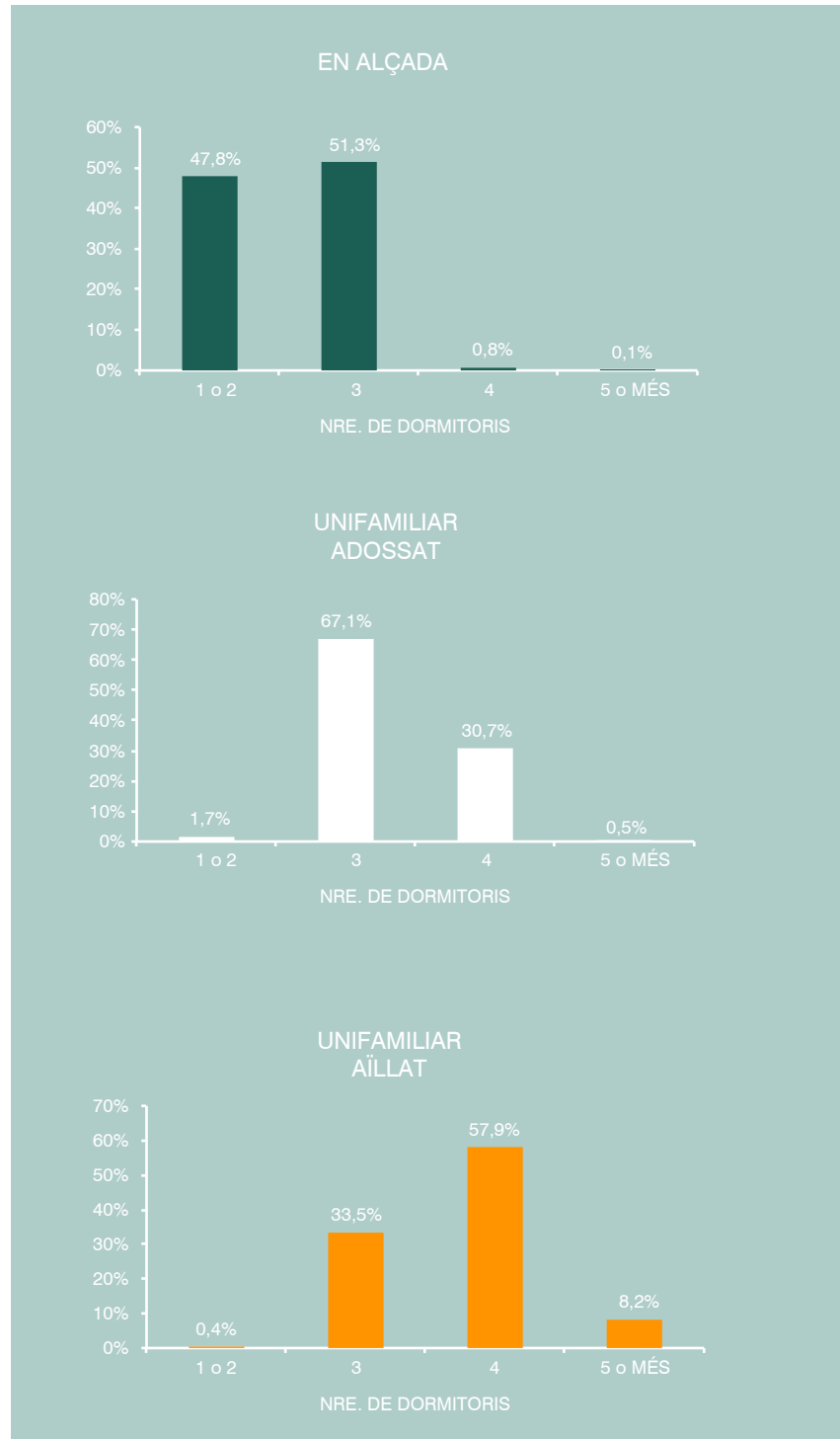


Tipologia de l'habitatge de lloguer:

El tipus d'habitatge més demanat és en **alçada amb tres dormitoris**



GRÀFIC 47. HABITATGE DE LLOGUER MÉS DEMANAT EN ELS ÚLTIMS SIS MESOS.

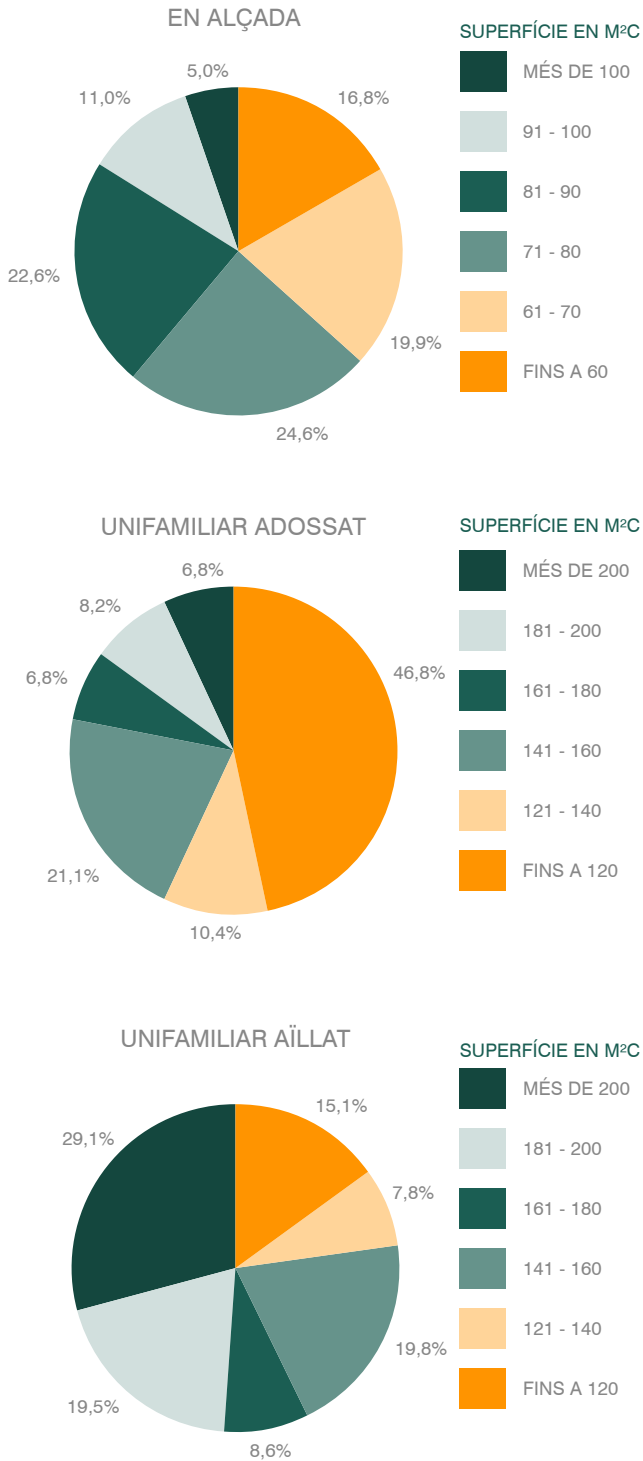


Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs)



Superfície de l'habitatge de lloguer:

GRÀFIC 48. SUPERFÍCIE DE L'HABITATGE DE LLOGUER MÉS DEMANAT EN ELS ÚLTIMS SIS MESOS.



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

L'habitatge de lloguer **presenta superfícies que, de mitjana, són més petites** que les de propietat

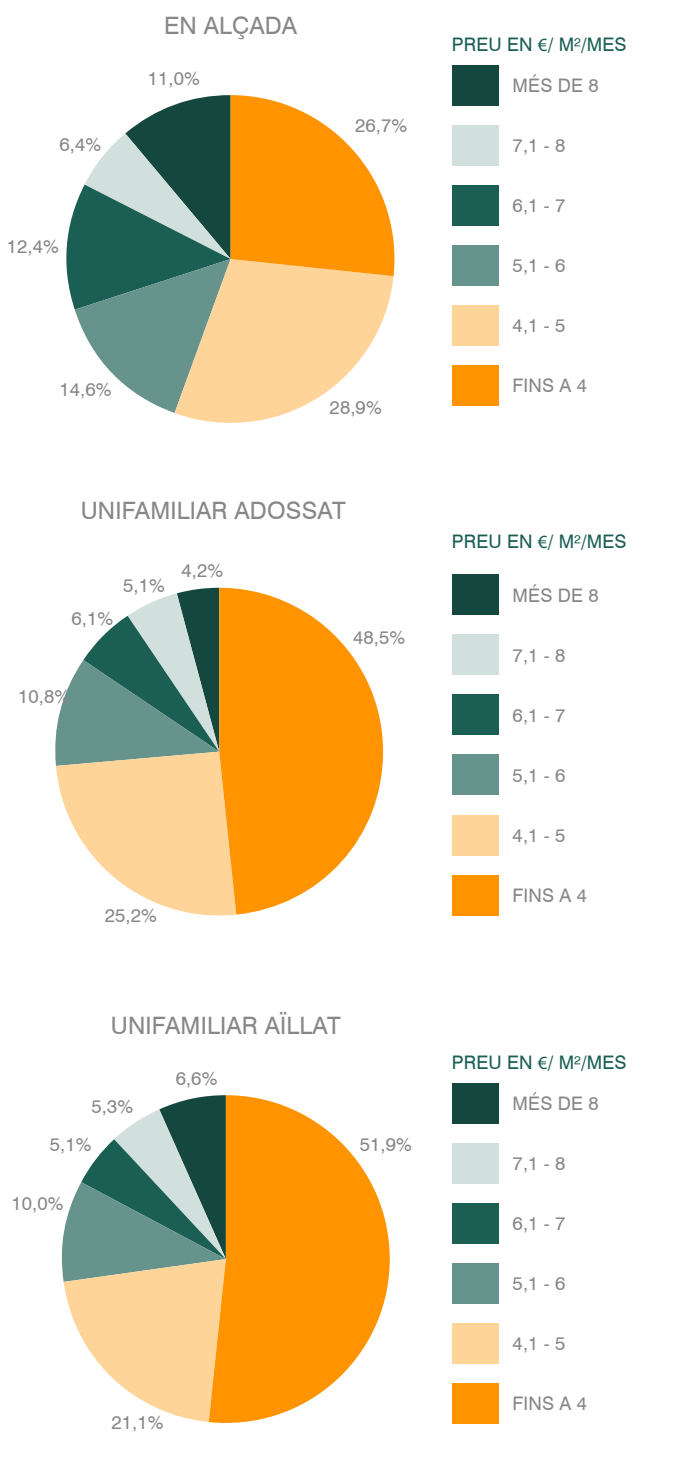




Preu de l'habitatge de lloguer:

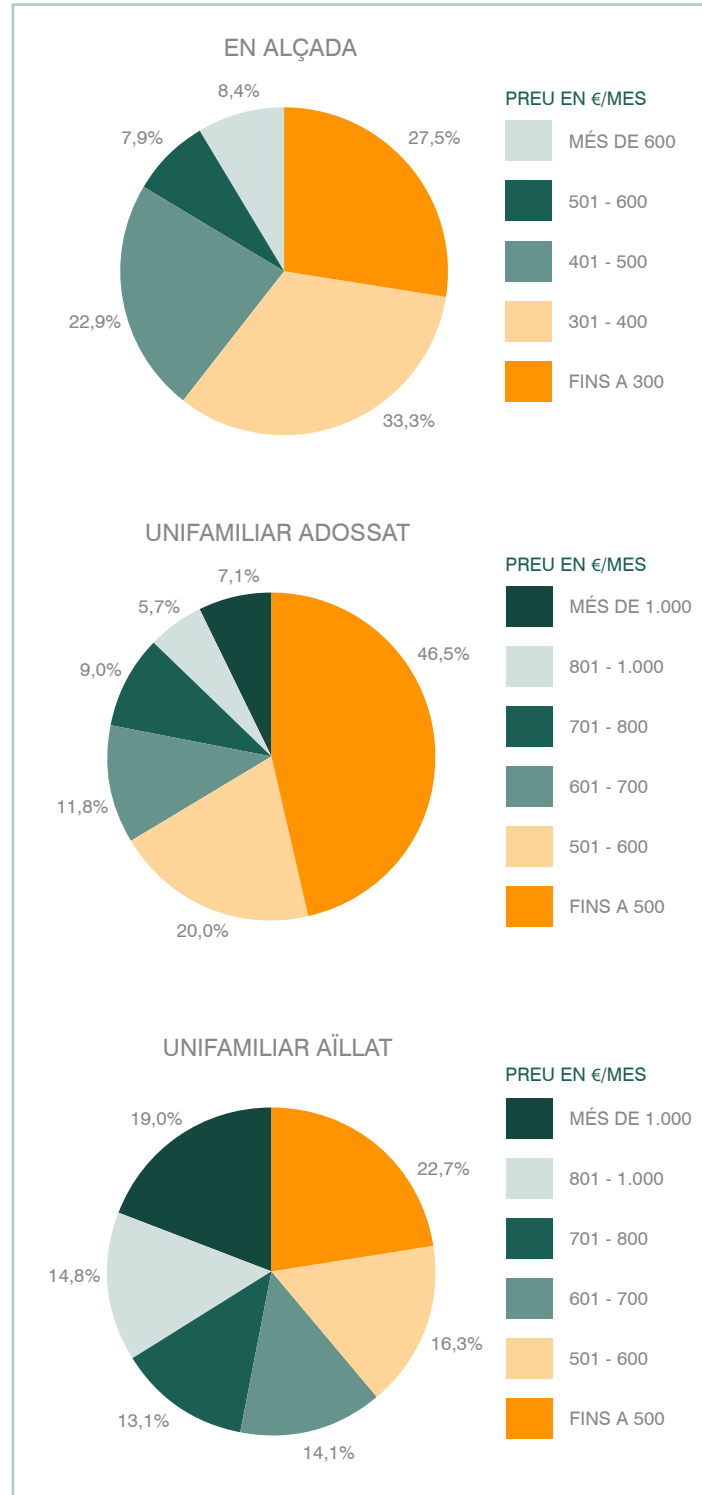
El 60% de l'habitatge en alçada de lloguer no supera la renda mensual de 400€

GRÀFIC 49. PREU DE L'HABITATGE DE LLOGUER MÉS DEMANAT EN ELS ÚLTIMS SIS MESOS PER TIPOLOGIA.



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

GRÀFIC 50. PREU DE L'HABITATGE DE LLOGUER MÉS DEMANAT EN ELS ÚLTIMS SIS MESOS PER TIPOLOGIA.



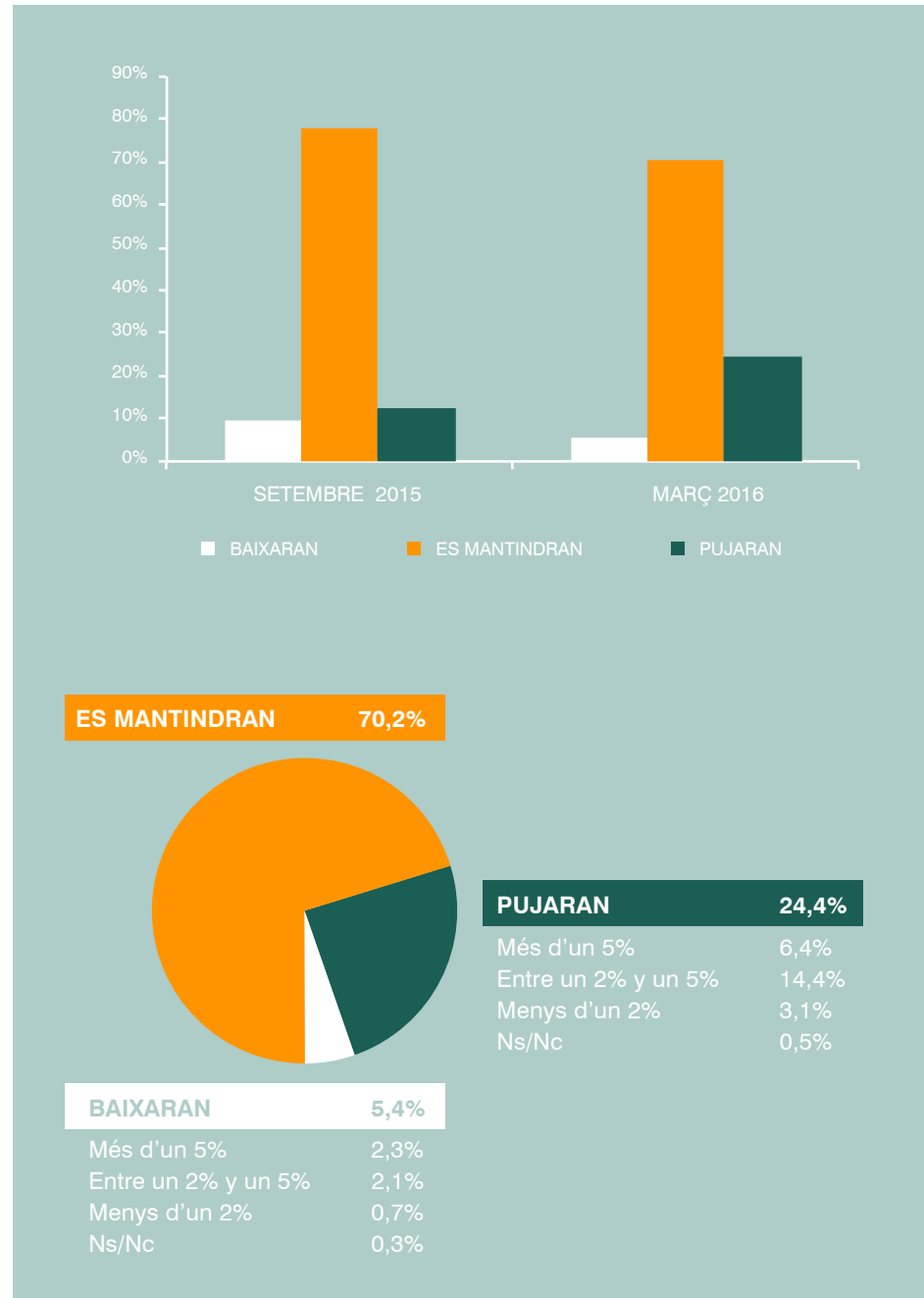
Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs)



Tot i que es tendeix a una estabilitat, augmenta el nombre de professionals que **preveu una pujada en els preus del lloguer**



TAULA 5. OPINIÓ SOBRE L'EVOLUCIÓ DELS PREUS DE LLOGUER EN ELS PROPERS SIS MESOS.

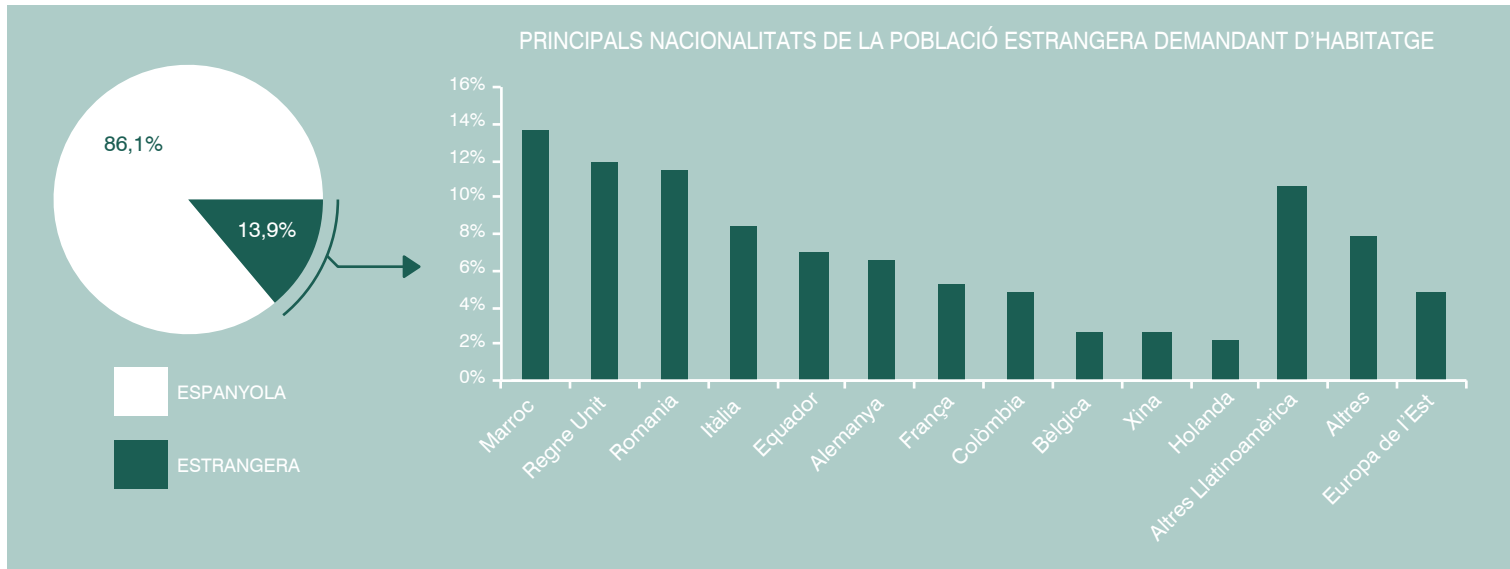


Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs)

Nacionalitat dels demandants d'habitatge de lloguer:

Segons les dades recollides de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, el 13,9% dels demandants de lloguer tenen nacionalitat estrangera. Entre els països que s'esmenten més sovint com a principals clients, hi ha el Marroc, el Regne Unit, Romania, Itàlia i diferents països llatinoamericans.

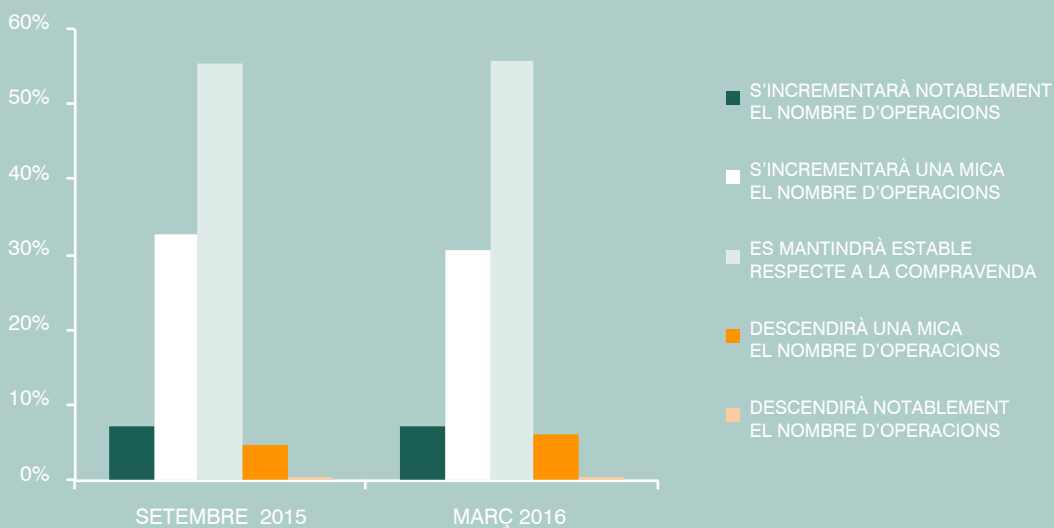
GRÀFIC 51. NACIONALITAT DELS DEMANDANTS D'HABITATGE DE LLOGUER.



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

La previsió per als propers mesos és que es mantingui (55% d'opinions) o incrementi (38%) el nombre d'operacions de lloguer respecte a les de compravenda, opinió continuïsta respecte a l'anàlisi feta fa sis mesos.

GRÀFIC 52. EVOLUCIÓ DEL MERCAT DE LLOGUER RESPECTE A LA COMPRAVENDA.



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



Més del **21% dels espanyols** viu de lloguer



El **60%** de l'habitatge en alçada no supera la **renda mensual de 400€**



El **13,9%** dels demandants d'habitatge de lloguer són **estrangers**

PREVISIÓ PER AL 2016



S'espera que els preus es mantinguin **estables**

7 / El comprador estranger



Un dels diferencials del sector immobiliari espanyol és que compta amb una demanda rellevant, tant per compra com de lloguer, de població estrangera. Espanya està considerada des de fa ja diverses dècades una de les principals destinacions vacacionals i residencials per part de la població europea. Si bé han anat apareixent destins que competeixen amb el nostre país, com Croàcia, Grècia o altres països mediterranis, els valors que l'acrediten com a principal destinació turística també es mantenen com a destinació residencial. Ha estat

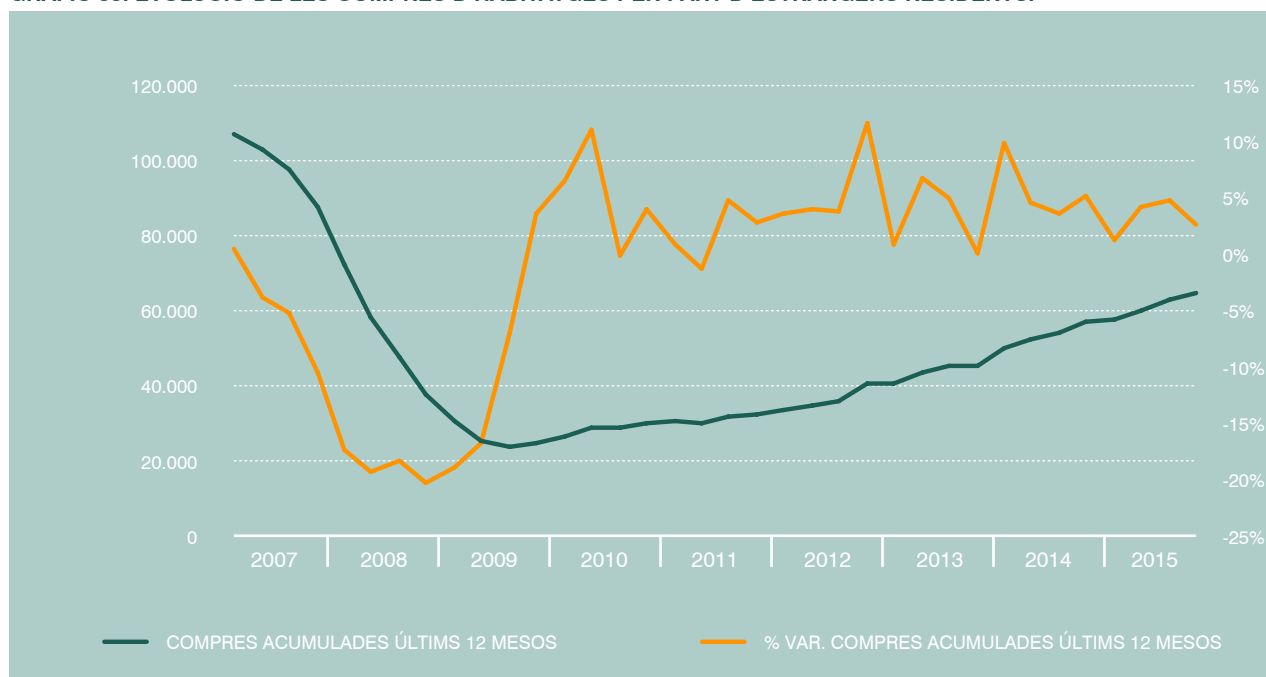
la demanda del comprador estranger la que ha iniciat abans la recuperació després de la crisi, impulsada principalment per aquells que ja viuen al nostre país.

La tendència a la compra d'habitatges per part d'estrangers a Espanya s'ha incrementat lleugerament al llarg del 2015, impulsada pel comprador que ja resideix a Espanya i representa el 16% del total (enfront del 15,5% del 2014). Els no residents suposen l'1,2% (idèntic percentatge que el 2014). Entre tots dos col·lectius han efectuat

la compra de més de 69.000 habitatges.

Les compres per estrangers residents aconseguixen el seu mínim de la sèrie històrica en el tercer trimestre del 2009, moment en què les adquisicions dels últims dotze mesos s'elevaven a 23.666 habitatges. El màxim es va assolir en el primer trimestre del 2007 amb 106.881 unitats. A partir del tercer trimestre del 2011, s'inicia una recuperació sostinguda que s'ha mantingut fins a l'actualitat.

GRÀFIC 53. EVOLUCIÓ DE LES COMPRES D'HABITATGES PER PART D'ESTRANGERS RESIDENTS.



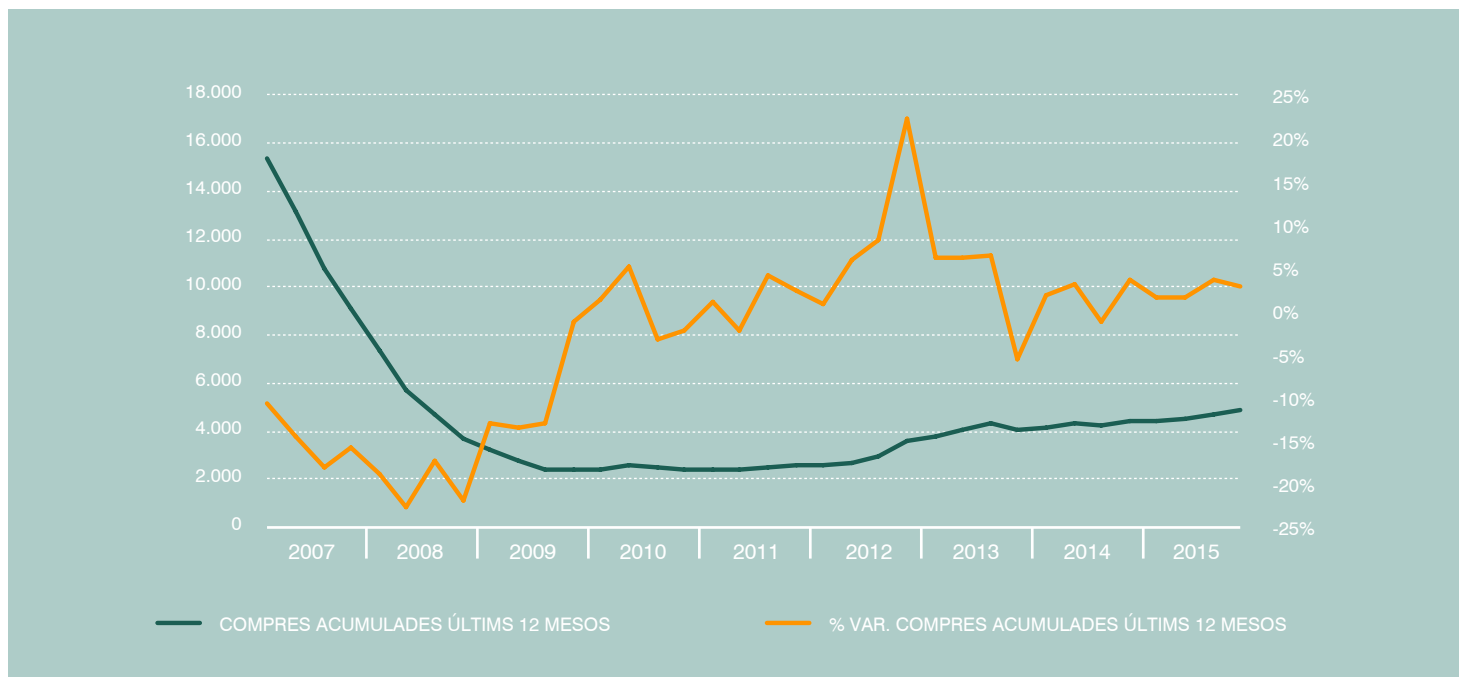
Font: MFOM i elaboració pròpia

Les compres d'habitatges fetes per estrangers no residents baixen de manera continuada fins al 2009 i segueixen una tendència incerta fins al segon

trimestre del 2011, en què, amb 2.388 habitatges adquirits en els últims dotze mesos, s'arriba al mínim de la sèrie històrica. Des d'aquest moment s'ha mantingut

un increment continuat fins a l'actualitat. No obstant això, els 5.000 actuals queden lluny dels més de 17.000 que van adquirir el 2006.

GRÀFIC 54. EVOLUCIÓ DE LES COMPRES D'HABITATGE PER PART D'ESTRANGERS NO RESIDENTS.



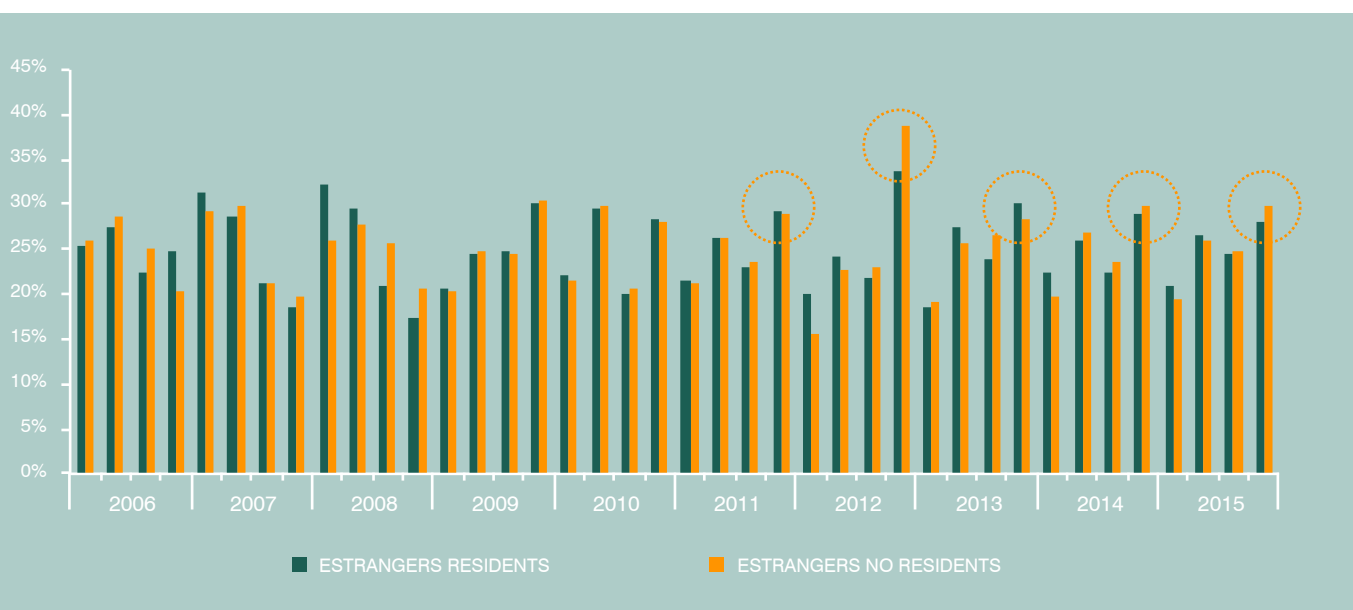
Font: MFOM i elaboració pròpia

Segons les dades de què es disposa a la sèrie històrica, no s'aprecia un patró clar en les compres en els anys anteriors al 2011. A partir d'aquest any i fins

al 2015, el quart trimestre de l'any és el que acumula un percentatge més gran de compres, tant en els estrangers residents com en els no

residents. Aquesta seqüència es pot deure al component d'inversió que s'associa a moltes d'aquestes adquisicions.

GRÀFIC 55. ESTACIONALITAT DE LES COMPRES D'HABITATGE PER PART D'ESTRANGERS.



Font: MFOM i elaboració pròpia

En aquelles províncies amb un pes important de l'habitatge vacacional, la representativitat del comprador estranger és molt més acusada. Concretament, vuit províncies acumulen el 66,4% de les compres. A Alacant, el 50,6% de la demanda efectiva del 2015 corresponia a compradors estrangers, a Santa

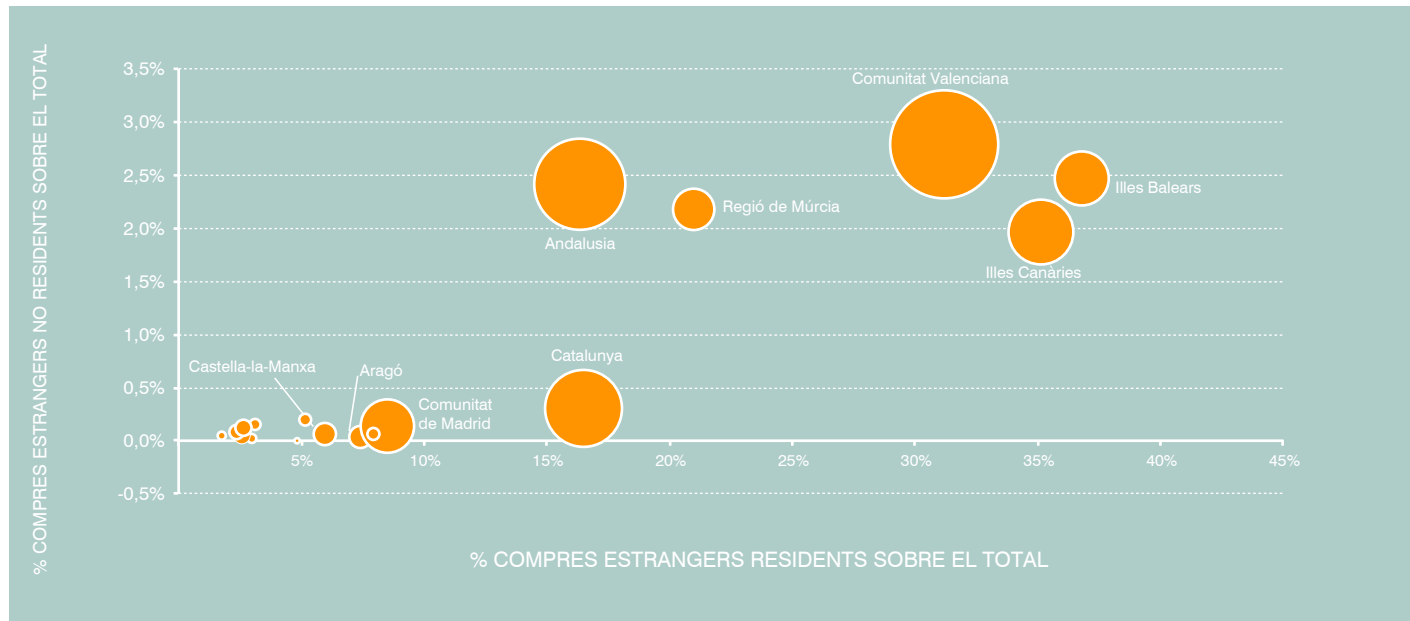
Cruz de Tenerife el 42,9%, a les Illes Balears i Màlaga el 39,3%, a Girona i Las Palmas el 32,1%, a Múrcia el 23,2% i a Almeria el 22,6%. La representativitat del comprador estranger en aquestes províncies s'ha incrementat entre el 2014 i el 2015, excepte a Alacant, Girona i Las Palmas.

8 províncies
acumulen el **66,4%**
de les compres
realitzades per
estrangers

MAPA 5. DISTRIBUCIÓ DE LES COMPRAVENDES REALITZADES PER COMPRADORS ESTRANGERS



GRÀFIC 56. DISTRIBUCIÓ DE LES COMPRAVENDES PER PART D'ESTRANGERS A ESPANYA.



Aprofundint una mica més en les compres que realitzen els estrangers residents, només un 2,8% d'aquestes (gairebé 1.800 habitatges el 2015), les han adquirit en una província diferent a aquella en què tenen fixada la residència habitual.

Si considerem com a possibles segones residències o habitatges de vacances els que han adquirit en una província costanera de caràcter eminentment turístic, sigui o no el seu lloc de residència habitual, el percentatge es va elevar al 65,1%, cosa que va suposar 41.812 habitatges el 2015.





MAPA 6. COMPRES PER PART D'ESTRANGERS AL 2015

COMUNITAT AUTÒNOMA

Percentatge de compres per part d'estrangers al 2015

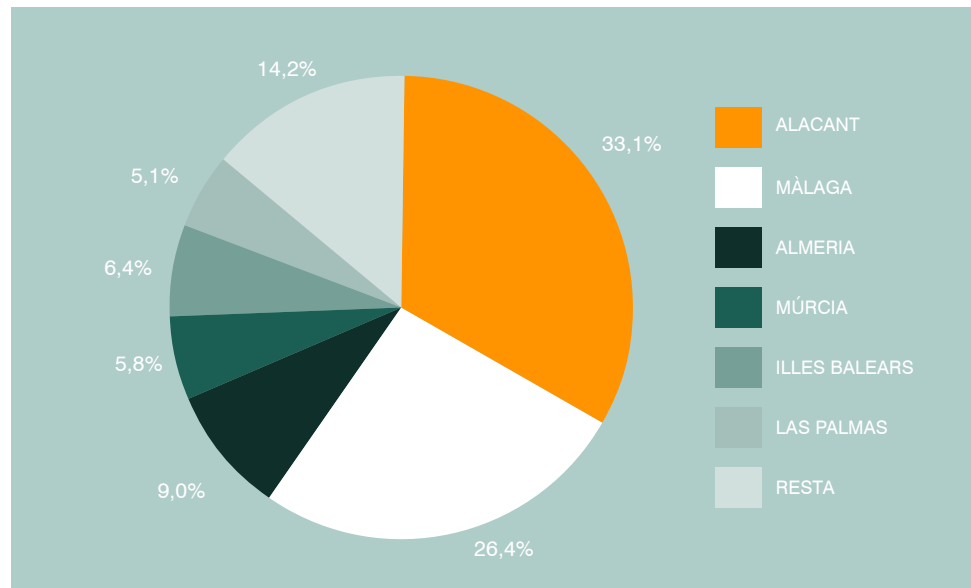


Font: MFOM i elaboració pròpia

Pel que fa a les adquisicions dels no residents, el 86% es concentra en només 6 províncies. Si s'hi sumen les dues províncies següents per volum, la concentració arriba al 91%.

Poc més del **8%** de les compres que es van realitzar al 2015 van ser sobre **habitatge nou**

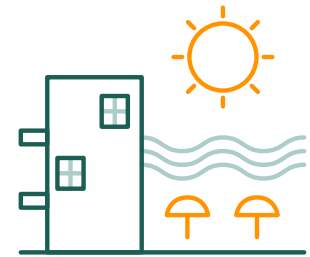
GRÀFIC 57. PROVÍNCIES DE COMPRA DELS ESTRANGERS NO RESIDENTS.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Com passa en general en el conjunt del mercat espanyol, la gran majoria dels habitatges s'adquireixen en el mercat de segona mà. Aquesta tendència sí que ha experimentat un profund canvi des dels anys finals del *boom* fins a l'actualitat. En el tercer trimestre del 2008,

les compres realitzades per estrangers es van equiparar entre habitatge nou (49,3%) i segona mà (50,7%), una dada que contrasta amb els percentatges del quart trimestre del 2015 que situen els d'obra nova en un 8,3% i els de segona mà en un 91,7%.



69.196

habitatges adquirits per estrangers 2015



4.846
no residents

64.350
residents

Font: MFOM i elaboració pròpia

El comprador britànic és el líder tradicional d'aquest mercat. Si tenim en compte els resultats que en aquest sentit publica el Col·legi de Registradors en la seva estadística de transaccions d'habitatge, suposarien més del 21% de les adquisicions d'habitatge, amb una tendència creixent en nombre i representativitat al llarg de l'últim any.

Molt probablement, a més de la tradició que té el nostre mercat per als britànics, la fortalesa de la lliura enfront de l'euro i l'abaratiment dels habitatges en les seves destinacions tradicionals de compra són les causes principals d'aquesta evolució.

En segon lloc, se situaria el comprador d'origen francès,

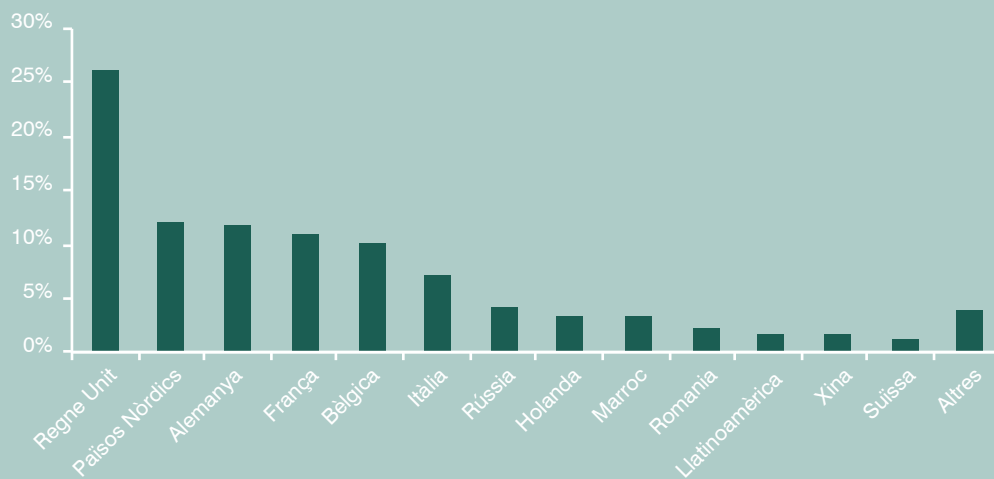
amb més del 8% de les operacions, que competiria per aquesta posició amb els alemanys, que presenten una tendència més positiva en els últims trimestres i podrien superar les xifres dels primers. Suecs, belgues i italians ocuparien les posicions següents, també conservant aquestes posicions al llarg de l'últim any.

Un comprador que està incrementant la seva presència en els últims trimestres és el xinès, que ha desplaçat en rellevància el comprador romanès i sobretot el rus, que continua mostrant una tendència clarament descendent. A continuació de les nacionalitats esmentades, es trobaria, per nombre

d'adquisicions, el comprador noruec, la presència del qual continua sent rellevant a la costa alacantina.

A l'enquesta realitzada a la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, no es reproduceix exactament l'estadística del Col·legi de Registradors, però s'hi aproxima molt. Com es pot veure en el Gràfic 58, el comprador del Regne Unit supera el 25% en la rellevància total de cada nacionalitat, seguit pels Països Nòrdics i d'Alemanya.

GRÀFIC 58. NACIONALITAT DELS COMPRADORS ESTRANGERS SEGONS LA XARXA D'AGENTS COL·LABORADORS (APIs).



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



El **17,2%** de les vendes es realitzen a **estrangers**



El **8%** de les **compres** que es van realitzar al 2015 van ser sobre **habitatge nou**

8 províncies acumulen el **66,4%** de les compres realitzades per estrangers



8 / Metodologia



Previsions fetes per l'IPE

Per realitzar l'anàlisi de previsions, Servihabitat ha comptat amb el suport de l'IPE, Institut de Pràctica Empresarial, i de la seva Càtedra Immobiliària.

A través de l'anàlisi empírica s'ha formulat un model estadístic que anticipi l'evolució del sector immobiliari.

Les variables de la investigació,

tant quantitatives com qualitatives, integren indicadors del sector immobiliari per zones geogràfiques i en moments temporals concrets.

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



> 1a Fase:

Seguiment de l'evolució del sector immobiliari, segons dades estadístiques d'institucions i administració pública (per zones geogràfiques i moment temporal).

> 2a Fase:

Anàlisi, interpretació i encreuament de les dades obtingudes a la fase anterior, amb els *focus group* realitzats permanentment per la Càtedra Immobiliària amb els arquitectes, aparelladors, enginyers, advocats, economistes i professionals del sector immobiliari.

> 3a Fase:

Estimació i previsió de l'evolució del sector immobiliari en aquesta zona i per un moment temporal. Complementant les conclusions del *focus group* amb l'enquesta personal de previsió de visats als arquitectes; a les constructores respecte a l'inici d'obres a les constructores; i a arquitectes i aparelladors sobre la fi de les obres. Agències immobiliàries i intermediaris van ser preguntats per compravendes i directius d'entitats financeres sobre la concessió d'hipoteques.

> 4a Fase:

Retroalimentació del model economètric, verificant-ne la bondat en l'estimació i previsió dels valors de les variables, de manera que alimenta la primera fase per al següent moment temporal.

Enquestes a la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat



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

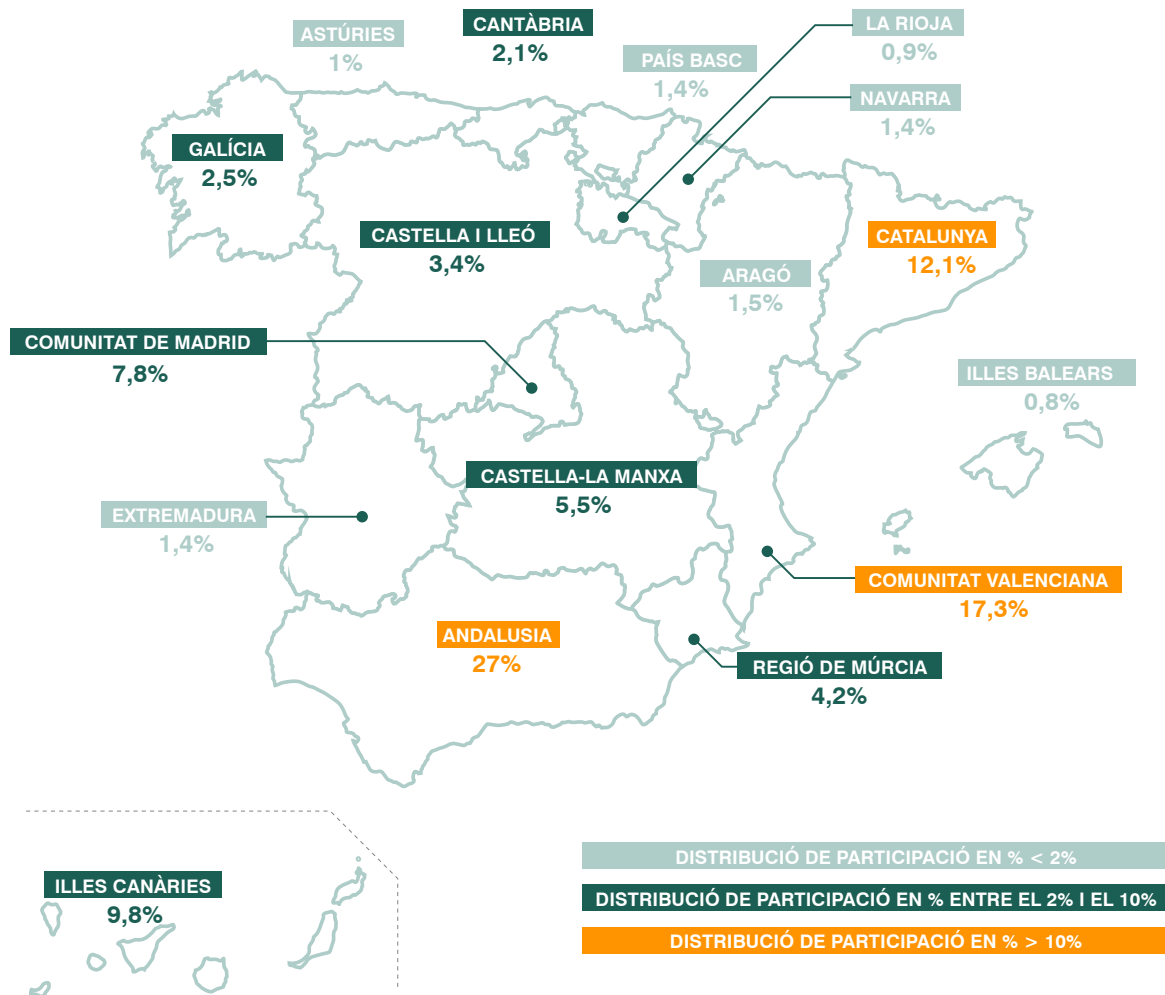
Per a això, s'ha redactat un qüestionari estructurat i dissenyat amb aquesta finalitat, que cada un dels agents ha pogut respondre de manera individual.

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

Al seu torn, s'hi han incorporat les valoracions i opinions sobre el mercat donades pels Directors Territorials de Servihabitat, que

han servit per ampliar la informació analitzada i aprofundir en dades locals.

Els resultats mostrats reflecteixen les opinions de 875 agents, amb la distribució geogràfica següent:





Servihabitat

MADRID
Avda. de Burgos, 12
28036 - Madrid

BARCELONA
C/ Provençals, 39
08019 – Barcelona

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

