

MERCAT RESIDENCIAL A ESPANYA

SERVIHABITAT TRENDS



Tercer 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

2 / Mercat

- 2 / 1 Compravendes i transaccions
- 2 / 2 Preu i superfície de l'habitatge el 2016
- 2 / 3 Hipoteques noves constituïdes sobre habitatges

3 / Preus

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

4 / Accesibilitat i esforç

5 / Visió per comunitats

6 / El mercat de lloguer

- 6 / 1 Lloguer residencial dins el context europeu
- 6 / 2 Caracterització de l'habitatge de lloguer a Espanya
- 6 / 3 Tipologia de les llars que resideixen en lloguer a Espanya
- 6 / 4 L'oferta d'habitatge de lloguer
- 6 / 5 Preu del lloguer
- 6 / 6 Rendibilitat
- 6 / 7 Conclusions

7 / El comprador estranger

8 / Metodologia

1 / Oferta

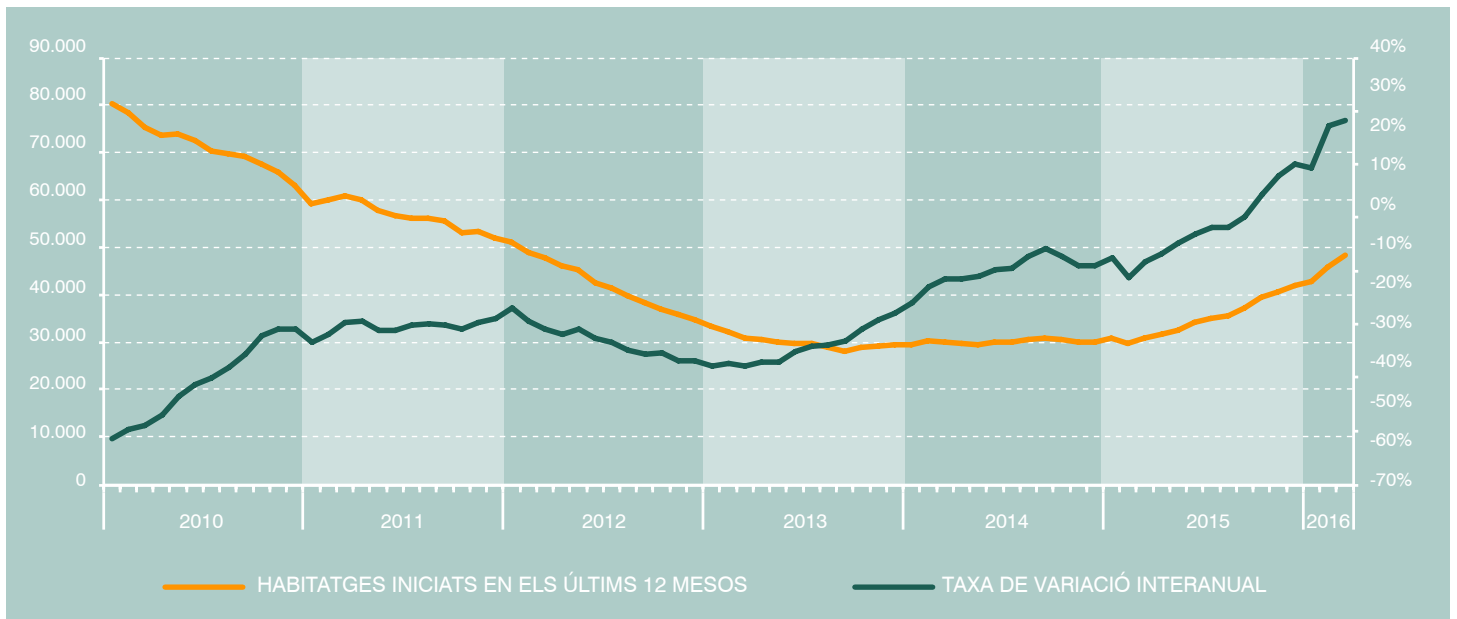


1 / 1 Habitatges iniciats

A partir de fonts pròpies, així com de les oficials disponibles i d'altres de secundàries, s'estima que l'any acabarà amb un total de 61.984 habitatges iniciats (habitatges lliures iniciats més qualificacions provisionals d'habitatge protegit), fet que suposa un increment del 31,4% respecte al 2015.

La previsió que es fa per al 2017 és que aquesta tendència es mantingui fins a arribar als 74.381 habitatges, xifra que augmenta l'activitat en un 20%.

GRÀFIC 1. HABITATGES LLIURES INICIATS.



Font: Elaboració pròpia a partir de MFOM i IPE



61.984 habitatges
iniciats el 2016

Paral·lelament, també s'està incrementant el nombre de projectes visats d'obra nova, que el 2016 superarà els 100.000 habitatges. És destacable que aquest creixement es produeix en zones o en relació a projectes que compleixen algun dels **paràmetres** següents:

- Localitzacions en què ha disminuït l'estoc i hi ha, a més, demanda embassada.
- Projectes que ara disposen de possibilitats de finançament gràcies a una major obertura del crèdit.
- Situacions amb elevada precomercialització en espais reduïts de temps.
- Grans nuclis urbans i les seves àrees d'influència, així com localitzacions tradicionals del mercat d'habitatge vacacional.

1 / 2 Habitatges acabats

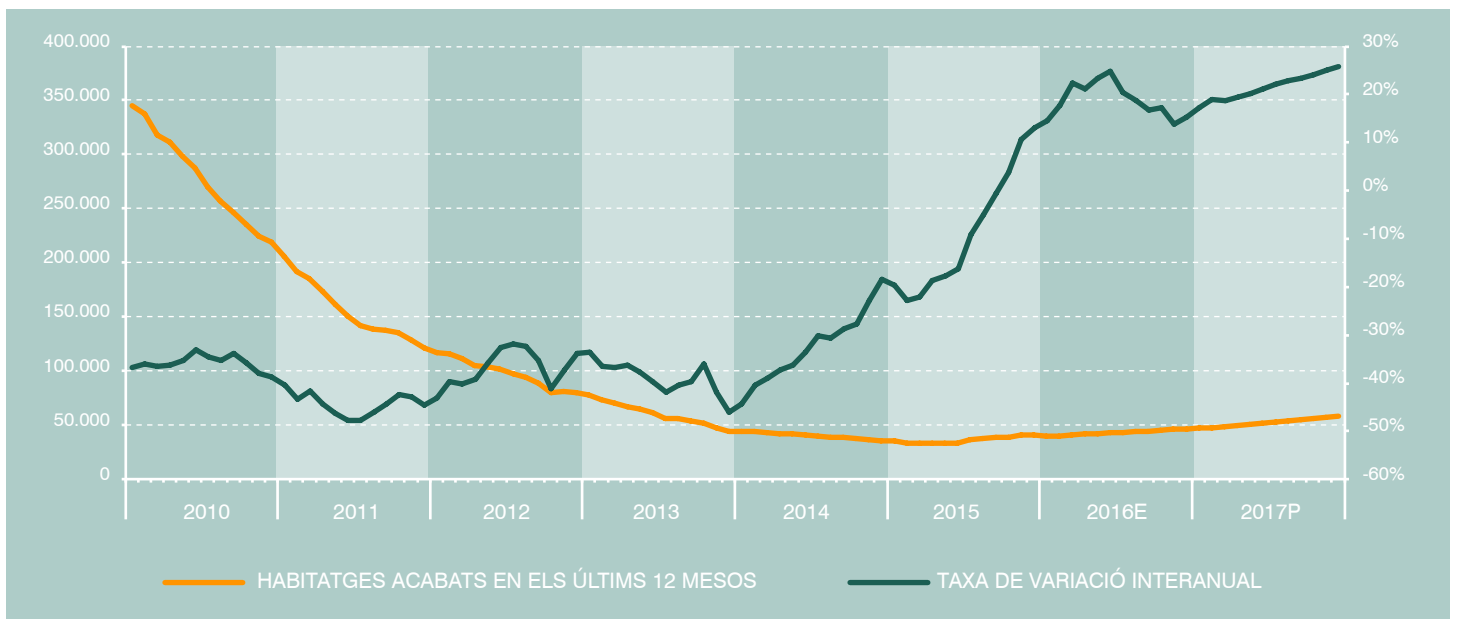
El nombre d'habitatges nous acabats, tant lliures com protegits, s'incrementarà en un 25,2% respecte al 2015, de manera que l'any acabarà amb 56.552 unitats noves.

La previsió que es fa per al 2017 és que la tendència alcista continuï, per acabar l'any amb 68.000 habitatges finalitzats, fet que suposarà un increment interanual superior al 20%.



+25,2% habitatges
nous acabats
el 2016

GRÀFIC 2. HABITATGES LLIURES ACABATS.



Font: Elaboració pròpia a partir de MFOM i IPE
Nota: E (estimació), P (previsió)



1 / 3 Evolució de l'oferta

Els nivells d'obra nova s'adrecen a superar el sostre dels 100.000 habitatges visats el 2016, a causa, principalment, del dinamisme hipotecari que ja finança nous projectes i de l'existència d'una demanda solvent que no troba en el mercat de segona mà el producte que cerca. A més, els tipus d'interès baixos estan afavorint la fugida de capital financer a la inversió immobiliària.

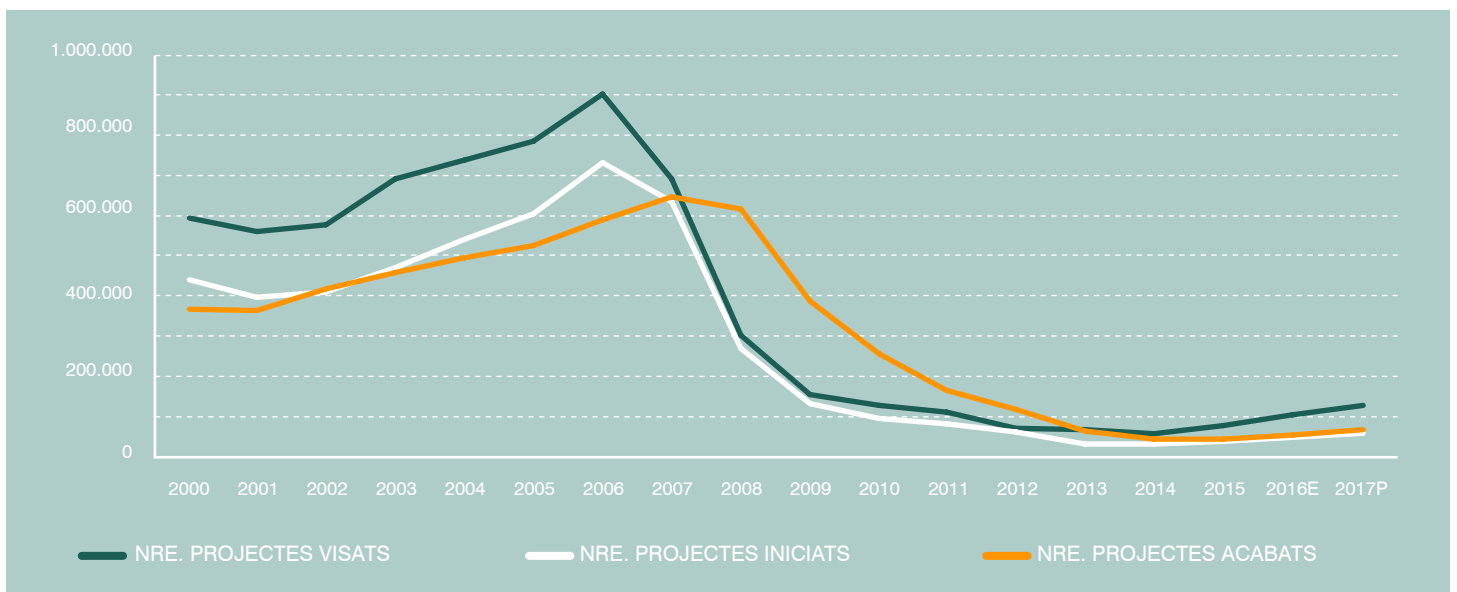
Segons l'Institut de Pràctica Empresarial (IPE), aquesta evolució positiva de la producció d'obra nova suposarà un efecte dòmino en el PIB i en l'ocupació. Cada casa nova genera cinc llocs de treball i, en arribar a les 100.000, es podria créixer un altre 1,5 de PIB directe, addicional al previst.

La confluència entre les sèries corresponents a habitatges visats, iniciats i acabats, es manté, si bé la previsió de visats comença ja a mostrar nivells més elevats que l'any passat respecte als habitatges iniciats.



El 2016 acabarà amb més de **100.000** projectes d'obra nova visats

GRÀFIC 3. EVOLUCIÓ DEL MERCAT D'OBRA NOVA.



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

1 / 3 Evolució de l'oferta

L'evolució positiva del mercat en els últims mesos fa que la previsió per al tancament del 2016 sigui més optimista que la realitzada al maig (a l'informe anterior), de manera que els increments en l'inici de promocions se situen en percentatges propers al 30%. Això es deu a:

- Un millor comportament de la demanda, reflectit en un increment de la venda d'habitatges que es tradueix en un descens de l'estoc.
- Un increment de la finalització de promocions amb obra paralitzada per part de les entitats, mitjançant promoció delegada o la signatura de promocions d'habitatge amb el promotor.
- L'augment significatiu de la venda sobre plànol en contracte privat. Aquestes promocions encara no es troben a les estadístiques d'inici de projectes en no haver-se'n sol·licitat les llicències corresponents.

Per al 2017 s'espera una continuïtat en l'increment de l'activitat promotora, de manera que la taxa de creixement superi el 20%, tant per als projectes iniciats com per als acabats.

TAULA 1. EVOLUCIÓ DEL MERCAT D'OBRA NOVA.

| | 2015 | 2016E | %Var 2016/2015 | 2017P | %Var 2017/2016 |
|-----------------------------------|--------|---------|----------------|---------|----------------|
| Nre. de projectes visats | 76.542 | 102.265 | 33,6% | 126.486 | 23,7% |
| Nre. de projectes iniciats | 47.178 | 61.984 | 31,4% | 74.381 | 20,0% |
| Nre. de projectes acabats | 45.152 | 56.552 | 25,2% | 67.903 | 20,1% |

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



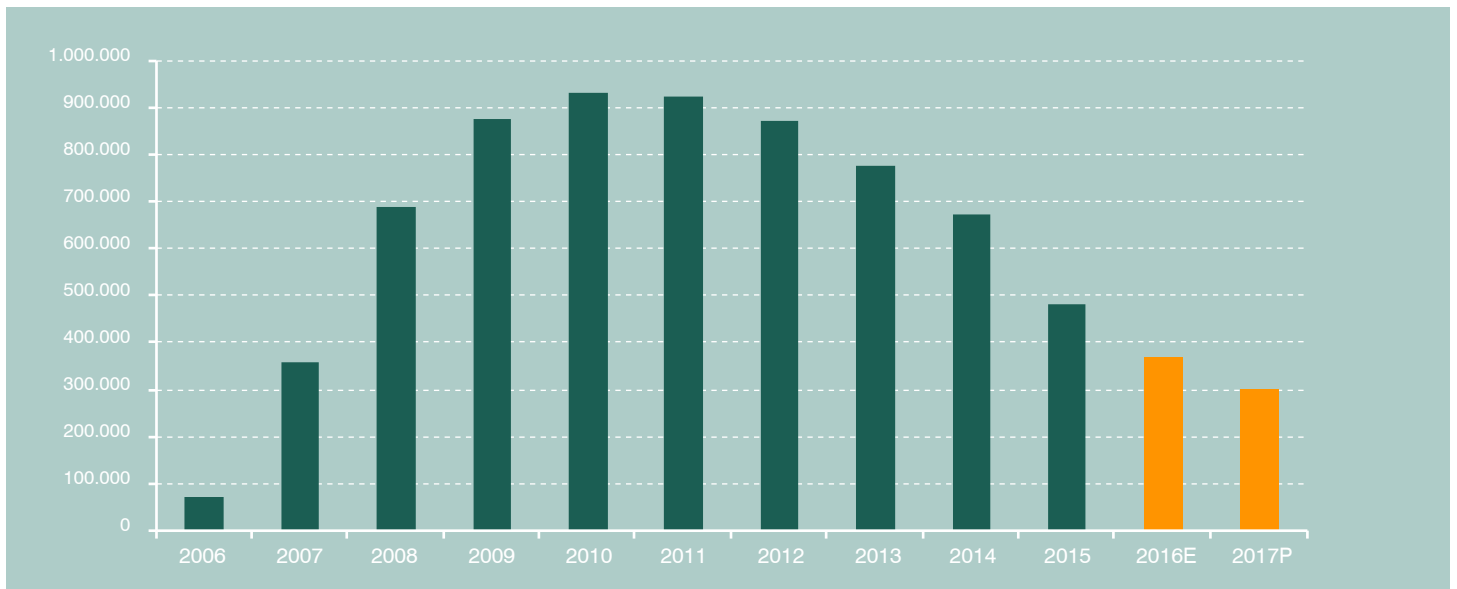
1 / 4 Estoc d'obra nova

L'any 2016 tancarà mantenint la tendència del drenatge de l'estoc residencial, per acabar amb un volum proper als 388.000 habitatges, un 19,8% menys que el 2015, un cop ajustades les xifres d'aquest any amb la publicació de les dades definitives de les estadístiques que n'afecten el càlcul.

La previsió per al 2017 és que l'any acabi amb un volum proper als 315.000 habitatges, fet que suposarà un descens del 18,8%.

En el context actual, es fa necessari analitzar aquesta variable a escala local per establir quina és la realitat del mercat, especialment tenint en compte l'augment considerable de les vendes d'habitatge nou adjudicat per les entitats financeres, que figura a les estadístiques com a producte de segona mà per ser de segona transmissió, encara que realment es tracti de producte nou de l'estoc inicial.

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: E (estimació), P (previsió)

La reducció de l'estoc d'obra nova continua sense produir-se de manera uniforme. La demanda cada vegada més selectiva no contribueix a aquesta disminució en moltes localitzacions secundàries. A més, els problemes de manteniment de certs habitatges (aquells que, un cop finalitzats, no aconsegueixen atraure als compradors i les promocions que es troben encara en estat de construcció), s'estan agreujant.

En els dos mercats més dinàmics actualment (Madrid, Barcelona i les seves àrees metropolitanes), s'està produint una ràpida absorció de l'obra nova en oferta, segons el Cens ST d'Habitatge Nou* publicat per l'empresa ST Sociedad de Tasación. En el cas de Madrid i la seva corona (municipis de més de 50.000 habitants), dels 8.898 habitatges que estaven en venda el 2014, el 2016, 6.987 ja no s'identifiquen en oferta, fet que representa una

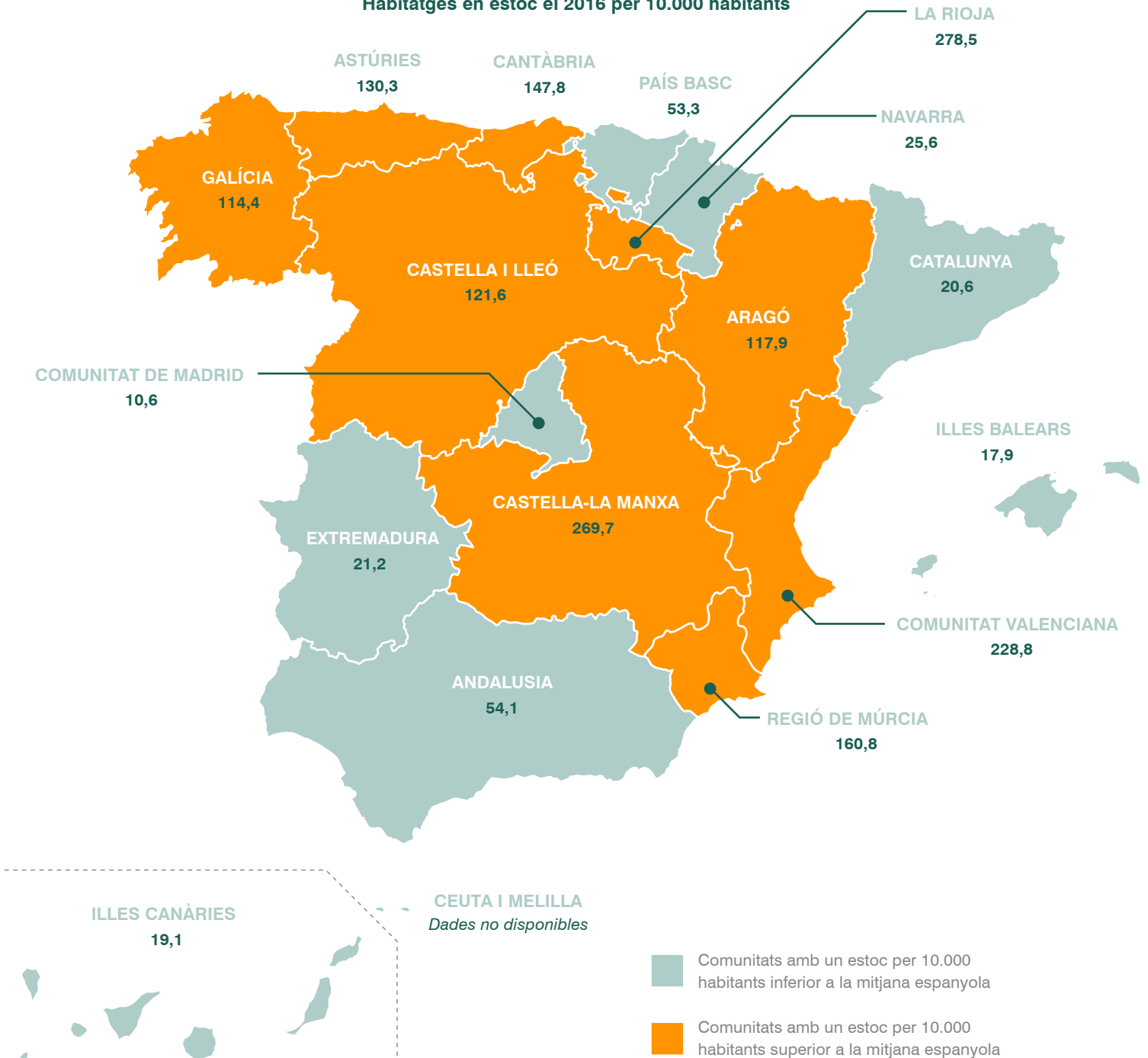
reducció del 78,5%. A Barcelona i les seves àrees adjacents (municipis, també, de més de 50.000 habitants), el 2014 hi havia una oferta de 2.719 habitatges, dels quals dos anys més tard se n'identifiquen 1.994 en oferta, xifra que suposa una reducció del 73,3%.

Segons estimacions de la mateixa font, el parc residencial existent en els principals municipis de la Comunitat de Madrid el 2016 pujaria a 5.474 habitatges, dels quals només un 36% estarien edificats avui i un 40% no s'hauria començat a construir. En el cas de la província de Barcelona, l'oferta d'obra nova dels municipis de més de 50.000 habitants s'incrementaria a 2.793 habitatges, dels quals els 30% ja estarien finalitzats i un altre 30% encara no s'hauria començat a construir, és a dir, s'estarien comercialitzant sobre plànol.

* El Cens ST d'Habitatge Nou és un estudi de camp que recopila l'oferta d'habitatge nou pendent de venda obtinguda a través de visites realitzades per un equip d'arquitectes i arquitectes tècnics, professionals independents i habituals col·laboradors de ST Sociedad de Tasación.

1 / 4 Estoc d'obra nova

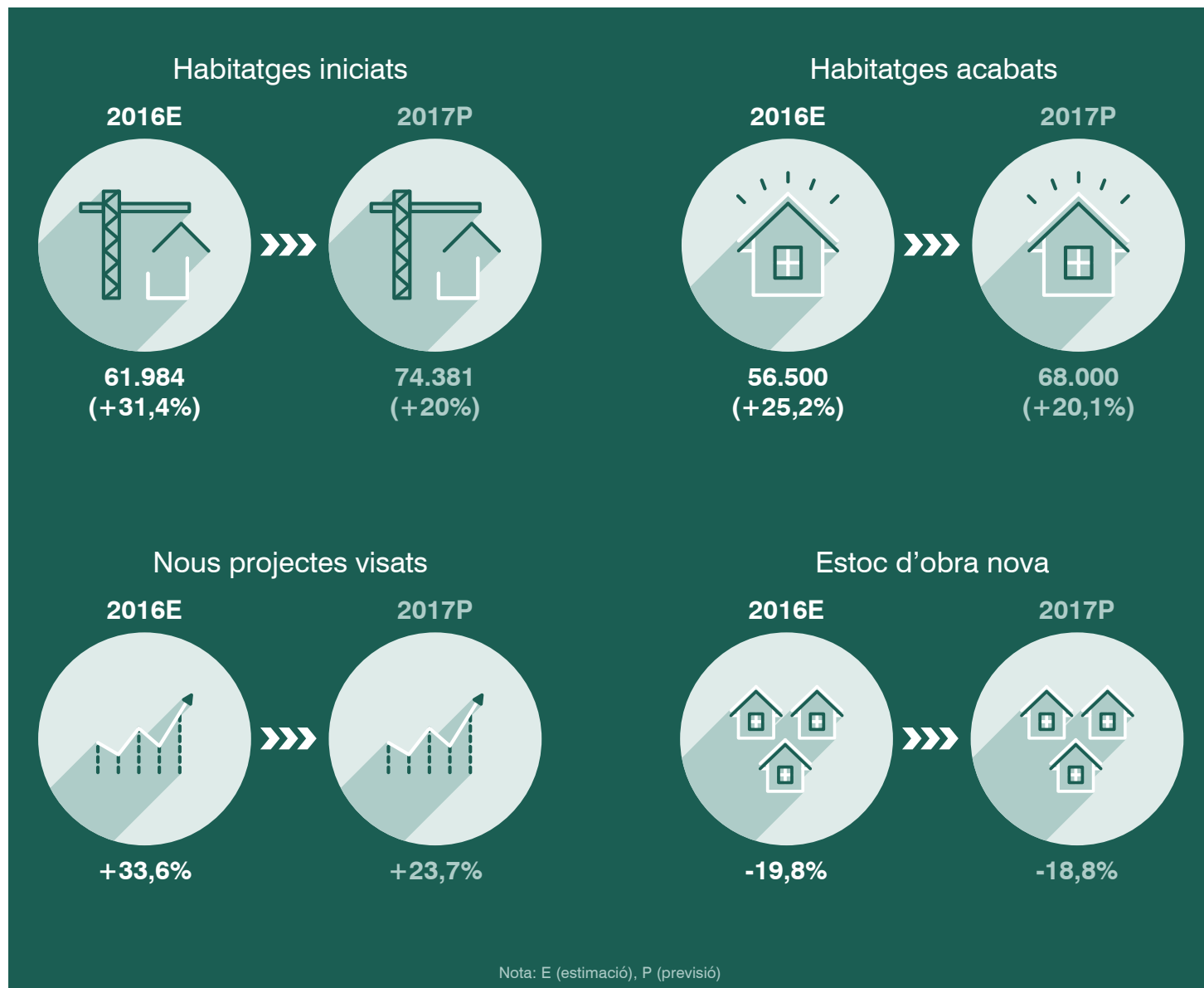
MAPA 1. ESTOC D'OBRA NOVA
Habitatges en estoc el 2016 per 10.000 habitants



Font: INE, Servihabitat i Càtedra Immobiliària de l'IPE

La mitjana espanyola d'estoc d'obra nova és de **83,6 habitatges** per 10.000 habitants

/ Resum oferta



2 / Mercat

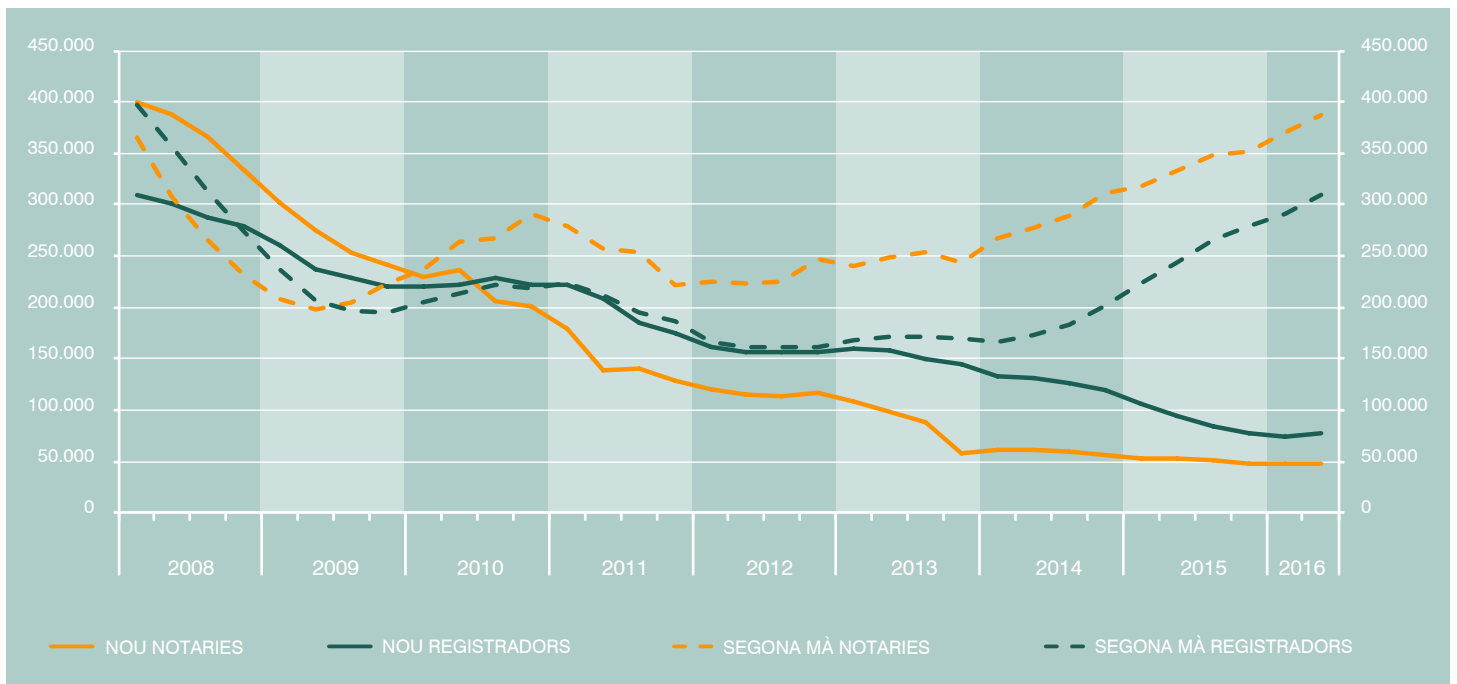


2 / 1 Compravendes i transaccions

L'evolució de les compravendes ha continuat la tendència creixent, tant en les dades de la sèrie procedent de l'Agència Notarial de Certificació (ANCERT) com la del Col·legi Oficial de Registradors.

En el primer cas, el volum de transaccions d'habitatge acumulat en l'últim any, calculat al juny de 2016, puja a 435.384 habitatges, un 13,1% més que en l'any anterior. En el segon, la xifra és de 384.789 habitatges, amb un increment interanual del 14,7%.

GRÀFIC 5. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A ESPANYA.



Font: MFOM, INE i elaboració pròpia

L'estimació per al tancament del 2016, realitzada des de la sèrie del Col·legi Oficial de Registradors, és que l'any acabi a l'entorn dels 445.000 habitatges (un 26% més que el 2015), amb una previsió al tancament del 2017 de 500.000 unitats (creixement interanual superior al 12%). Les xifres procedents de Notaries seran superiors a les que presenta aquesta sèrie.

Els **motors** d'aquest creixement són:

- Major concessió de crèdit hipotecari.
- Increment del volum d'inversors que es reflecteix en l'important volum de transaccions fetes al comptat, ja que troben en l'habitatge un valor refugi enfront d'un altre tipus d'actius.
- Reducció de la taxa d'atur i increment de l'estabilitat laboral.
- Estabilització dels preus.



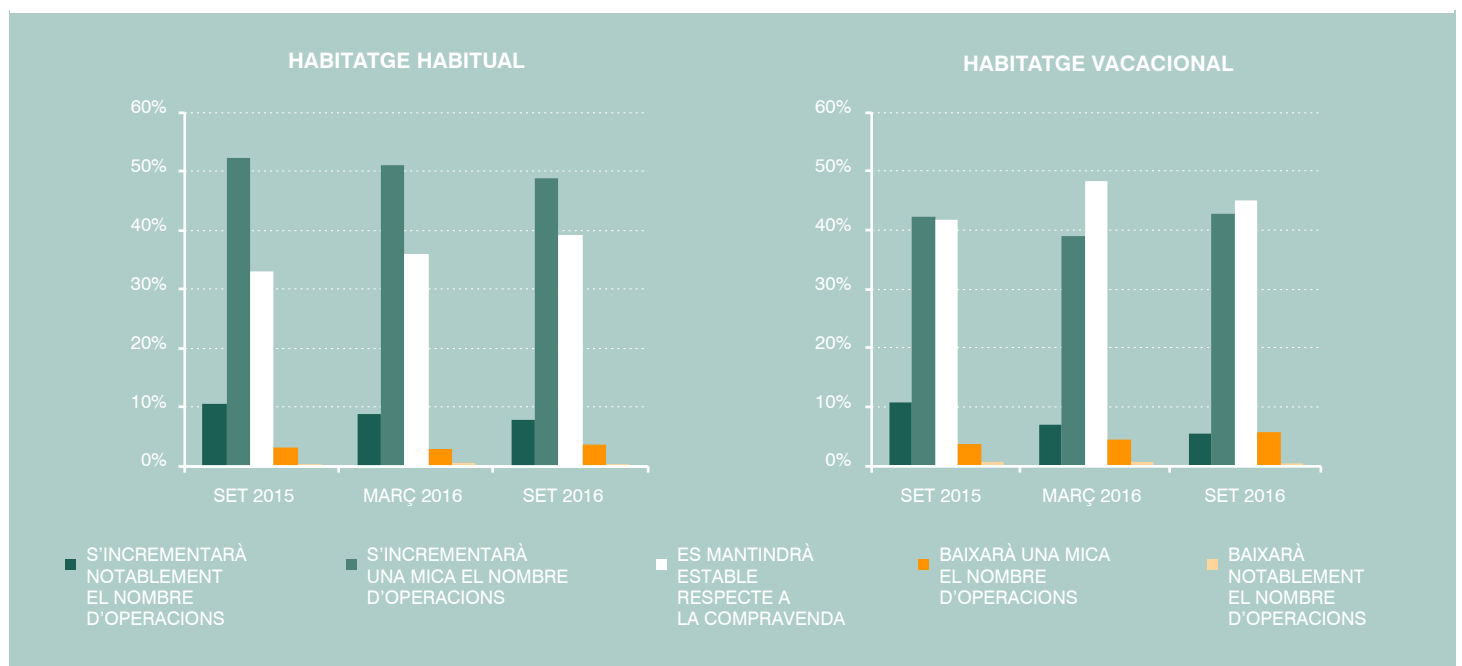
L'any tancarà amb unes compravendes de **445.000** habitatges

2 / 1 Compravendes i transaccions

L'expectativa per al proper semestre en l'evolució de les operacions d'habitatge habitual apunta cap a un increment o manteniment del volum en els valors actuals. Per a l'habitatge

vacacional, la tendència és similar, encara que en alguns mercats, com a conseqüència de la finalització de la campanya estival, creix la percepció de descens en el volum de vendes.

GRÀFIC 6. EXPECTATIVA D'EVOLUCIÓ D'OPERACIONS DE COMPRAVENDA.



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

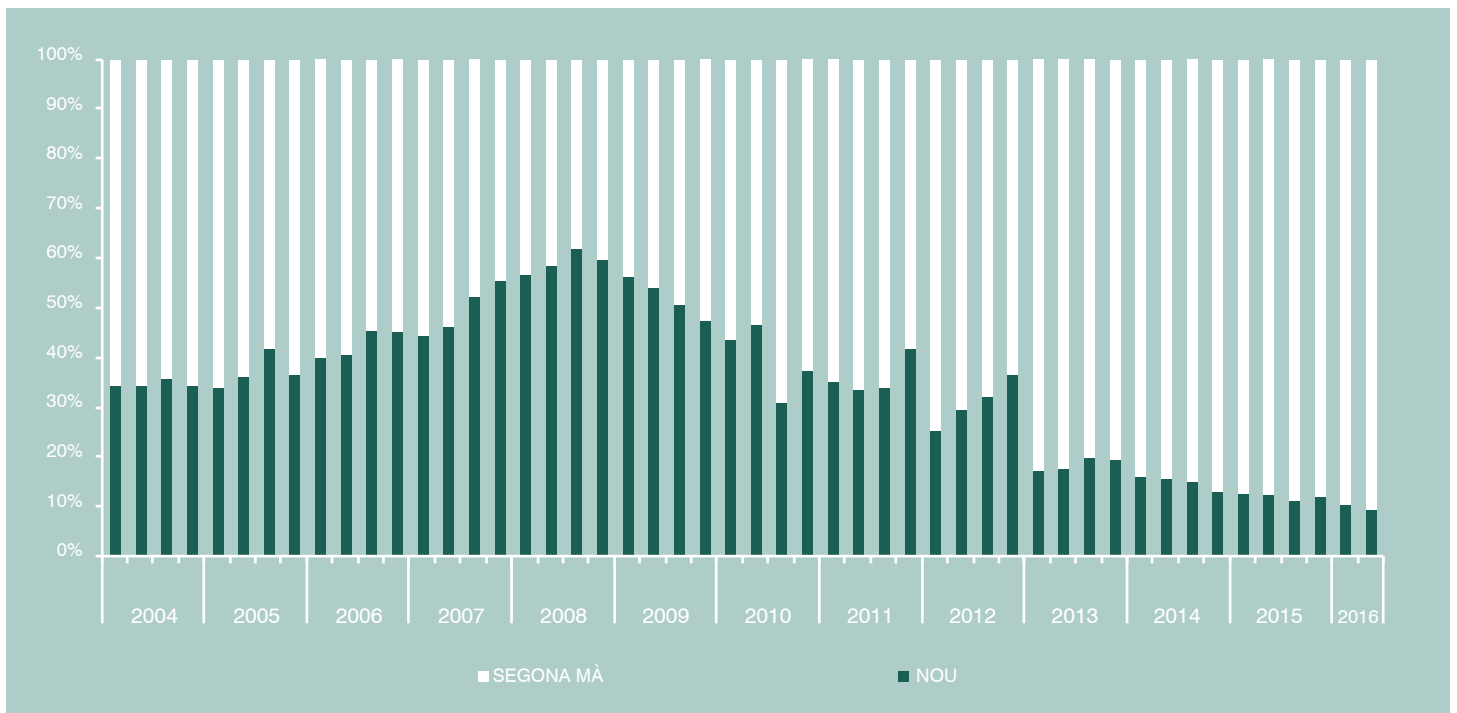


2 / 1 Compravendes i transaccions

L'habitatge de segona mà continua sent l'impulsor de l'increment del volum d'operacions en el segon trimestre de 2016, amb el 90,3% en la sèrie de Notaries i el 80,9% en la de Registradors. Aquesta variable continua influïda per les transaccions realitzades sobre habitatges que han passat a mans d'entitats financeres o

inversors i que no han estat mai ocupats, ja que la seva compra en l'actualitat es reflecteix com una segona transmissió.

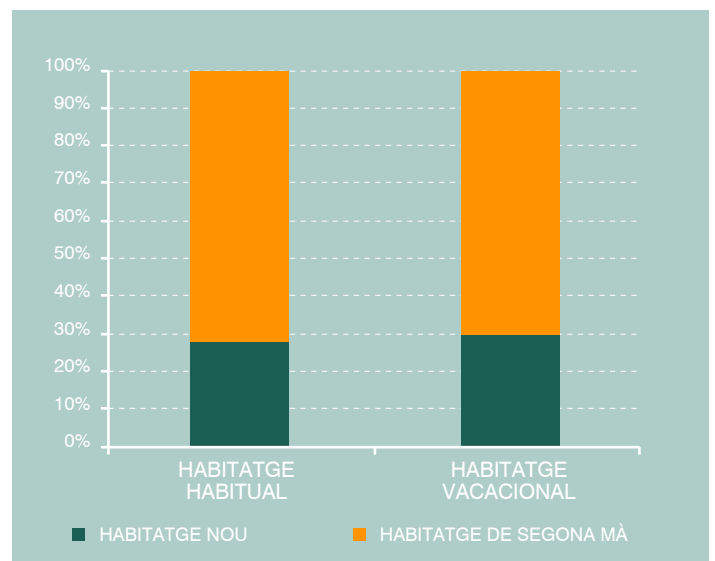
GRÀFIC 7. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A ESPANYA.



Font: MFOM, INE i elaboració pròpia

L'opinió de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat sobre el repartiment de les vendes entre obra nova i segona mà reflecteix el comentari anterior. Les transaccions d'obra nova assoleixen percentatges propers al 30%, tant en habitatge habitual com en el vacacional. Aquest repartiment de les operacions es manté pràcticament igual que en informes anteriors.

GRÀFIC 8. REPARTIMENT DE LES VENDES EN ELS ÚLTIMS SIS MESOS.

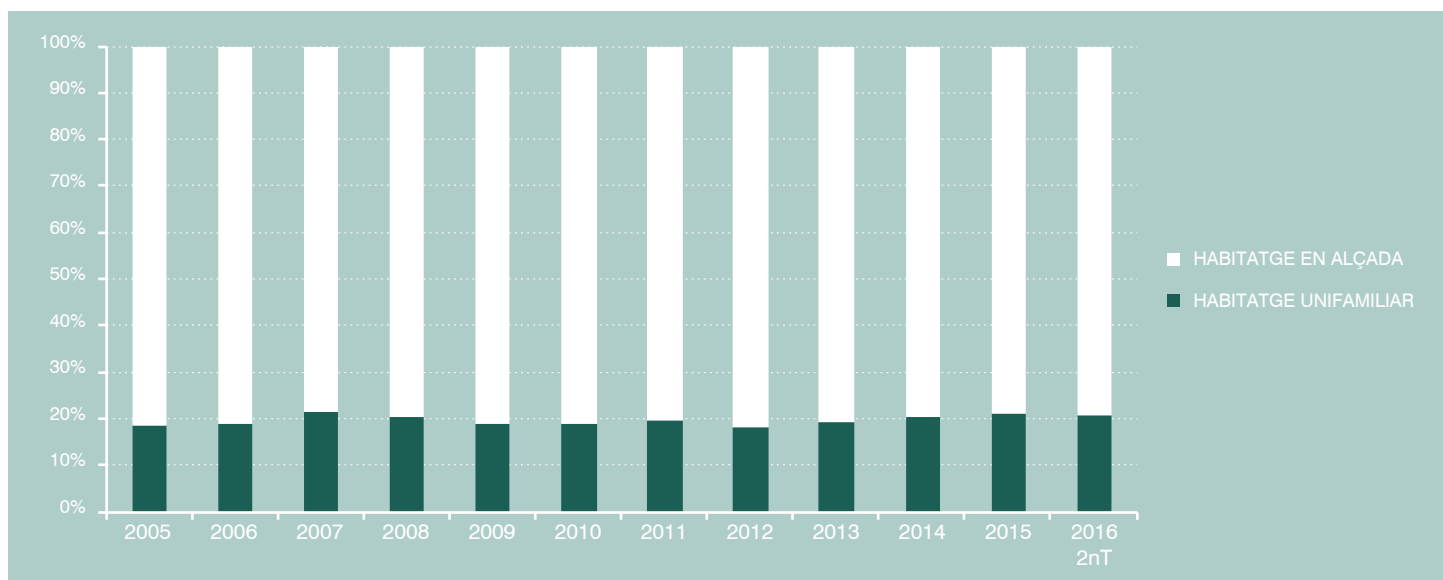


Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs)

2 / 1 Compravendes i transaccions

La majoria de les transaccions es realitzen sobre habitatge plurifamiliar, si bé es manté en el primer semestre de 2016 el petit increment de les operacions sobre habitatge unifamiliar, que arriben al 21% del total.

GRÀFIC 9. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A ESPANYA.



Font: MFOM

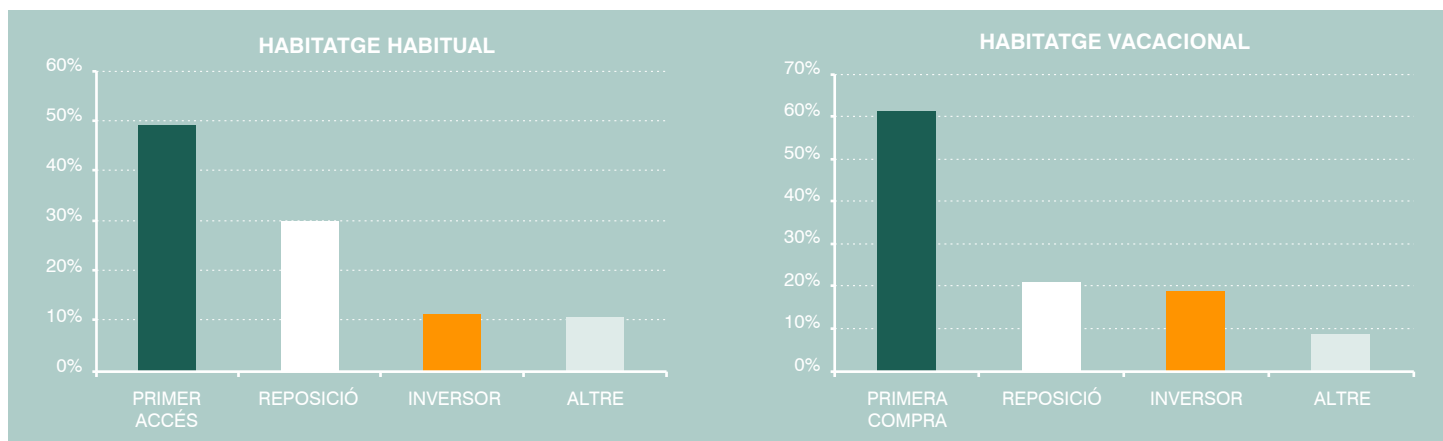
Pràcticament no han variat les principals **motivacions** de compra respecte a l'anàlisi que es va dur a terme fa sis mesos:

- Gairebé el 50% dels compradors d'habitatge habitual suposen el primer accés a l'habitatge; el 30% són de reposició.

- El 61% de les compres d'habitatge vacacional corresponen a llars que adquireixen per primera vegada aquesta tipologia d'immobles.

- La inversió manté un paper rellevant, amb l'11% de les adquisicions d'habitatge habitual i el 19% dels vacacional.

GRÀFIC 10. MOTIVACIONS DE LA COMPRA D'HABITATGE.



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

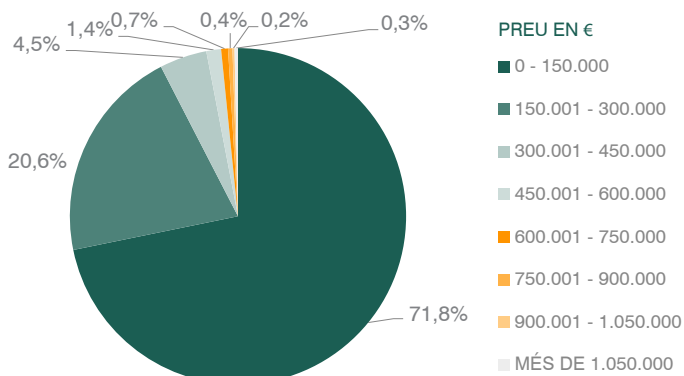
2 / 2 Preu i superfície de l'habitatge al 2016

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 en la compravenda d'habitatges en el primer trimestre de 2016 (última dada publicada) pràcticament no ha variat respecte al 2015.

Preu: gairebé el 72% dels habitatges tenen un preu inferior als 150.000€. Només el 7,6% superen els 300.000€.

Superfície: el 34,2% de les vendes es fan sobre habitatges d'entre 60 i 90 m²c; un altre 21% entre 90 i 120 m²c. Més del 25% passa dels 120 m²c.

GRÀFIC 11. PREU DELS HABITATGES VENUTS EL 2016.
(1r TRIMESTRE)

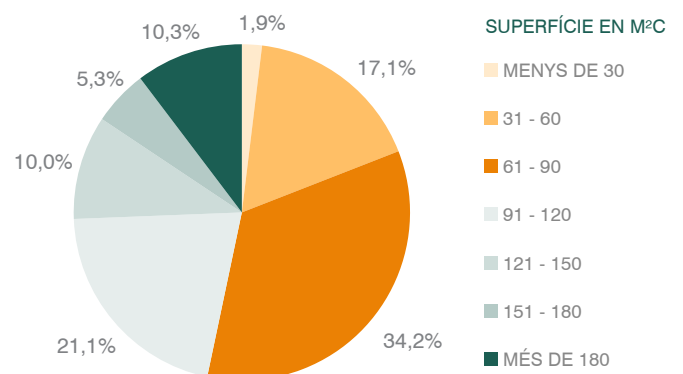


Font: MFOM



Gairebé el **72%** dels habitatges tenen un preu **inferior als 150.000€**

GRÀFIC 12. SUPERFÍCIE DELS HABITATGES VENUTS EL 2016.
(1r TRIMESTRE)



Font: MFOM



Més del **34%** de les vendes es fan sobre habitatges **d'entre 60 y 90 m²c**



2 / 2 Preu i superfície de l'habitatge al 2016

Habitatge més demanat com a residència habitual

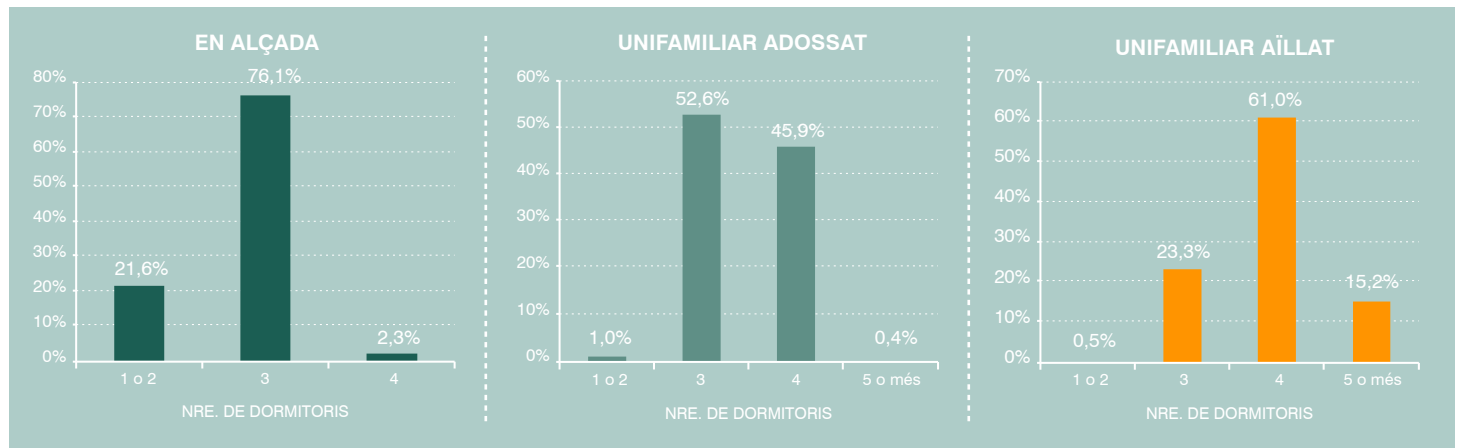
D'acord amb les dades de l'enquesta feta a la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, l'habitatge en alçada més demanat com a habitatge habitual disposa de 3 dormitoris i una superfície d'entre els 80 i els 100 m²c.

En el cas d'unifamiliars adossats, el nombre de dormitoris és de 3 o 4 i presenta un rang de superfície molt ampli, que se situa entre

els 100 i els 140 m²c en els habitatges més petits i entre els 140 i els 180 m²c en els més grans, en funció del nombre d'estances.

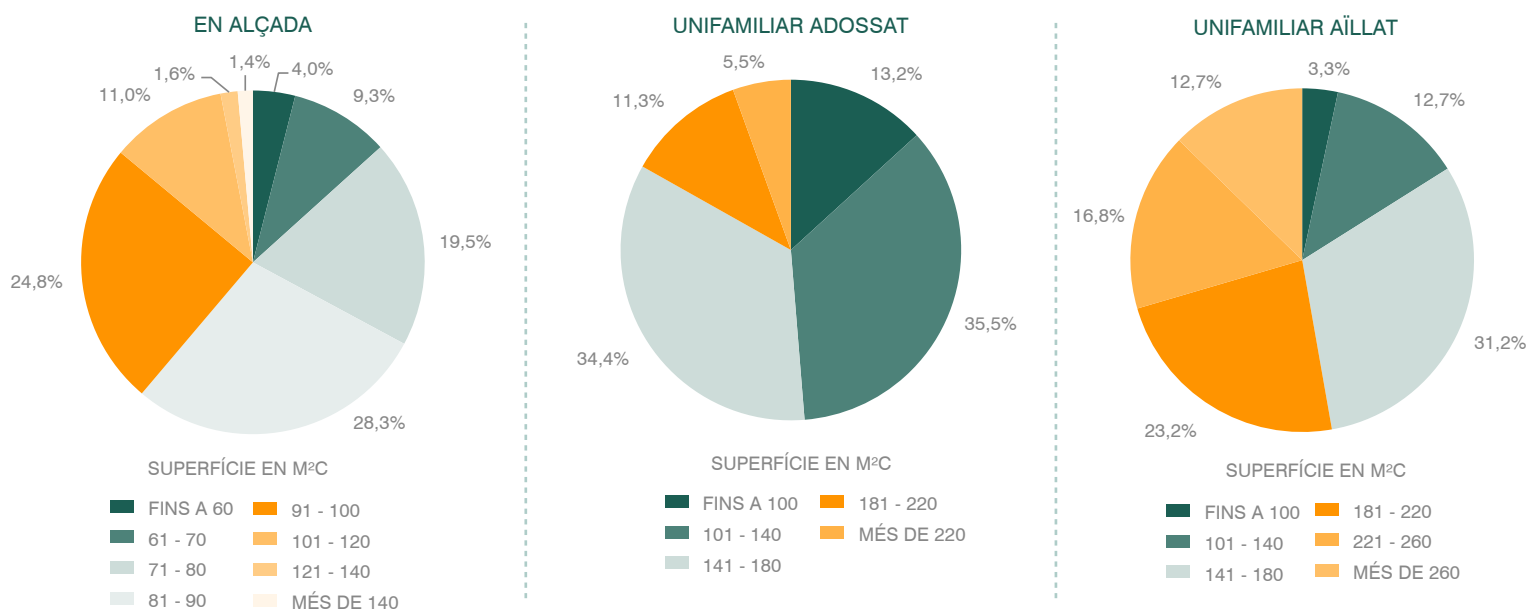
Pel que fa als habitatges unifamiliars aïllats, els compradors potencials requereixen, majoritàriament, 4 dormitoris i superfícies a partir dels 140 m²c.

GRÀFIC 13. HABITATGE HABITUAL MÉS DEMANAT EN ELS ÚLTIMS SIS MESOS.



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

GRÀFIC 14. SUPERFÍCIE DE L'HABITATGE HABITUAL MÉS DEMANAT EN ELS ÚLTIMS SIS MESOS.



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



2 / 2 Preu i superfície de l'habitatge al 2016

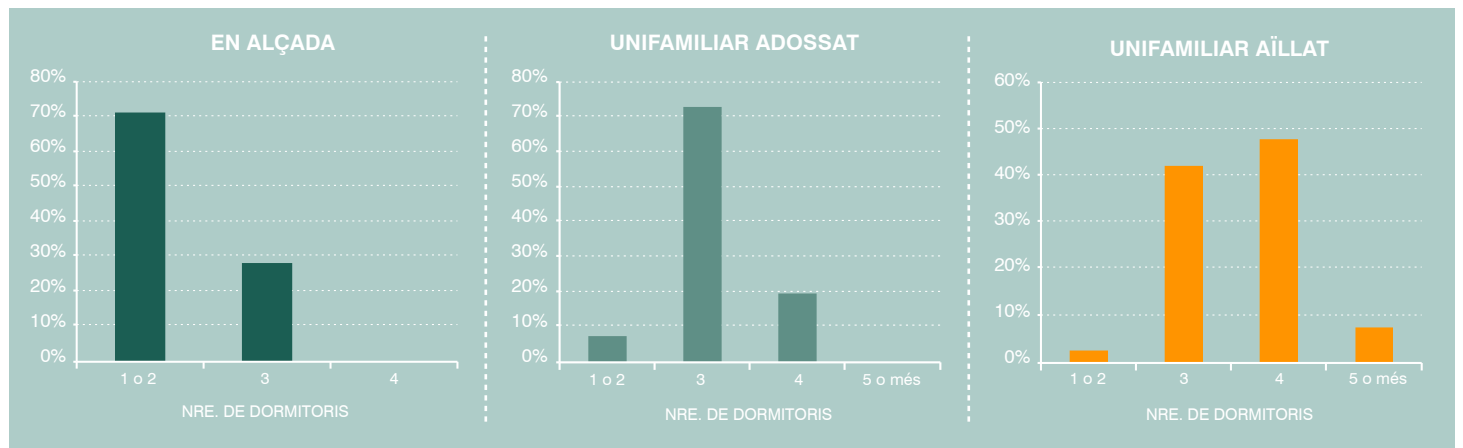
Habitatge més demanat com a residència vacacional

Per a aquesta tipologia d'habitatge, el més demanat és en alçada, té 1 o 2 dormitoris i una superfície de fins a 70 m²c.

En el cas dels unifamiliars adossats, el nombre de dormitoris s'amplia a 3, amb una superfície d'entre 100 i 140 m²c.

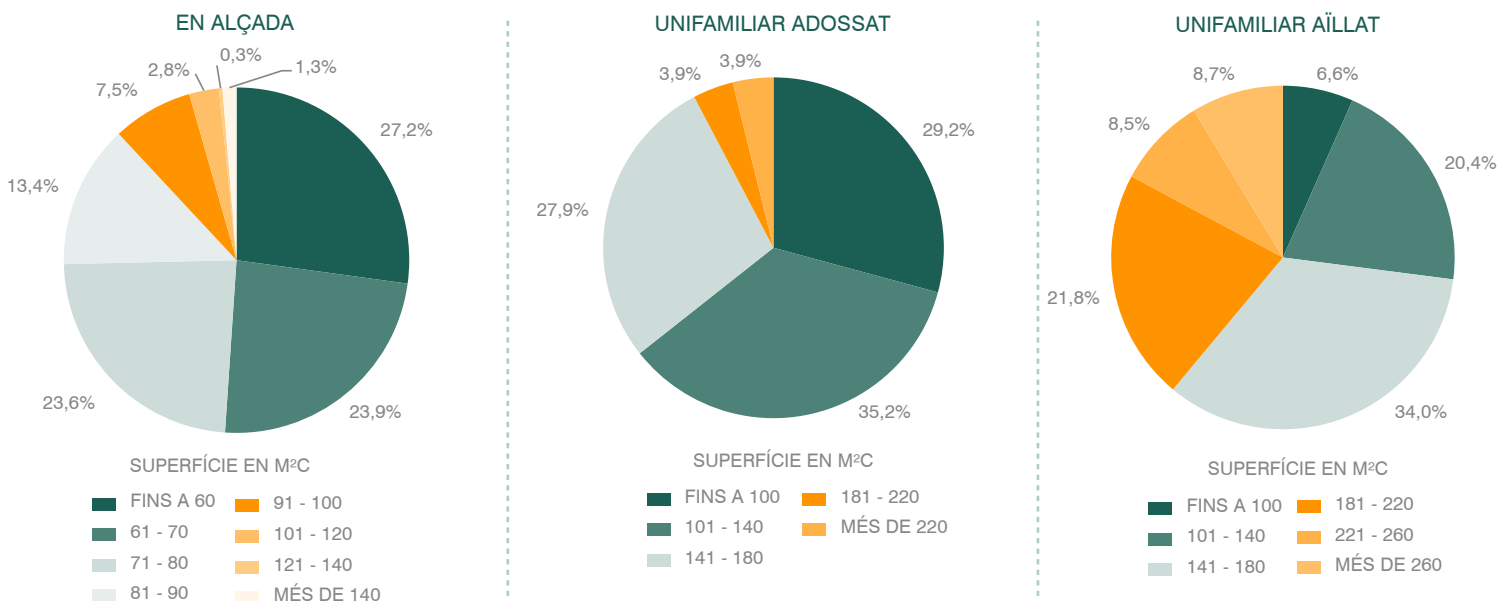
Si l'habitatge és unifamiliar aïllat, els dormitoris oscil·len entre els 3 i els 4, i la superfície entre 140 i 180 m²c.

GRÀFIC 15. HABITATGE VACACIONAL MÉS DEMANAT EN ELS ÚLTIMS SIS MESOS.



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

GRÀFIC 16. SUPERFÍCIE DE L'HABITATGE VACACIONAL MÉS DEMANAT EN ELS ÚLTIMS SIS MESOS.



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



2 / 2 Preu i superfície de l'habitatge al 2016

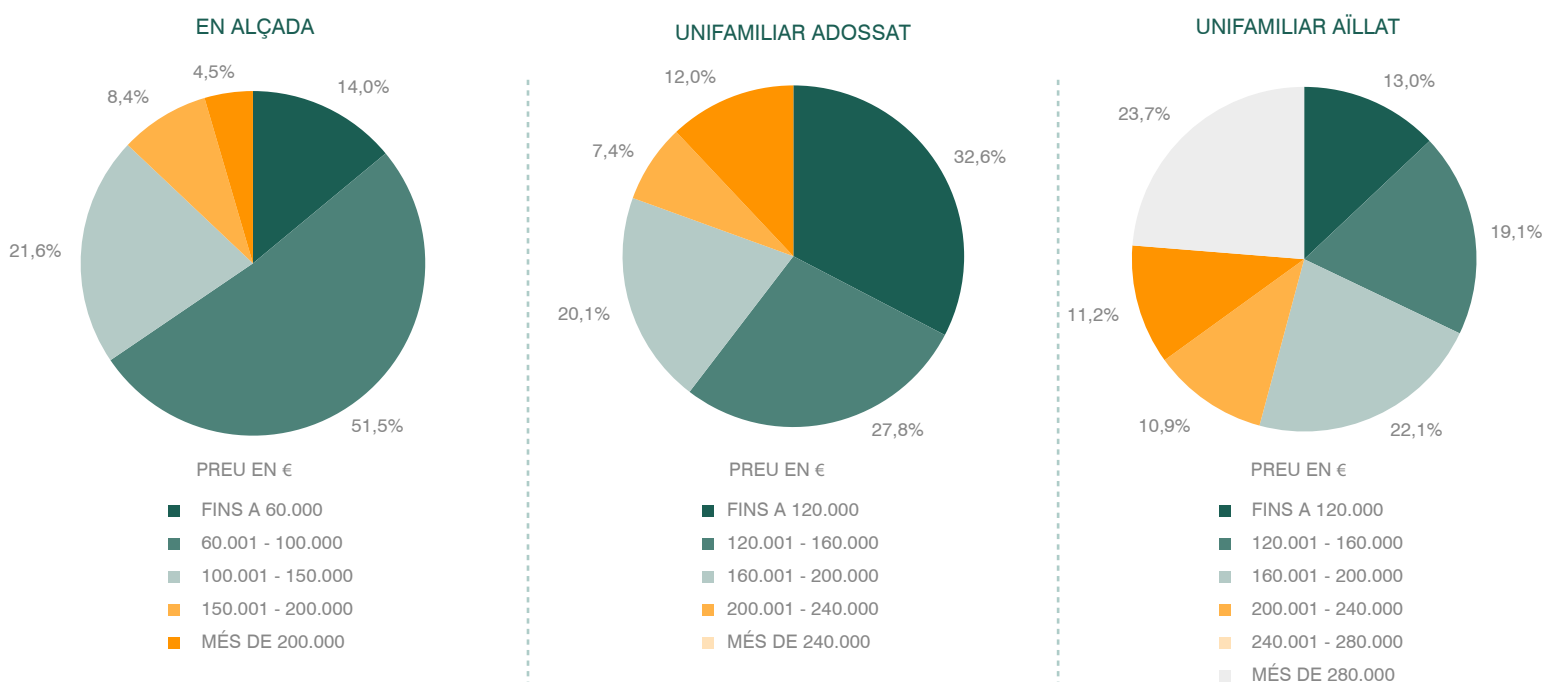
El preu mitjà de l'habitatge habitual

El preu de l'habitatge habitual en alçada més demanat en els últims sis mesos continua situant-se en la franja dels 60.000 - 100.000€, amb més d'un 20% dels demandants que pensen pagar des d'aquestes quantitats fins als 150.000€ pel seu habitatge.

Segons més del 30% dels entrevistats, el preu dels habitatges adossats es troba majoritàriament per sota dels 120.000€, mentre que gairebé la meitat el situa entre els 120.000 i els 200.000€.

Per a un unifamiliar aïllat, la major part de les opinions xifren el preu per sobre dels 160.000€, amb més d'un 23% que l'eleven per damunt dels 280.000€.

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)



2 / 2 Preu i superfície de l'habitatge al 2016

El preu mitjà de l'habitatge vacacional

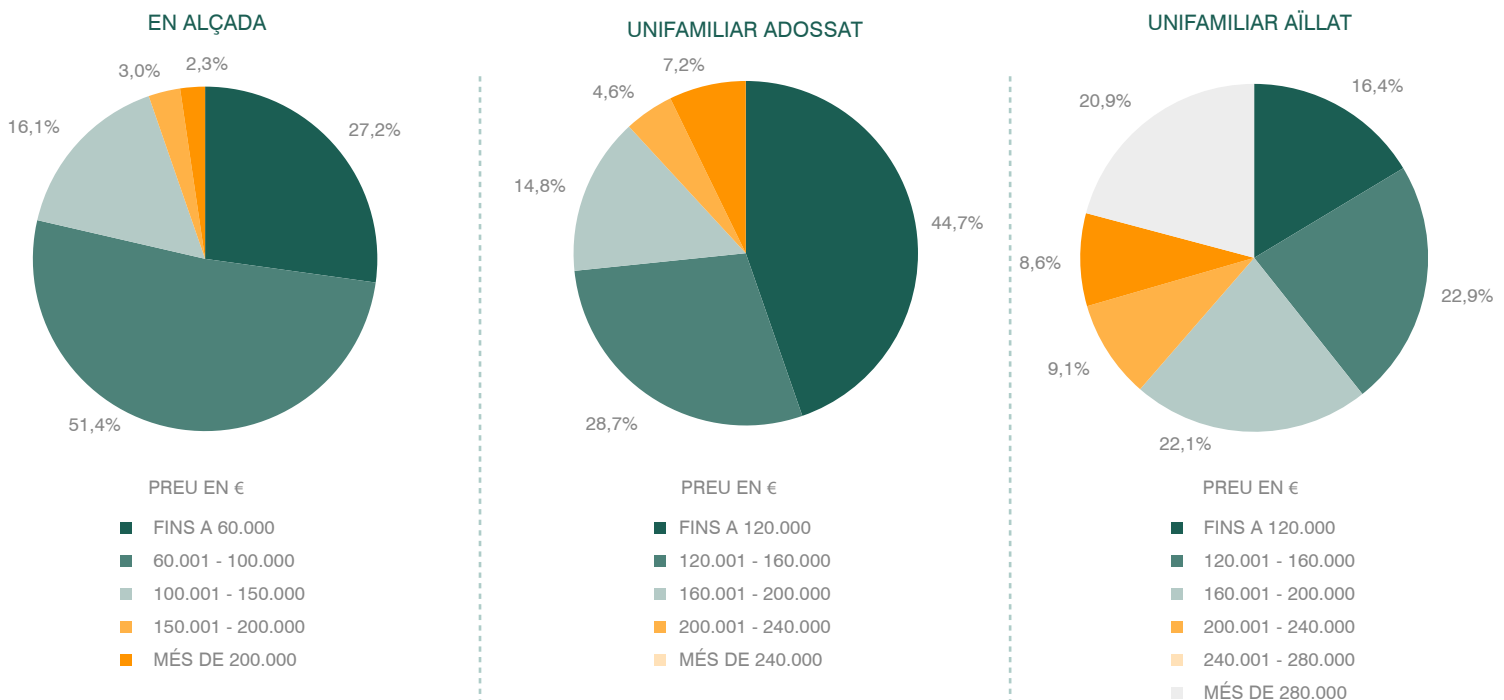
La situació tampoc no ha canviat gaire respecte al preu demanat per les llars per a la compra d'un habitatge vacacional, en el semestre anterior.

Per a un habitatge en alçada, el preu se situa entre els 60.000 i els 100.000€ en més de la meitat dels casos.

El 45% dels entrevistats opinen que els immobles adossats no superen els 120.000€.

En el cas dels habitatges unifamiliars aïllats, hi ha una disparitat important, si bé la major part de les opinions situen el preu per sobre dels 160.000€.

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

El nombre d'hipoteques que es realitzen sobre habitatges manté la mateixa tendència que les compravendes, si bé la dada corresponent al mes de juliol mostra un retrocés respecte al mateix mes de 2015.

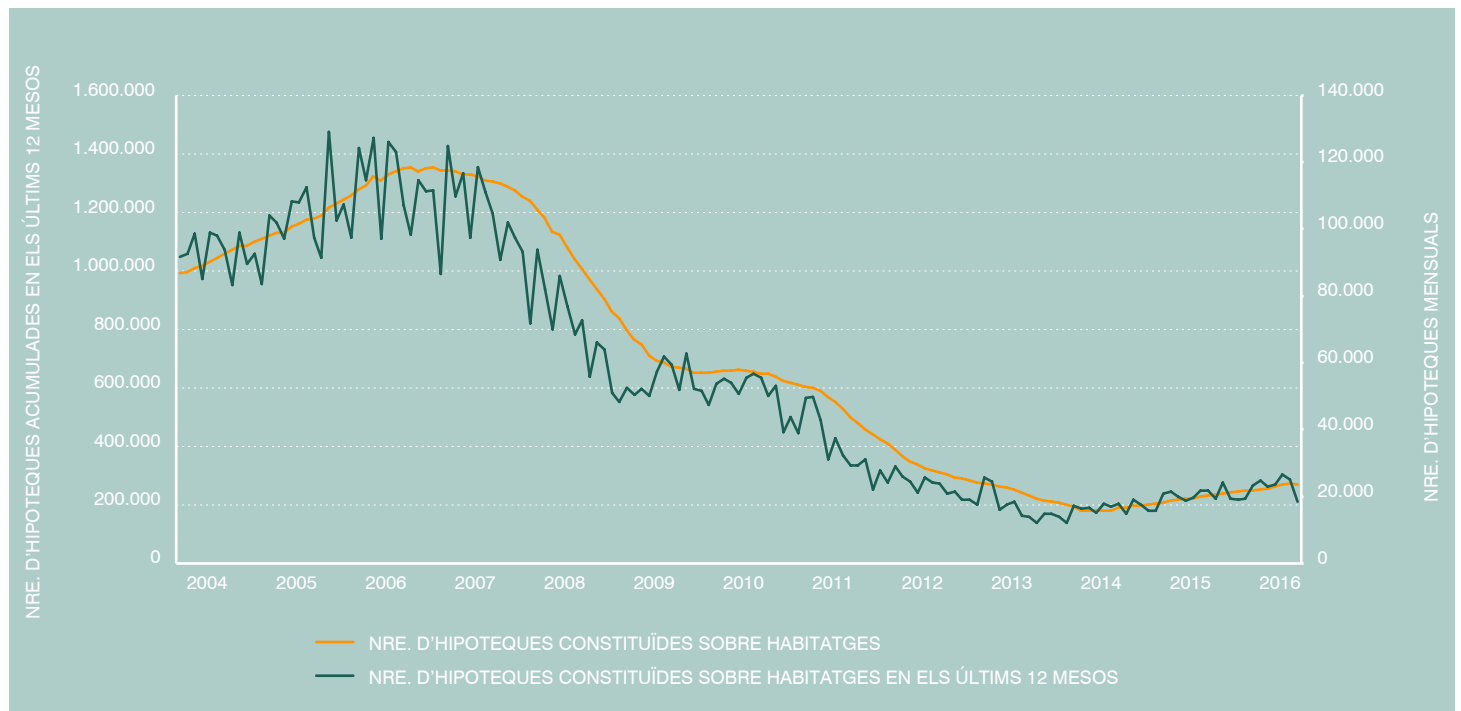
El nombre d'hipoteques anuals concedides, calculades al tancament del mes de juliol, es va situar en 266.867, fet que suposa un 16,5% més respecte a la mateixa dada de l'any 2015.

L'import mitjà es va elevar fins als 115.540€, fet que també ha suposat un increment del 10,1% respecte al juliol de l'exercici passat. L'any va començar amb un descens interanual en aquest import, que s'ha recuperat al llarg del 2016, especialment en els mesos de juny i juliol.



L'import mitjà de les hipoteques ha augmentat un **10%**

GRÀFIC 19. HIPOTEQUES NOVES CONSTITUÏDES SOBRE HABITATGES (FINS A JULIOL 2016).



Font: INE i elaboració pròpia

/ Resum mercat



El **72%** dels habitatges venuts el 2016 tenen un preu inferior als **150.000€**



El **19%** de l'habitatge vacacional es compra com a **inversió**



L'import mitjà de les hipoteques ha augmentat un **10%**



El **70%** dels habitatges venuts en els últims sis mesos han estat de **segona mà**

Habitatges venuts

2016E



445.000
(+26%)

2017P



500.000
(+12%)

Nota: E (estimació), P (previsió)

3 / Preus



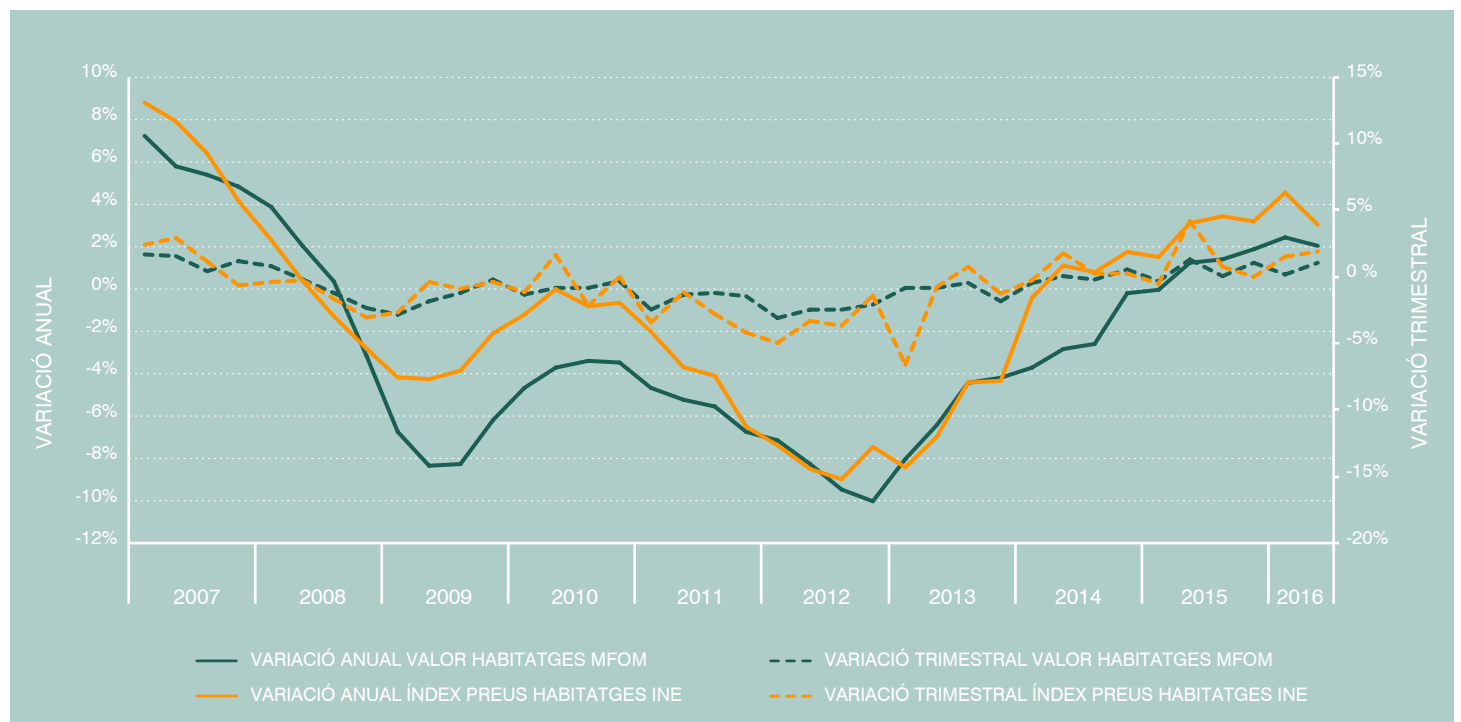
3 / 1 Evolució del valor i el preu en l'àmbit nacional

Continua la tendència positiva en l'evolució dels indicadors tant del Ministeri de Foment, que presenta una variació interanual del 2%, com de l'INE, que eleva l'increment interanual en el preu fins al 3,9%.

Les dues sèries han moderat la seva senda de creixement en el segon trimestre de l'any, respecte a l'evolució presentada en els dos trimestres anteriors.

L'estimació que es realitza per al tancament del 2016 és que l'increment del preu dels habitatges se situï al voltant d'un 4,6%, fet que millora les perspectives que es tenien al mes de maig. La previsió per al 2017 és que es mantingui aquesta tendència positiva, de manera que l'any conclouï amb una variació interanual entorn del 4,3%.

GRÀFIC 20. EVOLUCIÓ DEL VALOR I ÍNDEX DE PREUS D'HABITATGES DE L'INE.



Font: MFOM, INE i elaboració pròpia

Tal com ja es comentava en edicions anteriors, el procés de normalització del mercat amb un increment en la pressió de la demanda i la consegüent pujada dels preus, no s'està produint de manera homogènia en tots els territoris. Les grans ciutats i, especialment, els mercats de Madrid i Barcelona estan notant més aquest canvi de situació, que incideix de manera notable, a causa del seu volum, en la mitjana del mercat nacional. Altres ciutats com Màlaga, Sevilla o Saragossa, així com el mercat d'habitatge vacacional en els dos arxipèlags i en zones més

tradicionals de la costa mediterrània, són també els motors d'aquest increment de preus. A la banda oposada, encara hi ha moltes regions en què el preu continua ajustant-se a la baixa o es manté estable, ja que la demanda potencial està molt més continguda i/o disposen de volums d'estoc encara considerables.

3 / 1 Evolució del valor i el preu en l'àmbit nacional

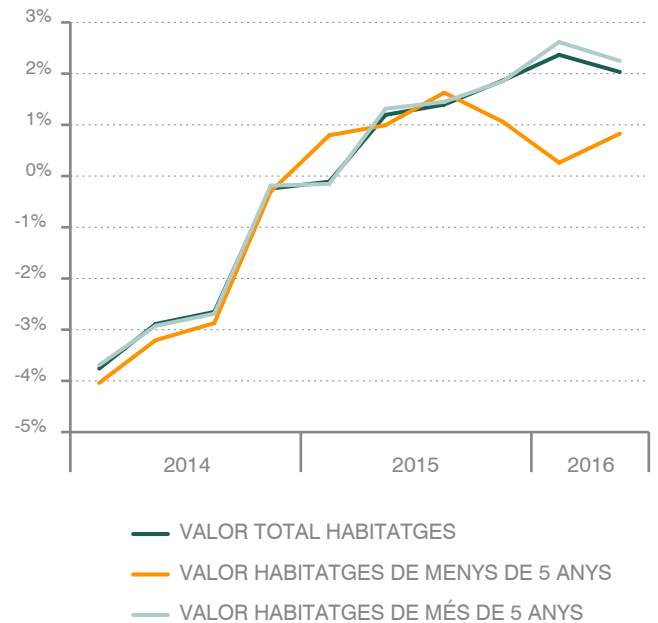
Les sèries mostren realitats diferents respecte a l'increment del preu en funció de si parlem d'obra nova o de segona mà, tal com es pot apreciar en els gràfics 21 i 22. La situació del mercat sembla quedar més ben reflectida per la sèrie de l'INE, en la qual l'habitatge d'obra nova presenta una tendència més acusada a l'alça que la de segona mà. Actualment, igual que s'ha vist a l'hora d'analitzar la producció, ja són molts els projectes que es venen sobre plànol i sobre els quals la major empenta de la demanda està permetent fer increments moderats de preu al llarg de tot el cicle de comercialització del producte.



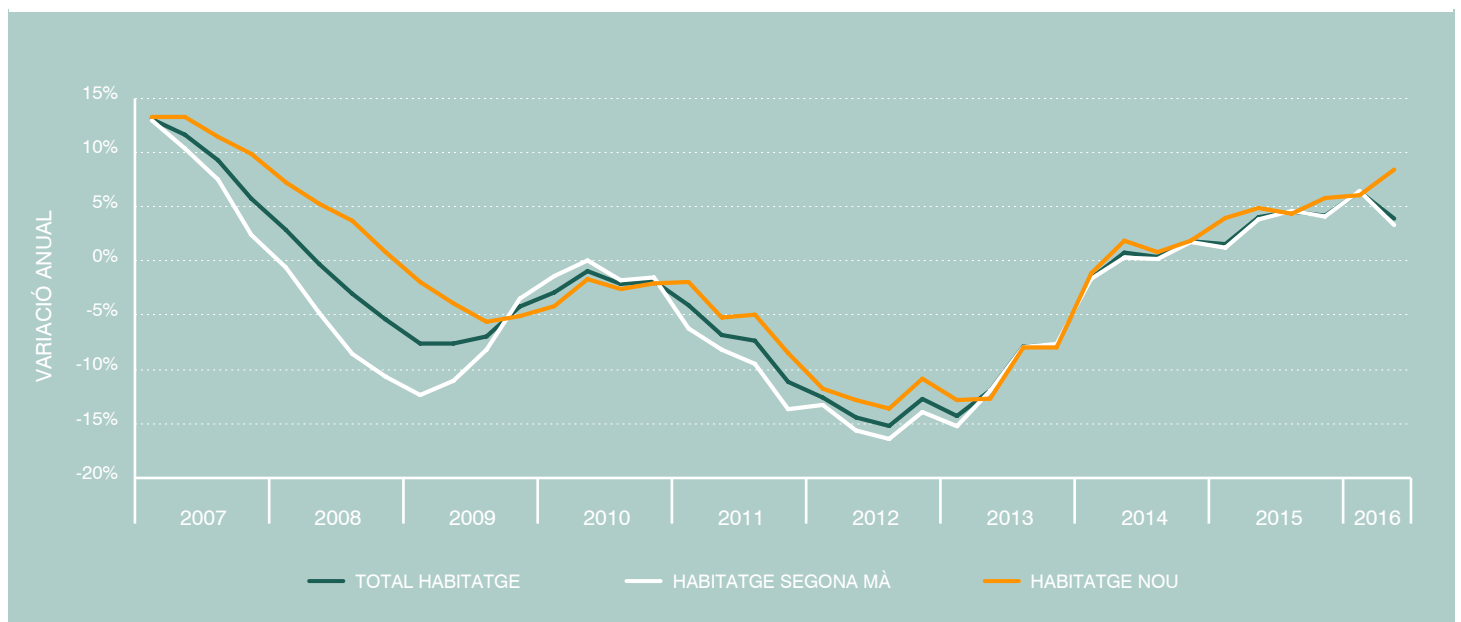
El 2016, els preus dels habitatges pujaran un **4,6%**

Font: MFOM

GRÀFIC 21. EVOLUCIÓ DEL VALOR DELS HABITATGES.



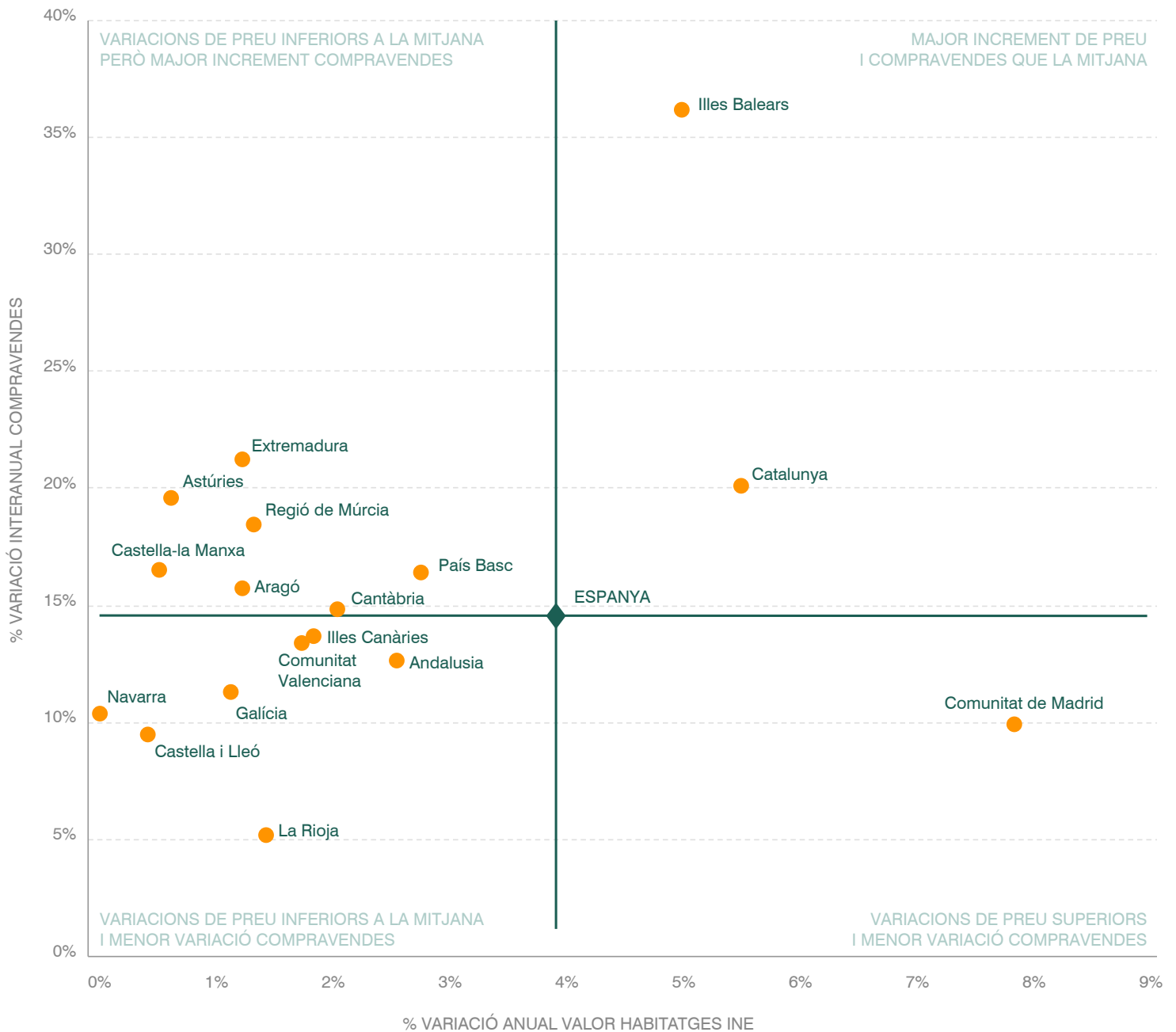
GRÀFIC 22. EVOLUCIÓ DE L'ÍNDEX DE PREUS D'HABITATGE DE L'INE.



Font: INE

3 / 1 Evolució del valor i el preu en l'àmbit nacional

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



Font: INE i elaboració pròpia

3 / 1 Evolució del valor i el preu en l'àmbit nacional

Analitzant l'evolució entre les compravendes i el preu es pot observar que:

- Tant a les Illes Balears com a Catalunya (especialment a causa del mercat de la ciutat de Barcelona i la seva primera corona metropolitana), s'estan produint increments interanuals de vendes i preus superiors a la mitjana nacional. Són dos dels mercats actualment més actius, en els quals les variacions relatives dels dos indicadors encara reflecteixen increments importants.
- A la Comunitat de Madrid el preu està creixent percentualment per sobre de la mitjana nacional, però les seves compravendes s'estan incrementant per sota d'aquesta mitjana, fet que reflecteix una pressió menys important de la demanda que l'exercida en les dues regions anteriors. A la Comunitat de Madrid, davant d'inferiors estímuls procedents de l'augment de les vendes, el preu reacciona amb més força a l'alça.
- En comunitats com Extremadura, Astúries, la Regió de Múrcia, Castella-la Manxa, el País Basc o Aragó, l'increment en les vendes està sent percentualment més elevat que la mitjana espanyola, però les variacions de preus són inferiors. Totes elles són comunitats en què els nivells d'estoc encara són elevats respecte a la seva demanda potencial, però que han començat a mostrar

una certa reactivació en les vendes que, procedint de xifres molt baixes, suposa variacions percentuals rellevants. No obstant això, excepte el País Basc, que mostra més dinamisme, encara es troben en una situació millorable.

- A la resta (La Rioja, Castella i Lleó, Galícia, la Comunitat Valenciana, Navarra, Andalusia, les Illes Canàries i, en menor mesura, Cantàbria), tant els preus com les compravendes tenen variacions interanuals inferiors a les que es produeixen en la mitjana espanyola. Mercats com el canari, càntabre, valencià, andalús o navarrès estan mostrant una millora respecte a mesos anteriors, però es localitzen a les ubicacions *prime* de primera i segona residència (en aquells que tenen aquest component de demanda), com les capitals de província o zones tradicionals d'habitatge vacacional. Tanmateix, aquest dinamisme no és suficient perquè quedi reflectit en la totalitat de la comunitat autònoma, que manté regions en les quals encara no s'ha iniciat la recuperació.
- Galícia, La Rioja o Castella i Lleó són mercats tradicionalment amb moviments menys bruscos en els seus indicadors i amb circumstàncies particulars que fan que no destaquin especialment sobre la mitjana nacional.



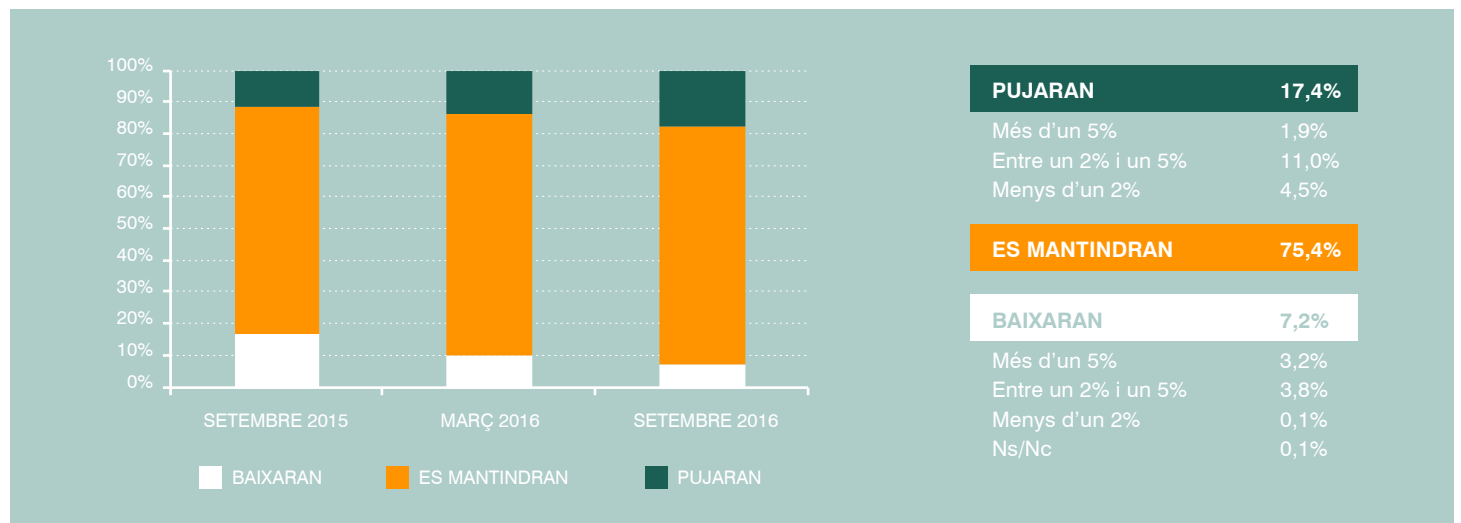
3 / 2 Previsió de l'evolució del preu de l'habitatge



Per al 92,8% de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, els preus de l'habitatge habitual es mantindran o evolucionaran a l'alça en els pròxims mesos (al març, la previsió era del 90,1%).

Només el 7,2% opina que els preus baixaran en els propers sis mesos.

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

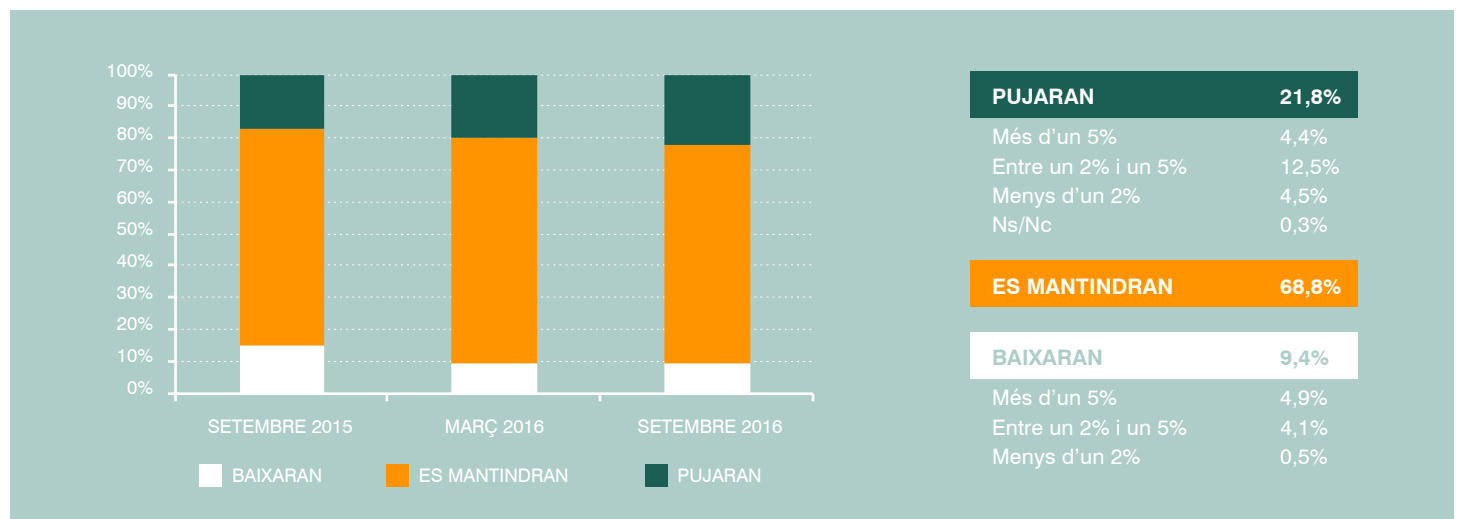


Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs)

La situació respecte a l'habitatge vacacional és molt similar. El 90,6% de les opinions s'inclinen cap a un manteniment o increment de preu en els propers sis mesos (90,1% al març), i han crescut en dos punts percentuals les opinions referents a una pujada de preu, fins al 21,8%.

Només el 9,4% s'inclina per una baixada de preus.

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)

/ Resum preus



El preu de l'habitatge creixerà un **4,6%** el 2016 i un **4,3%** el 2017

MAPA 2. EVOLUCIÓ DEL PREU PER COMUNITATS
Taxa de variació interanual 2015 – 2016E



Font: Servihabitat i Càtedra Immobiliària de l'IPE
Nota: E (estimació)

4 / Accessibilitat i esforç

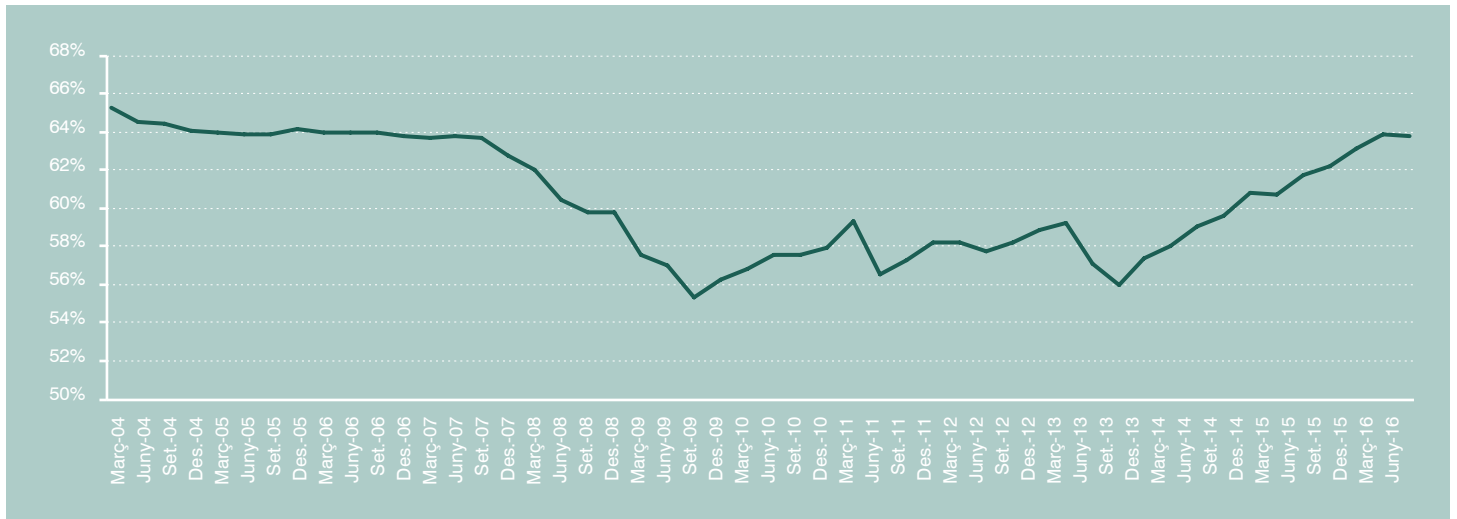


4 / Accessibilitat i esforç

La relació mitjana entre la quantitat del préstec i el valor de l'habitatge (deute respecte al valor de l'actiu) s'ha mantingut estable, al voltant del 63%, des de finals del 2015 fins al primer

semestre de l'any, i s'ha situat en barems similars als assolits en moments de gran activitat del mercat, com el període 2004-2007.

GRÀFIC 24. RELACIÓ ENTRE PRÉSTEC I VALOR DE TRANSACCIÓ.

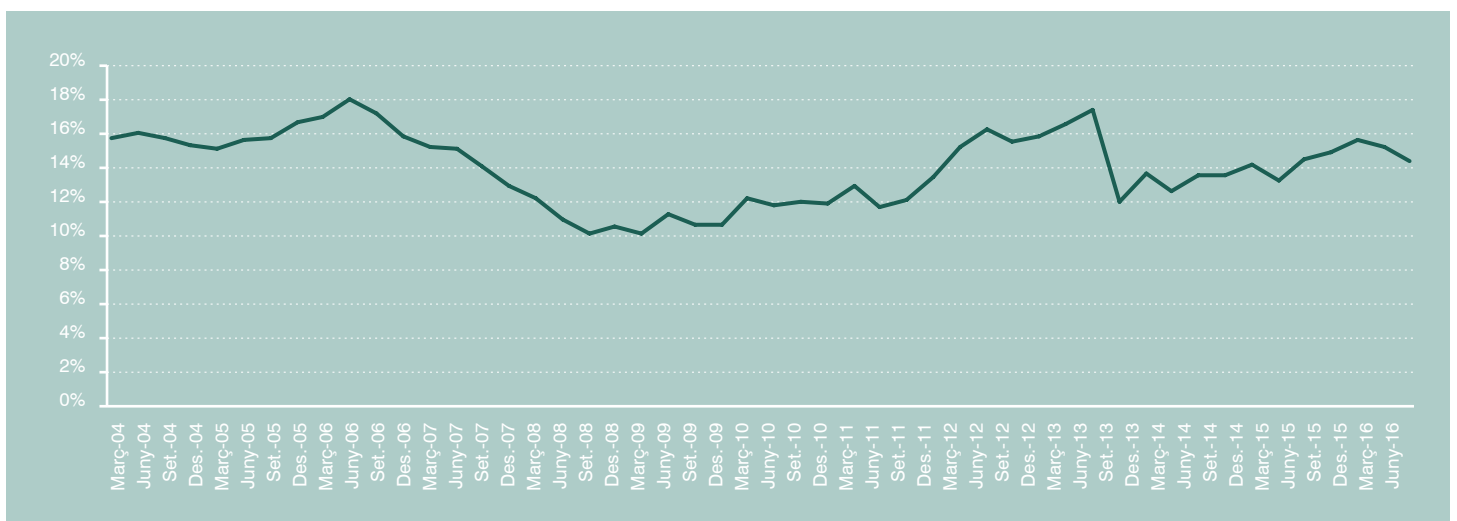


Font: Banc d'Espanya

La tendència creixent que mostrava en les últimes anàlisis el nombre de préstecs hipotecaris amb un deute respecte al valor de l'actiu superior al 80% ha quedat truncada aquest any, de manera que el percentatge ha baixat del 15,6% al desembre de

2015 al 14,3%, al juny de 2016, i s'ha situat per sota de les xifres que s'assolien en els últims anys del *boom* immobiliari.

GRÀFIC 25. PERCENTATGE DE PRÉSTECES AMB DEUTE RESPECTE AL VALOR DE L'ACTIU PER SOBRE DEL 80%.



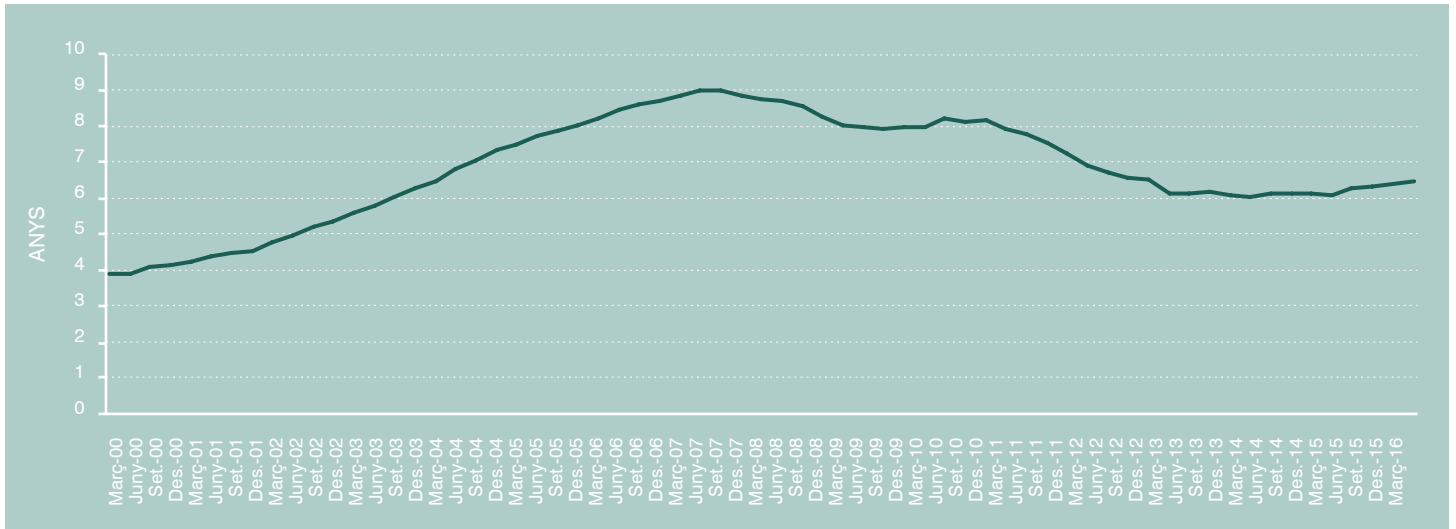
Font: Banc d'Espanya i Col·legi de Registradors

4 / Accessibilitat i esforç

L'esforç mitjà que ha de fer una llar a Espanya per adquirir el seu habitatge, segons el nombre d'anys de renda bruta que hauria de destinar-ne al pagament, ha mantingut la tendència creixent

iniciada a principis de 2015. Al març de 2016 es va situar al voltant dels sis anys, lluny encara dels nou anys que es van assolir el 2007.

GRÀFIC 26. PREU DE L'HABITATGE/RENDA BRUTA PER LLAR.

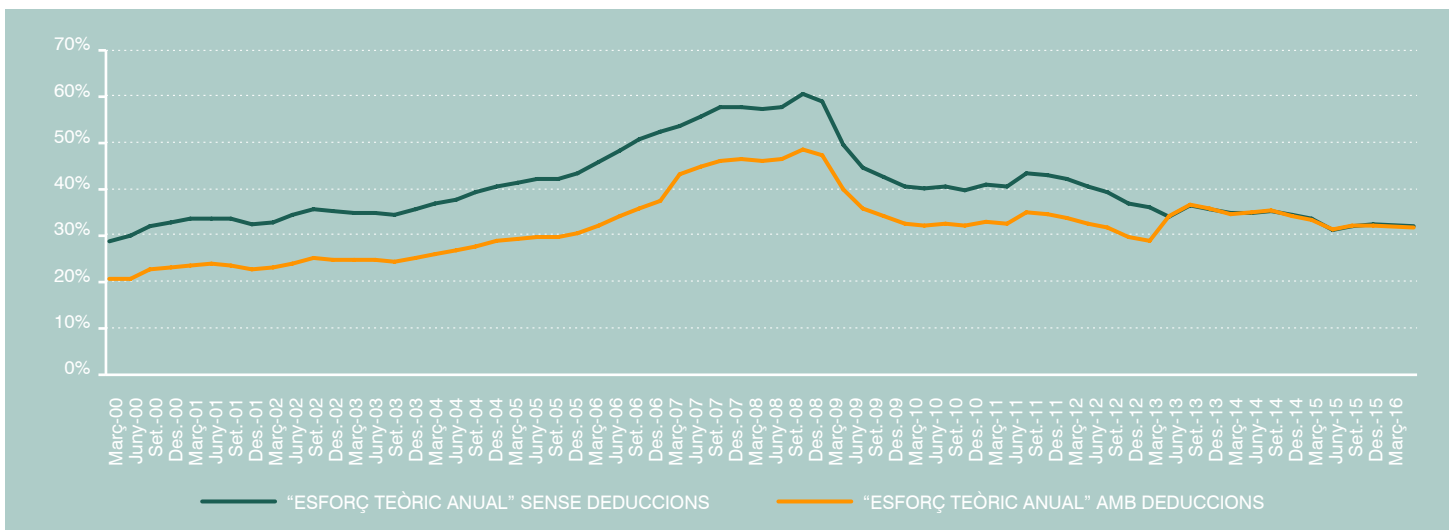


Font: Banc d'Espanya

L'“esforç teòric anual” (quocient en el numerador del qual figura el cost del primer any d'una hipoteca de quota constant que permet finançar el 80% del preu d'un habitatge mitjà) s'ha

estabilitzat al voltant del 32% des de mitjans de 2015 fins al primer trimestre de 2016. La sèrie històrica mostra com ha anat baixant des de 2008.

GRÀFIC 27. “ESFORÇ TEÒRIC ANUAL” PER PAGAR UN HABITATGE.



Font: Banc d'Espanya

/ Resum accessibilitat i esforç



La relació entre el crèdit i el valor de l'habitatge es manté entorn al **63%**



El **14,3%** dels préstecs superen el **80%** del valor de l'habitatge

EVOLUCIÓ DE L'ESFORÇ MITJÀ QUE HA DE REALITZAR UNA LLAR A ESPANYA PER ADQUIRIR UN HABITATGE



9 ANYS
DE RENDA
BRUTA



2007



6 ANYS
DE RENDA
BRUTA



2016



5 / Visió per comunitats

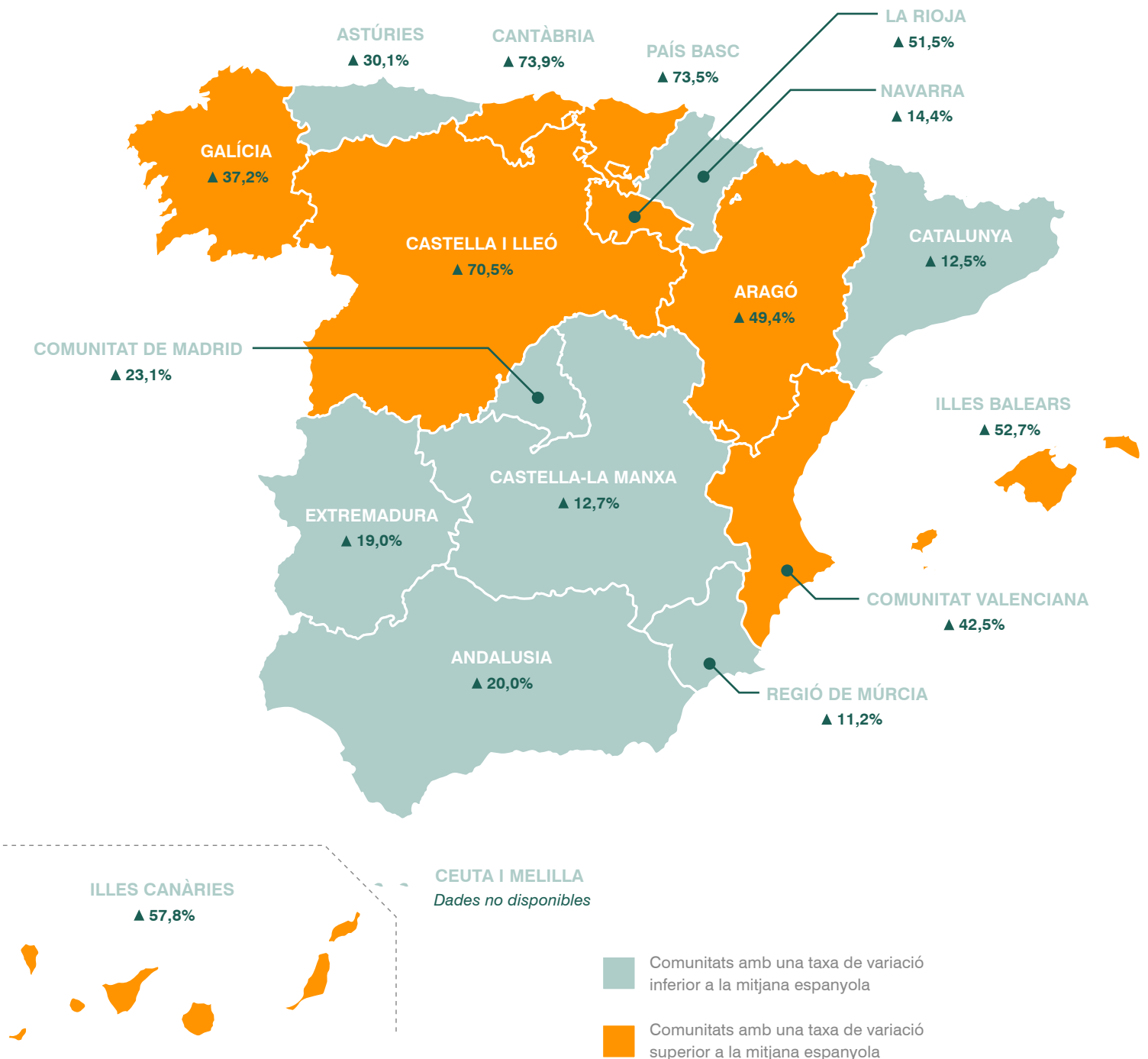




L'increment mitjà d'habitatges iniciats a Espanya el 2016 és del **31,4%**

MAPA 3. HABITATGES INICIATS

▲ Taxa de variació interanual 2015 – 2016E



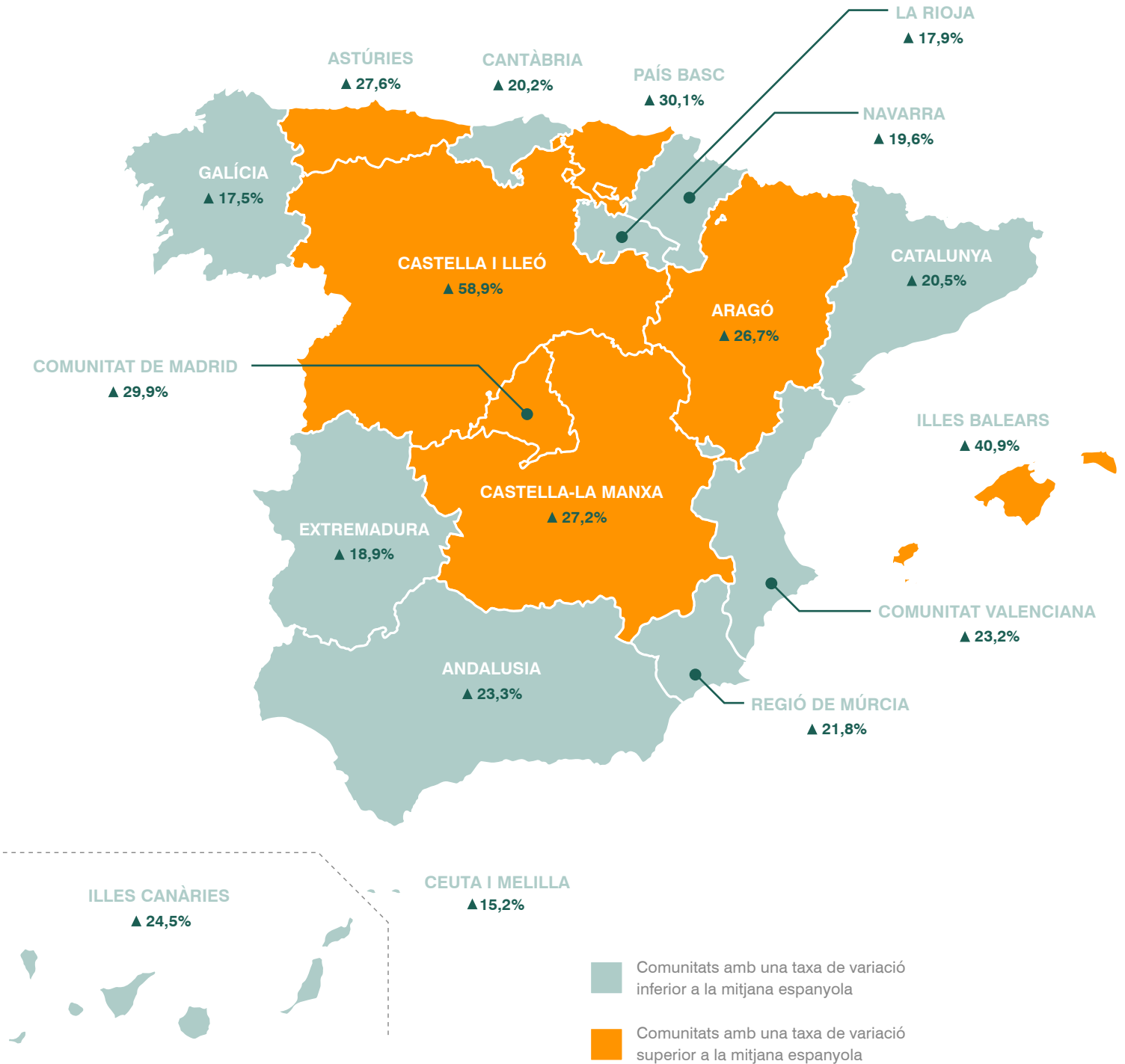
Font: Servihabitat i Càtedra Immobiliària de l'IPE. Nota: E (estimació)



Les compravendes augmenten un **26,1%** de mitjana a Espanya el 2016

MAPA 4. COMPRAVENDA D'HABITATGES

▲ Taxa de variació interanual 2015 – 2016E



Font: Servihabitat i Càtedra Immobiliària de l'IPE. Nota: E (estimació)

5 / 1 Andalusia

PRINCIPALS MAGNITUDS

| | 2015 | 2016E | %Var 2016/2015 | 2017P | %Var 2017/2016 |
|---------------------------------|---------|---------|----------------|---------|----------------|
| Habitatges iniciats | 5.681 | 6.817 | 20,0% | 8.982 | 31,8% |
| Habitatges acabats | 7.811 | 8.791 | 12,5% | 10.038 | 14,2% |
| Estoc d'habitatge nou | 56.098 | 45.470 | -18,9% | 33.259 | -26,9% |
| Compravendes | 70.739 | 87.214 | 23,3% | 94.964 | 8,9% |
| Valor mitjà compravendes | 124.756 | 126.845 | 1,7% | 127.700 | 0,7% |

Nota: E (estimació), P (previsió)

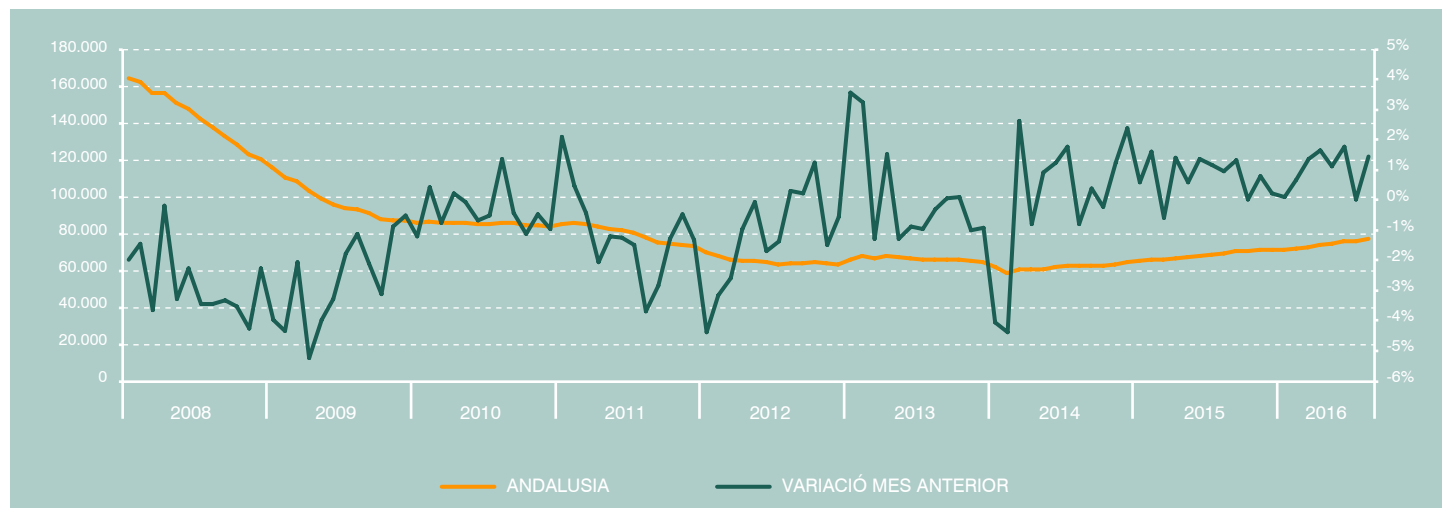
Tots els indicadors mostren una clara recuperació a Andalusia, especialment motivada per l'evolució de les seves capitals de província més poblades, Sevilla, Màlaga i Còrdova, i pel mercat de la Costa del Sol, sobretot a la seva zona occidental. A les tres ciutats esmentades, i en municipis de l'àrea metropolitana de Sevilla, com Mairena del Aljarafe o Bormujos, el mercat de sòl ha començat a reactivar-se, així com la sortida a la venda de promocions dutes a terme tant per inversors o entitats financeres com per promotors locals.

El mercat de vacances, a l'àrea de Torremolinos a Estepona, s'està comportant de manera similar. Per contra, a la Costa del Sol oriental, la demanda encara està reaccionant lentament i no s'han iniciat noves promocions. El perfil del comprador estranger continua sent el mateix, encara que és previsible que en un futur pròxim pugui començar a notar-se l'efecte del *Brexit*. Caldrà continuar analitzant la incidència d'aquesta conjuntura sobre les operacions realitzades pel comprador britànic.

En ciutats com Cadis, Jaén o Granada, el mercat està reaccionant amb menys empenta.



GRÀFIC 28. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A ANDALUSIA.



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 2 Aragó

PRINCIPALS MAGNITUDS

| | 2015 | 2016E | %Var 2016/2015 | 2017P | %Var 2017/2016 |
|---------------------------------|---------|---------|----------------|---------|----------------|
| Habitatges iniciats | 1.793 | 2.679 | 49,4% | 3.681 | 37,4% |
| Habitatges acabats | 1.232 | 1.781 | 44,5% | 2.376 | 33,4% |
| Estoc d'habitatge nou | 20.111 | 15.532 | -22,8% | 10.646 | -31,5% |
| Compravendes | 9.395 | 11.907 | 26,7% | 14.089 | 18,3% |
| Valor mitjà compravendes | 106.920 | 115.918 | 8,4% | 123.934 | 6,9% |

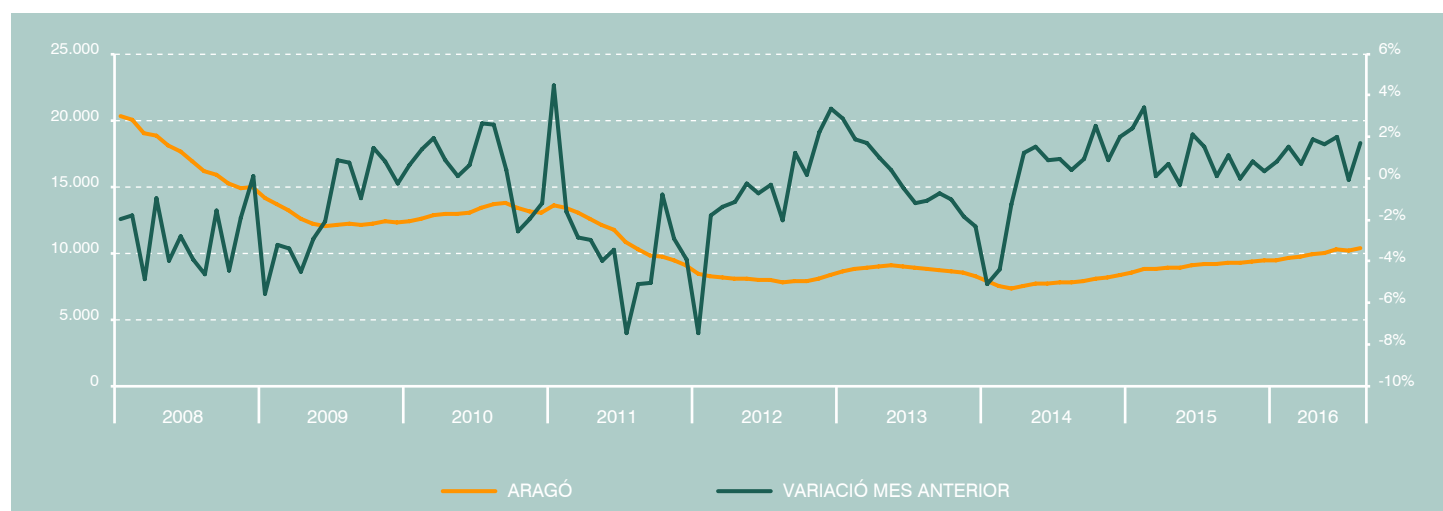
Nota: E (estimació), P (previsió)

Aragó ja s'ha incorporat al dinamisme experimentat per altres comunitats autònomes. Els principals indicadors de mercat mostren una evolució molt positiva, amb increments interanuals especialment elevats, atès que el punt de partida encara era molt baix. La millora en l'evolució es deu a la bona marxa del mercat de la ciutat de Saragossa, la qual té un pes sobre el total de la comunitat molt rellevant. En aquesta zona s'han tornat a realitzar operacions de sòl i s'han iniciat noves promocions.

La situació de les altres dues capitals de província, així com el mercat de segona residència, principalment vinculat al Pirineu, encara està estancada.



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



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 3 Astúries

PRINCIPALS MAGNITUDS

| | 2015 | 2016E | %Var 2016/2015 | 2017P | %Var 2017/2016 |
|---------------------------------|---------|---------|----------------|---------|----------------|
| Habitatges iniciats | 1.153 | 1.500 | 30,1% | 1.693 | 12,9% |
| Habitatges acabats | 1.127 | 1.135 | 0,7% | 1.189 | 4,8% |
| Estoc d'habitatge nou | 16.610 | 13.563 | -18,3% | 10.779 | -20,5% |
| Compravendes | 5.436 | 6.938 | 27,6% | 7.946 | 14,5% |
| Valor mitjà compravendes | 107.017 | 112.148 | 4,8% | 117.188 | 4,5% |

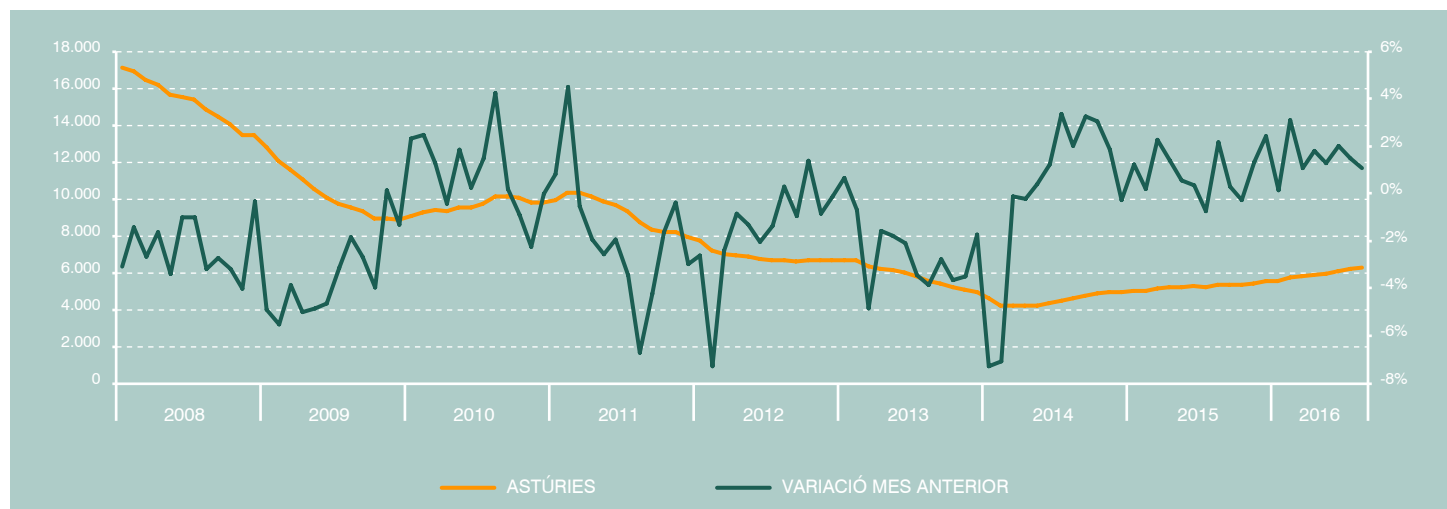
Nota: E (estimació), P (previsió)

El mercat residencial a les tres principals ciutats del Principat, Gijón, Oviedo i Avilés, s'ha dinamitzat al llarg de l'últim semestre, i s'estima que aquesta situació continuï en els pròxims mesos. A les zones d'interior, la situació és molt diferent i no presenta símptomes de canvi de cara al futur.

L'habitatge vacacional ha millorat la seva situació a les zones més properes a Cantàbria, en què poblacions com Llanes o Ribadesella han incrementat el volum d'operacions. Els preus no sembla que hagin d'experimentar grans augments en els pròxims mesos, i pot continuar la tendència alcista en les compravendes. El vessant més pròxim a Galícia continua amb un mercat més paralitzat i no s'esperen grans variacions en el futur.



GRÀFIC 30. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A ASTÚRIES.



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 4 Illes Balears

PRINCIPALS MAGNITUDS

| | 2015 | 2016E | %Var 2016/2015 | 2017P | %Var 2017/2016 |
|---------------------------------|---------|---------|----------------|---------|----------------|
| Habitatges iniciats | 1.636 | 2.499 | 52,7% | 2.920 | 16,9% |
| Habitatges acabats | 1.116 | 1.220 | 9,3% | 1.579 | 29,5% |
| Estoc d'habitatge nou | 2.678 | 2.031 | -24,2% | 1.596 | -21,4% |
| Compravendes | 10.605 | 14.937 | 40,9% | 18.127 | 21,4% |
| Valor mitjà compravendes | 220.735 | 233.226 | 5,7% | 245.724 | 5,4% |

Nota: E (estimació), P (previsió)

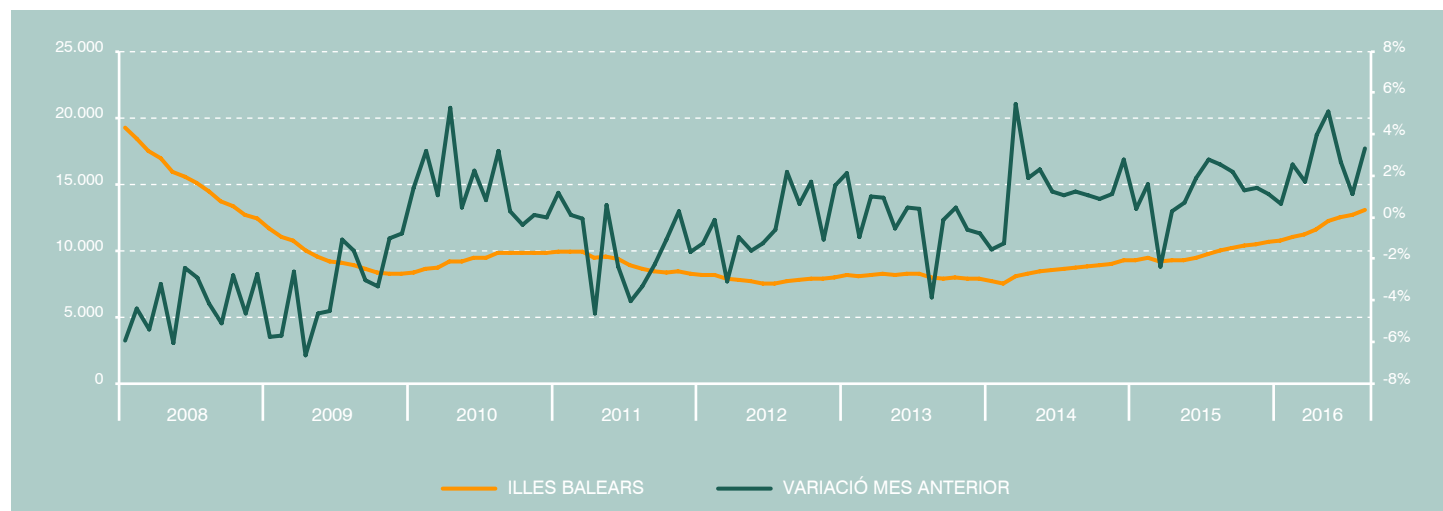
És, probablement, un dels mercats amb més activitat i creixement, impulsat per la inversió estrangera que participa en operacions d'import elevat. A més del mercat minorista, també s'estan produint operacions per part de grans inversors.

Continua la tendència de l'últim any i mig, en la qual el mercat eivissenc és la punta de llança, si bé a l'illa de Mallorca també s'ha incrementat notablement l'activitat. El mercat de sòl també està, en línies generals, molt actiu.

Cal ressenyar el doble mercat existent a les illes: autòcton, amb imports mitjans en les operacions més baixes, a causa d'una capacitat més limitada d'inversió i que presenta un major dinamisme; i estranger, basat sobretot en habitatge vacacional i amb una activitat molt important des de l'any passat.



GRÀFIC 31. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A LES ILLES BALEARS.



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 5 Illes Canàries

PRINCIPALS MAGNITUDS

| | 2015 | 2016E | %Var 2016/2015 | 2017P | %Var 2017/2016 |
|---------------------------------|---------|---------|----------------|---------|----------------|
| Habitatges iniciats | 699 | 1.103 | 57,8% | 1.734 | 57,3% |
| Habitatges acabats | 801 | 983 | 22,7% | 1.359 | 38,3% |
| Estoc d'habitatge nou | 6.488 | 4.065 | -37,4% | 2.494 | -38,6% |
| Compravendes | 18.964 | 23.606 | 24,5% | 27.778 | 17,7% |
| Valor mitjà compravendes | 115.186 | 121.719 | 5,7% | 128.258 | 5,4% |

Nota: E (estimació), P (previsió)

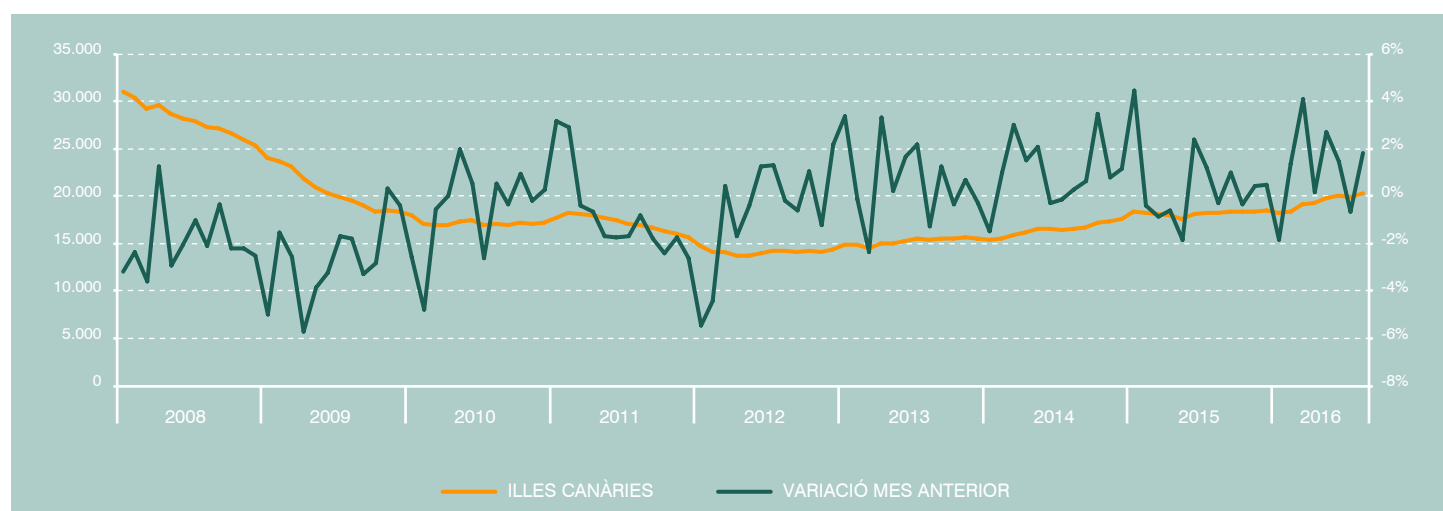
El mercat continua tenint dues velocitats ben diferenciades: la de l'intern d'habitatge habitual, en el qual la situació econòmica encara no està permetent un nivell d'activitat important, i la corresponent a l'habitatge vacacional, molt més dinàmica.

Amb un mercat laboral que encara no s'ha estabilitzat, la primera residència no acaba d'enlairar-se a l'arxipèlag, i només les dues capitals de província mostren un cert increment en l'activitat, que continuarà així en el futur.

El segment vacacional, per contra, sí que presenta una millora substancial en els indicadors, beneficiat per la inestabilitat de mercats alternatius com els de països del nord d'Àfrica. Les zones més tradicionals d'aquest mercat illenc estan notant en els últims mesos la pressió d'una demanda que provoca augments en preus i en l'activitat. La previsió per a aquest mercat és que mostri un moderat creixement en els propers mesos, beneficiat, a més, per una inferior estacionalitat, a causa de l'estabilitat del seu clima al llarg de l'any, que la que presenten altres zones geogràfiques del país.



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



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 6 Cantàbria

PRINCIPALS MAGNITUDS

| | 2015 | 2016E | %Var 2016/2015 | 2017P | %Var 2017/2016 |
|---------------------------------|---------|---------|----------------|---------|----------------|
| Habitatges iniciats | 620 | 1.078 | 73,9% | 1.555 | 44,2% |
| Habitatges acabats | 750 | 941 | 25,4% | 1.089 | 15,8% |
| Estoc d'habitatge nou | 10.707 | 8.611 | -19,6% | 6.816 | -20,8% |
| Compravendes | 4.298 | 5.167 | 20,2% | 5.769 | 11,6% |
| Valor mitjà compravendes | 130.431 | 134.784 | 3,3% | 138.877 | 3,0% |

Nota: E (estimació), P (previsió)

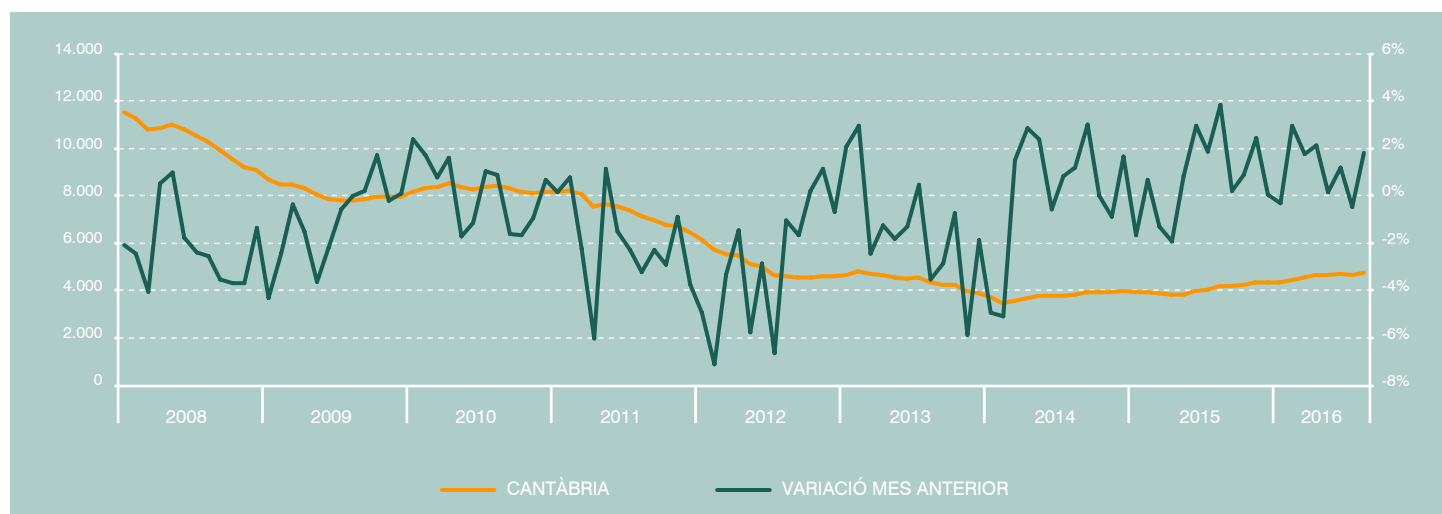
El mercat a la capital, així com a les ubicacions de costa més tradicionals, ha incrementat la seva activitat en els mesos passats. No obstant això, és important assenyalar l'elevat volum de producte que hi ha, actualment, en gestió procedent de crèdits immobiliaris que podria sortir en els pròxims mesos al mercat, i pot incidir en els preus a la baixa, pel fet d'estar situat en ubicacions secundàries, així com produir un augment important en el volum d'oferta.

L'habitatge vacacional presenta el mateix dinamisme que en mesos anteriors, si bé el producte actual s'ubica en poblacions una mica més interiors, fet que es tradueix en un ritme inferior de vendes.

A les poblacions de l'interior encara s'està produint un ajustament en el preu, amb nivells d'estoc importants. En aquest sentit, l'autopista A-8 marca una diferenciació respecte a les poblacions situades entre aquesta i la costa, més dinàmiques, i les ubicades cap a l'interior (com a producte més perfilat a habitatge habitual, no assimilat a segona residència).



GRÀFIC 33. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A CANTÀBRIA.



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 7 Castella i Lleó

PRINCIPALS MAGNITUDS

| | 2015 | 2016E | %Var 2016/2015 | 2017P | %Var 2017/2016 |
|---------------------------------|--------|--------|----------------|---------|----------------|
| Habitatges iniciats | 2.018 | 3.440 | 70,5% | 4.414 | 28,3% |
| Habitatges acabats | 2.616 | 3.120 | 19,3% | 3.853 | 23,5% |
| Estoc d'habitatge nou | 37.598 | 29.862 | -20,6% | 22.193 | -25,7% |
| Compravendes | 15.240 | 24.222 | 58,9% | 30.454 | 25,7% |
| Valor mitjà compravendes | 94.521 | 98.649 | 4,4% | 102.662 | 4,1% |

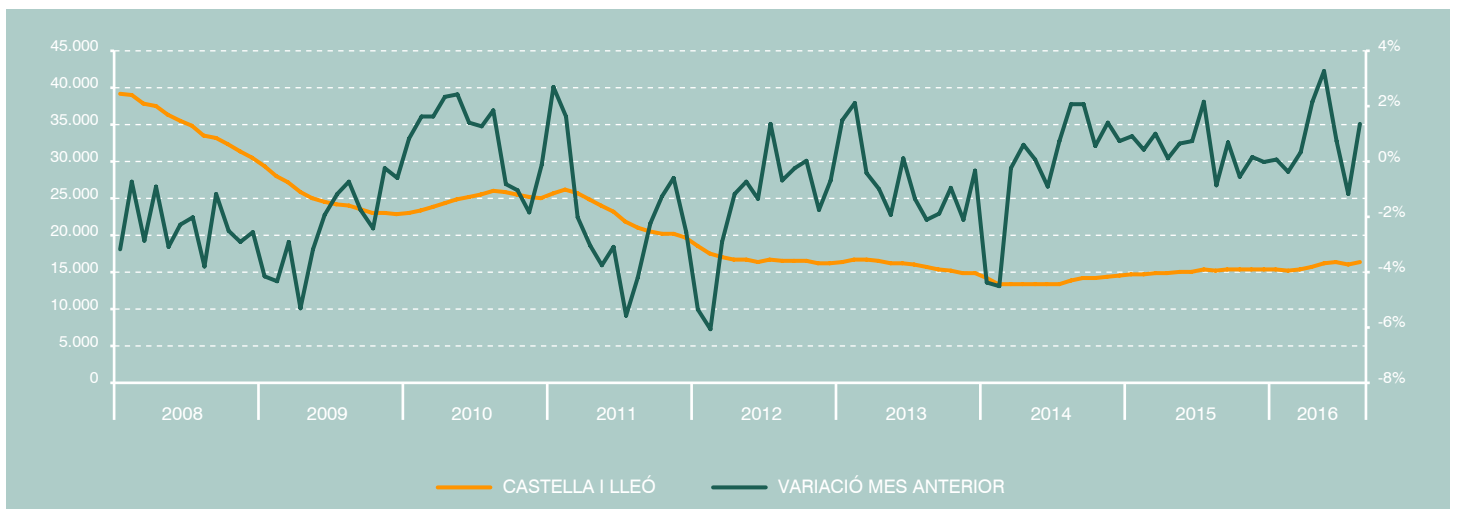
Nota: E (estimació), P (previsió)

La situació del mercat no ha canviat des del semestre passat. Els factors demogràfics hi influeixen de manera molt rellevant, amb un notable descens en la població des dels anys 2010-2011, i la major baixada relativa entre les diferents comunitats fins al 2029 segons les projeccions de l'INE, amb un -9%, motivada principalment per la migració cap a altres autonomies. A més, la seva piràmide poblacional mostra símptomes evidents d'envelliment, que s'accentuarà encara més en els propers anys. Aquests motius, units a la manca de teixit industrial i de serveis, redueixen les possibilitats d'increment de la seva activitat, ja que la demanda difícilment augmentarà.

Tanmateix, a les capitals de província, especialment a Valladolid i Burgos, les expectatives són millors de cara als propers mesos, però sense diferencials gaire notoris en valors absoluts dels seus principals indicadors. En la primera d'aquestes ciutats s'està produint l'inici d'algunes promocions.



GRÀFIC 34. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A CASTELLA I LLEÓ.



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 8 Castella-la Manxa

PRINCIPALS MAGNITUDS

| | 2015 | 2016E | %Var 2016/2015 | 2017P | %Var 2017/2016 |
|---------------------------------|--------|--------|----------------|--------|----------------|
| Habitatges iniciats | 2.863 | 3.226 | 12,7% | 3.945 | 22,3% |
| Habitatges acabats | 2.456 | 2.796 | 13,9% | 3.306 | 18,2% |
| Estoc d'habitatge nou | 70.237 | 55.286 | -21,3% | 49.378 | -10,7% |
| Compravendes | 12.200 | 15.520 | 27,2% | 17.874 | 15,2% |
| Valor mitjà compravendes | 81.465 | 88.622 | 8,8% | 93.129 | 5,1% |

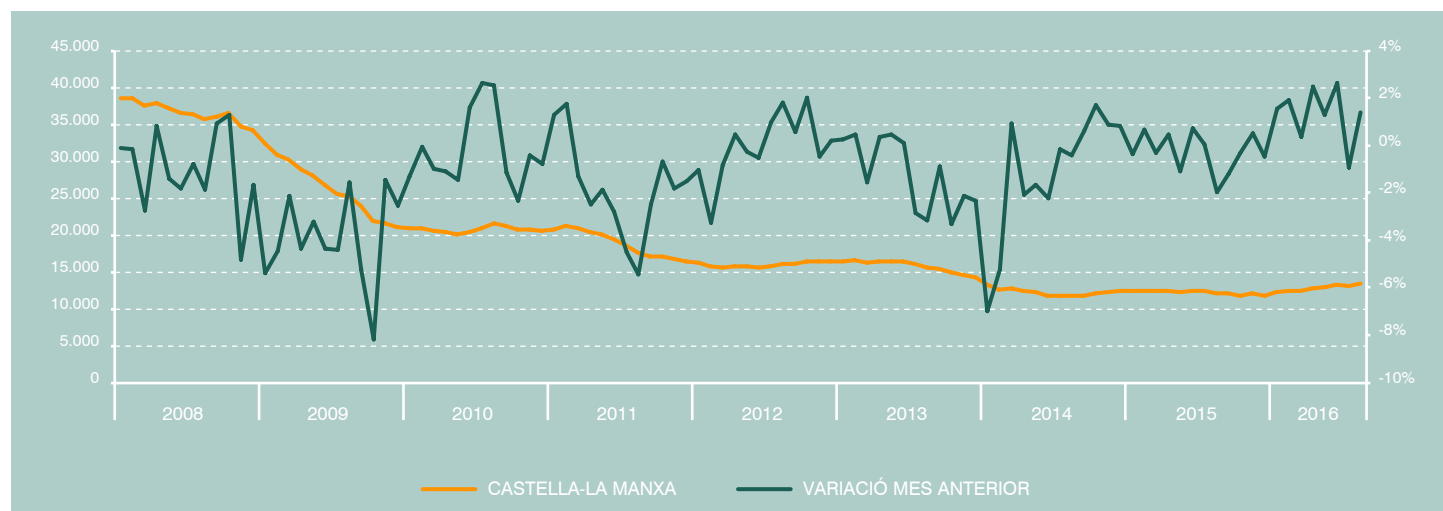
Nota: E (estimació), P (previsió)

A les zones més properes a la Comunitat de Madrid, Guadalajara i Toledo, s'està produint un repunt en les vendes en els últims mesos, i s'escurcen els terminis per poder col·locar al mercat el producte existent. Sembla que l'efecte expulsió del mercat madrileny, que va donar origen a l'increment de l'activitat promotora en aquestes zones a causa de l'important augment dels preus, es torna a reproduir en l'actualitat.

No obstant això, la situació demogràfica i econòmica en aquesta comunitat autònoma és similar a la que hem comentat a Castella i Lleó, amb una pèrdua i envelliment de la població i una situació laboral encara complicada. Aquests factors fan pensar que les vendes es mantindran estables de cara al futur.



GRÀFIC 35. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A CASTELLA-LA MANXA.



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 9 Catalunya

PRINCIPALS MAGNITUDS

| | 2015 | 2016E | %Var 2016/2015 | 2017P | %Var 2017/2016 |
|---------------------------------|---------|---------|----------------|---------|----------------|
| Habitatges iniciats | 7.087 | 7.972 | 12,5% | 8.528 | 7,0% |
| Habitatges acabats | 4.636 | 5.570 | 20,2% | 6.703 | 20,3% |
| Estoc d'habitatge nou | 21.754 | 15.237 | -30,0% | 10.622 | -30,3% |
| Compravendes | 54.571 | 65.769 | 20,5% | 71.925 | 9,4% |
| Valor mitjà compravendes | 156.575 | 167.963 | 7,3% | 175.140 | 4,3% |

Nota: E (estimació), P (previsió)

Atesa la seva gran diversitat, es podria dir que Catalunya representa força bé la realitat del mercat espanyol en el seu conjunt, amb tres velocitats de recuperació diferents, tal com passa a la resta del país.

La ciutat de Barcelona, els municipis de la primera corona metropolitana i les zones *prime* del mercat d'habitatge vacacional es troben en un moment d'increment de l'activitat molt important, amb la qual cosa es produeix una pressió per part de la demanda que està impulsant notòries pujades en el preu. En el mercat de segona mà, el preu a què s'ofereixen els habitatges ha experimentat augments molt importants, motivats pel major volum d'operacions.

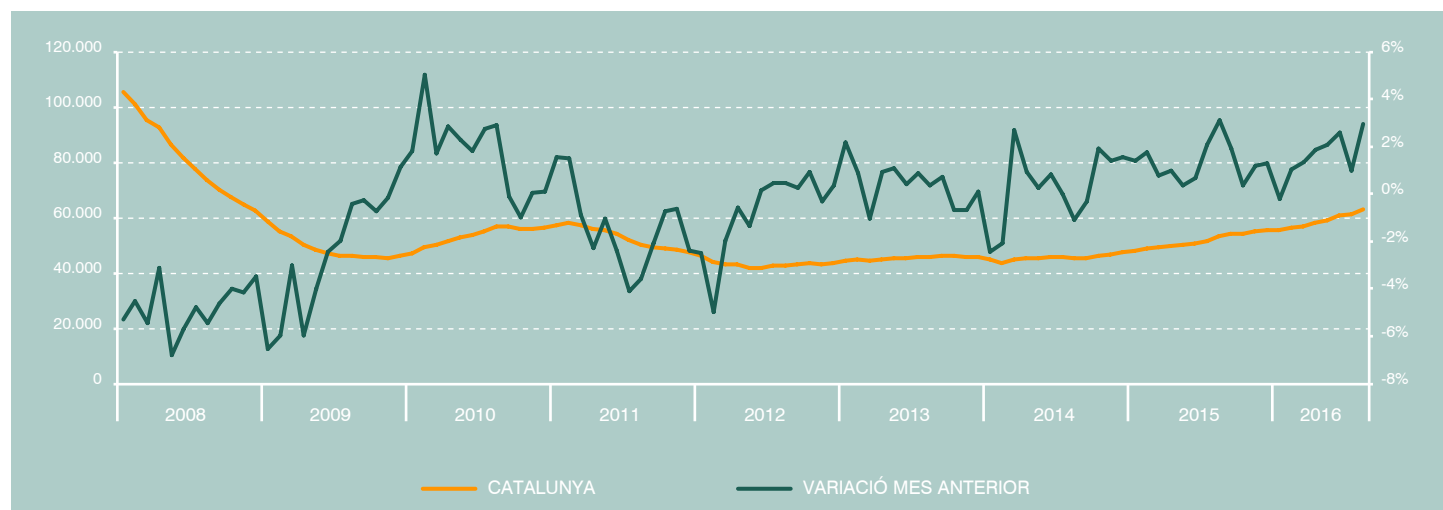
En aquelles poblacions que se situen a uns 60 quilòmetres cap a l'interior, així com a les poblacions més properes a la resta de les capitals de província, el mercat continua més deprimat, amb nivells importants d'estoc per absorbir.

A la resta, el mercat encara es troba molt paratitzat, excepte en alguna ubicació més de la costa, amb poques perspectives que es dinamitzi a mitjà termini.

Cal destacar, també, l'important augment del segment inversor a Barcelona i la seva primera corona metropolitana.



GRÀFIC 36. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A CATALUNYA.



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 10 Comunitat Valenciana

PRINCIPALS MAGNITUDS

| | 2015 | 2016E | %Var 2016/2015 | 2017P | %Var 2017/2016 |
|---------------------------------|---------|---------|----------------|---------|----------------|
| Habitatges iniciats | 5.244 | 7.470 | 42,5% | 10.286 | 37,7% |
| Habitatges acabats | 5.240 | 7.724 | 47,4% | 10.157 | 31,5% |
| Estoc d'habitatge nou | 119.257 | 112.881 | -5,3% | 101.735 | -9,9% |
| Compravendes | 51.788 | 63.819 | 23,2% | 71.996 | 12,8% |
| Valor mitjà compravendes | 107.266 | 117.610 | 9,6% | 124.013 | 5,4% |

Nota: E (estimació), P (previsió)

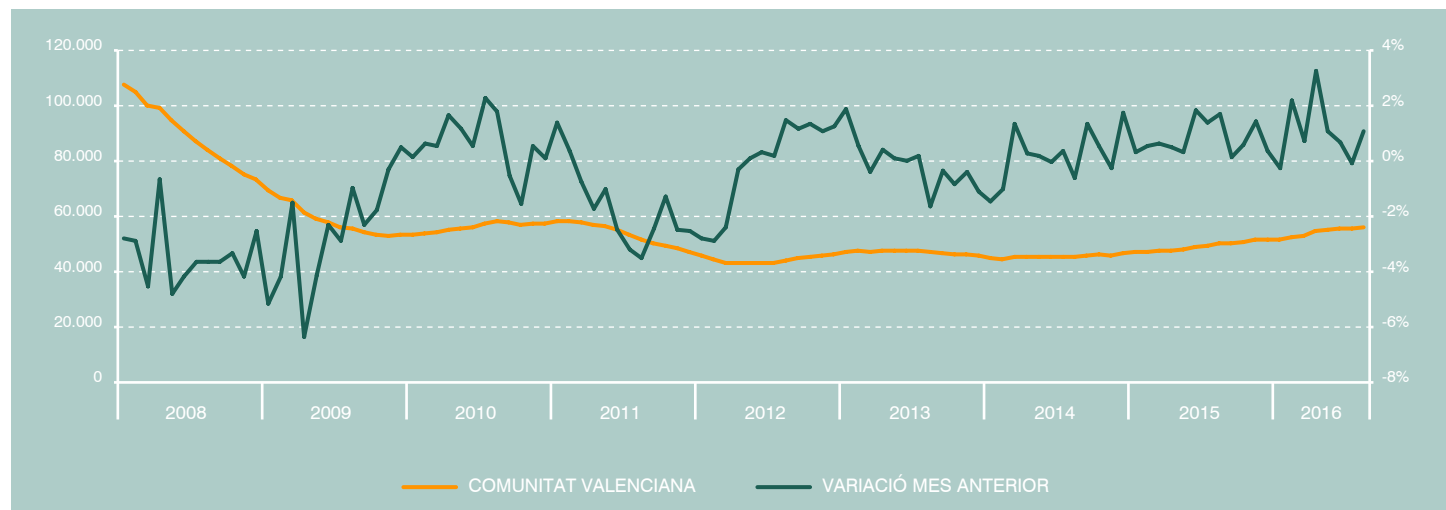
El dinamisme del mercat en aquesta comunitat autònoma s'ha incrementat en l'últim semestre, si bé encara hi ha importants nivells d'estoc. Com en altres comunitats, aquest major moviment en el mercat es deixa notar sobretot a la ciutat de València i la seva primera corona metropolitana, on també es produeix una important presència d'operacions d'inversió. Les ciutats d'Alacant i Castelló també han millorat la seva situació en els últims mesos.

En el segment vacacional, el producte situat en ubicacions tradicionals i amb un preu i unes característiques adequades es ven tant al comprador nacional, procedent sobretot del centre de la península, com a l'estranger. Al llarg de l'any que ve, les perspectives per a aquest mercat són optimistes, especialment de cara a les operacions realitzades per la demanda interna. El producte que se situa a menys de 7 o 8 quilòmetres de la costa té recorregut.

A les localitzacions més interiors, el nivell d'estoc és elevat i les perspectives de millora a mitjà termini no són optimistes.



GRÀFIC 37. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A LA COMUNITAT VALENCIANA.



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 11 Extremadura

PRINCIPALS MAGNITUDS

| | 2015 | 2016E | %Var 2016/2015 | 2017P | %Var 2017/2016 |
|---------------------------------|--------|--------|----------------|--------|----------------|
| Habitatges iniciats | 1.189 | 1.414 | 19,0% | 1.736 | 22,7% |
| Habitatges acabats | 556 | 894 | 60,8% | 1.148 | 28,3% |
| Estoc d'habitatge nou | 3.318 | 2.305 | -30,5% | 1.345 | -41,6% |
| Compravendes | 5.567 | 6.618 | 18,9% | 7.378 | 11,5% |
| Valor mitjà compravendes | 76.739 | 82.579 | 7,6% | 88.615 | 7,3% |

Nota: E (estimació), P (previsió)

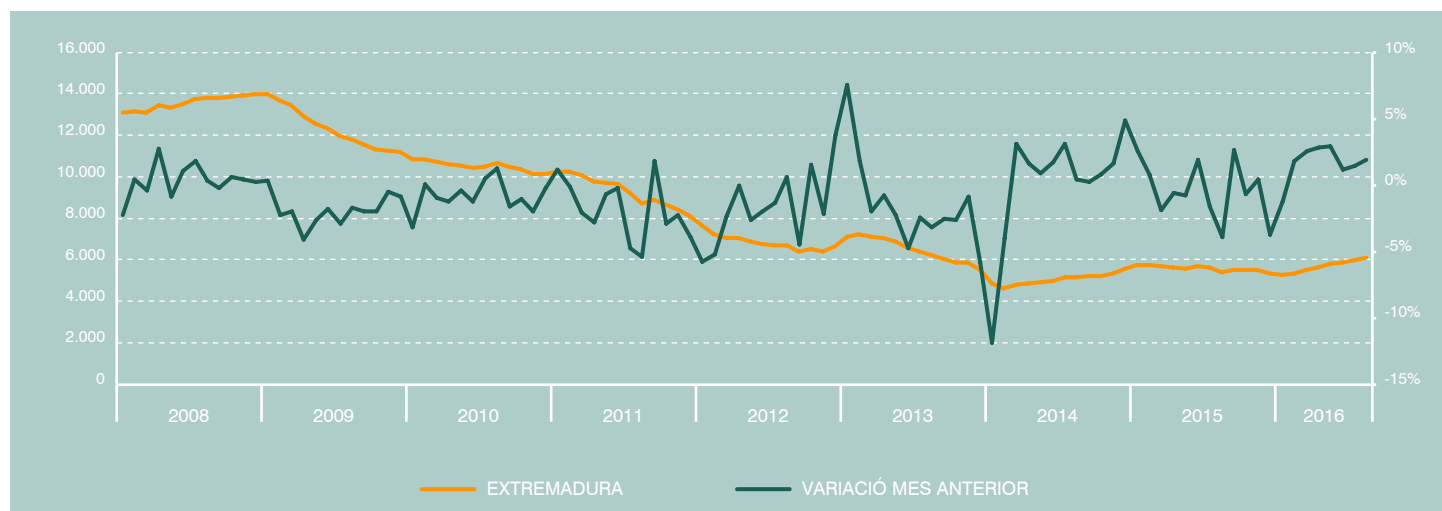
El mercat extremeny ha millorat lleugerament la seva situació al llarg del 2016, i s'ha produït un major increment en el volum de compravendes que el 2015. No obstant això, en un mercat tan local, els volums d'estoc que encara estan sense vendre són importants, no tant pel seu valor absolut sinó pel seu pes relatiu.

Pel que fa a les tres ciutats més poblades, cal destacar un major dinamisme a Badajoz, provocat per un volum de demanda potencial més elevat. La situació a Càceres és una mica millor que a Mèrida, on el nivell d'estoc encara és considerable.

No s'estan produint moviments destacats en les xifres d'obra iniciada. La previsió és que l'any acabi amb un lleuger increment en el nombre d'habitatges iniciats i que es produeixi una situació similar el 2017.



GRÀFIC 38. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A EXTREMADURA.



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 12 Galícia

PRINCIPALS MAGNITUDS

| | 2015 | 2016E | %Var 2016/2015 | 2017P | %Var 2017/2016 |
|---------------------------------|---------|---------|----------------|---------|----------------|
| Habitatges iniciats | 1.338 | 1.835 | 37,2% | 2.163 | 17,9% |
| Habitatges acabats | 1.136 | 1.258 | 10,7% | 1.475 | 17,3% |
| Estoc d'habitatge nou | 39.833 | 31.114 | -21,9% | 24.491 | -21,3% |
| Compravendes | 12.431 | 14.608 | 17,5% | 15.871 | 8,6% |
| Valor mitjà compravendes | 107.397 | 111.963 | 4,3% | 113.252 | 1,2% |

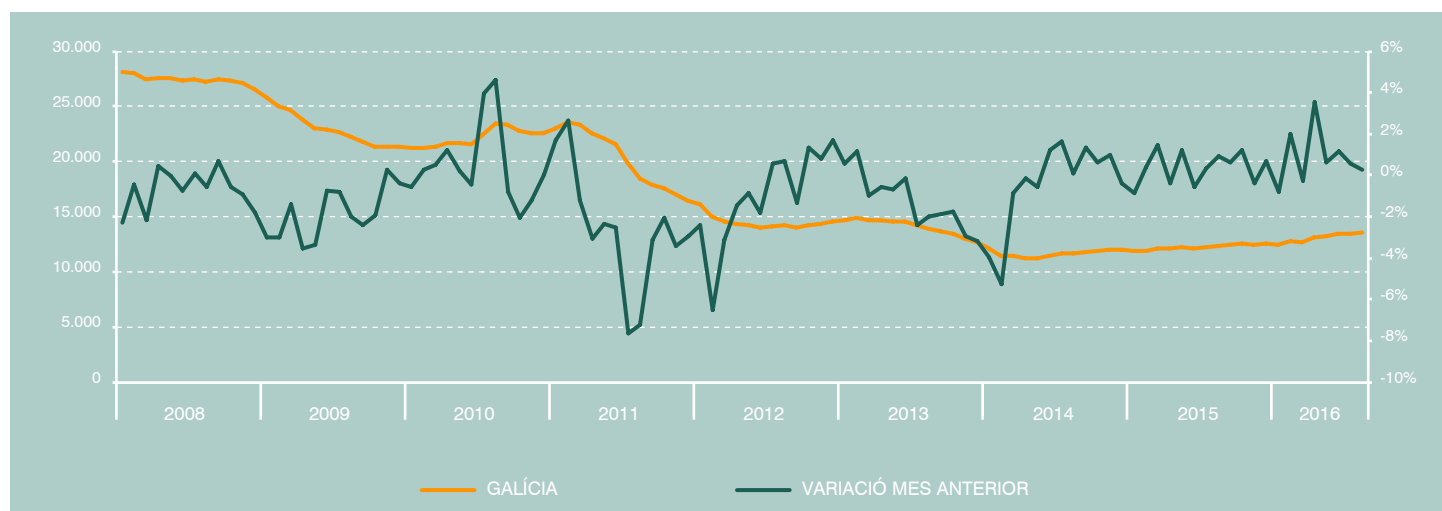
Nota: E (estimació), P (previsió)

La situació del mercat a les principals ciutats de la comunitat gallega ha experimentat una millora notable en els últims mesos, especialment a les ciutats de la Corunya, Santiago i Vigo, i fins i tot es poden donar ja situacions de manca d'estoc d'obra nova a les dues primeres. Potser Vigo és actualment la que presenta una millor projecció de futur de cara a l'inici de noves promocions.

El mercat d'habitatge vacacional ha presentat el mateix dinamisme positiu a les localitzacions tradicionals com Sanxenxo, Baiona o Nigrán. Fins i tot en punts de la costa de Lugo com Barreiros o Foz, la important baixada experimentada en els preus comença a provocar que s'estiguin realitzant operacions de compra. En ubicacions de caràcter secundari, la comercialització s'està desenvolupant a un ritme més lent, degut a l'alta concentració d'estoc i a que el producte és de difícil absorció.



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



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 13 Comunitat de Madrid

PRINCIPALS MAGNITUDS

| | 2015 | 2016E | %Var 2016/2015 | 2017P | %Var 2017/2016 |
|---------------------------------|---------|---------|----------------|---------|----------------|
| Habitatges iniciats | 10.309 | 12.690 | 23,1% | 13.018 | 2,6% |
| Habitatges acabats | 9.635 | 12.902 | 33,9% | 15.158 | 17,5% |
| Estoc d'habitatge nou | 13.374 | 6.818 | -49,0% | 4.865 | -28,6% |
| Compravendes | 50.373 | 65.457 | 29,9% | 68.444 | 4,6% |
| Valor mitjà compravendes | 185.783 | 199.081 | 7,2% | 203.774 | 2,4% |

Nota: E (estimació), P (previsió)

El mercat, sobretot a la capital i la seva primera corona metropolitana, es troba pressionat en preus i demanda. L'inici de noves promocions és rellevant i ja s'ha perdut la por que hi havia anys enrera.

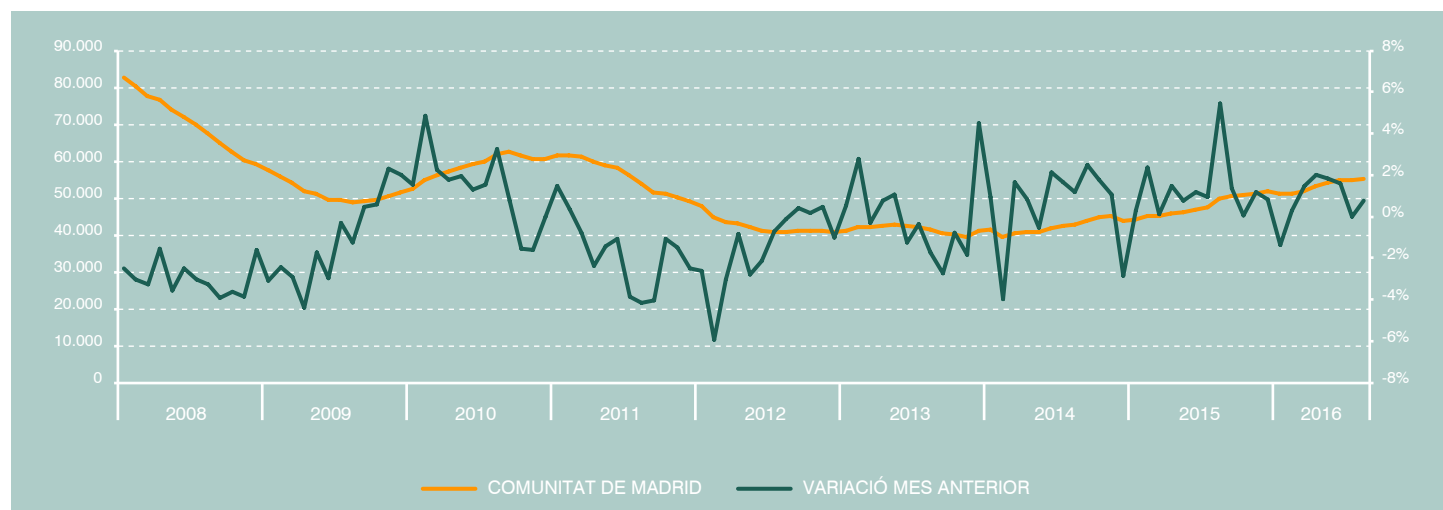
Aquesta bona marxa del mercat no només es produeix a la capital o en els municipis situats al nord-oest de la primera corona, sinó que ja s'ha estès també al sud i l'est d'aquesta corona. Actualment es podria afirmar que només en males ubicacions o en producte que no s'adequa a les actuals exigències de la demanda, no s'està experimentant aquest canvi de tendència en el mercat.

El mercat de lloguer presenta poca oferta per a la demanda existent, fet que està provocant que es pressioni a l'alça sobre els preus. En aquest segment s'està notant molt l'increment del públic inversor. Aquest augment de les rendes també es comença a traduir en un major volum de compradors d'habitatge que abans vivien en règim de lloguer.

L'accessibilitat actual al finançament, el poc estoc d'obra nova i l'existència de demanda solvent que no ha trobat en els últims anys una opció residencial adequada a les seves necessitats, auguren el manteniment de la tendència positiva en el mercat d'aquesta comunitat autònoma.



GRÀFIC 40. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A LA COMUNITAT DE MADRID.



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 14 Regió de Múrcia

PRINCIPALS MAGNITUDS

| | 2015 | 2016E | %Var 2016/2015 | 2017P | %Var 2017/2016 |
|---------------------------------|--------|---------|----------------|---------|----------------|
| Habitatges iniciats | 735 | 817 | 11,2% | 955 | 16,9% |
| Habitatges acabats | 971 | 1.295 | 33,3% | 1.671 | 29,1% |
| Estoc d'habitatge nou | 39.112 | 23.563 | -39,8% | 17.644 | -25,1% |
| Compravendes | 11.072 | 13.491 | 21,8% | 15.180 | 12,5% |
| Valor mitjà compravendes | 95.181 | 100.826 | 5,9% | 106.503 | 5,6% |

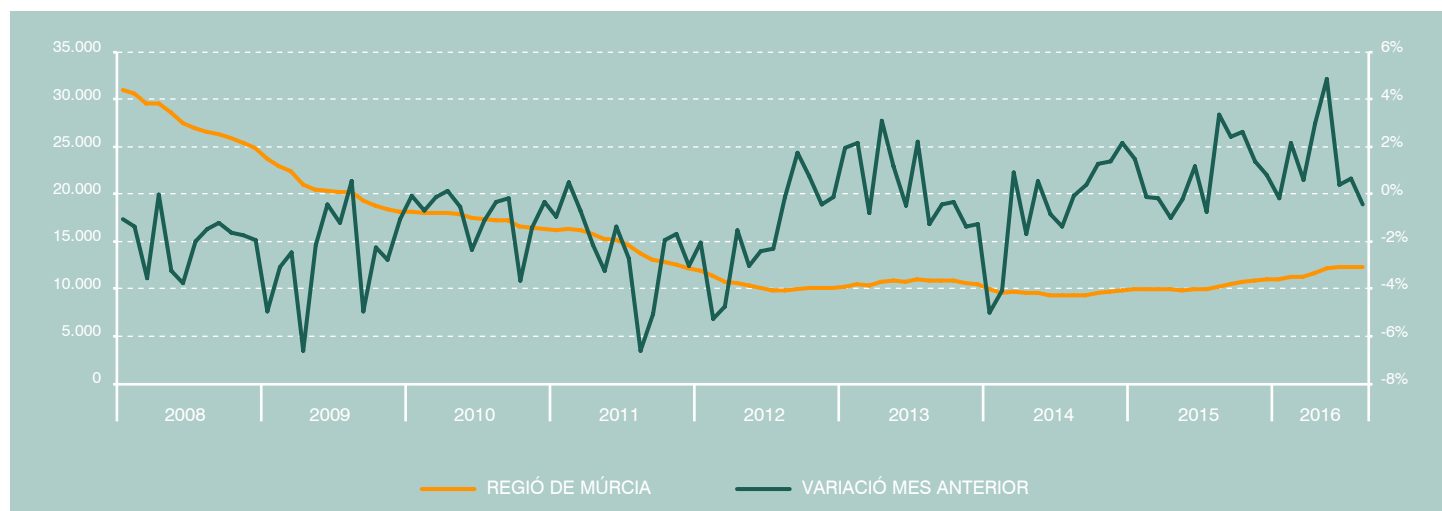
Nota: E (estimació), P (previsió)

L'augment de l'activitat també s'ha deixat notar a la Regió de Múrcia. No obstant això, encara presenta importants nivells d'estoc que no permeten que el dinamisme sigui tan elevat com en altres comunitats autònomes.

Caldria destacar com a més rellevant l'increment produït en el volum d'operacions relacionades amb el segment vacacional, sobretot per part de demandants estrangers. En el segment de l'habitatge habitual, l'augment de l'activitat és més moderat. De cara als propers mesos no s'esperen canvis significatius respecte a la situació actual.



GRÀFIC 41. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A LA REGIÓ DE MÚRCIA.



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 15 Navarra

PRINCIPALS MAGNITUDS

| | 2015 | 2016E | %Var 2016/2015 | 2017P | %Var 2017/2016 |
|---------------------------------|---------|---------|----------------|---------|----------------|
| Habitatges iniciats | 1.400 | 1.602 | 14,4% | 1.861 | 16,2% |
| Habitatges acabats | 772 | 782 | 1,3% | 898 | 14,8% |
| Estoc d'habitatge nou | 2.566 | 1.628 | -36,5% | 1.121 | -31,2% |
| Compravendes | 4.313 | 5.160 | 19,6% | 5.623 | 9,0% |
| Valor mitjà compravendes | 128.582 | 137.548 | 7,0% | 146.727 | 6,7% |

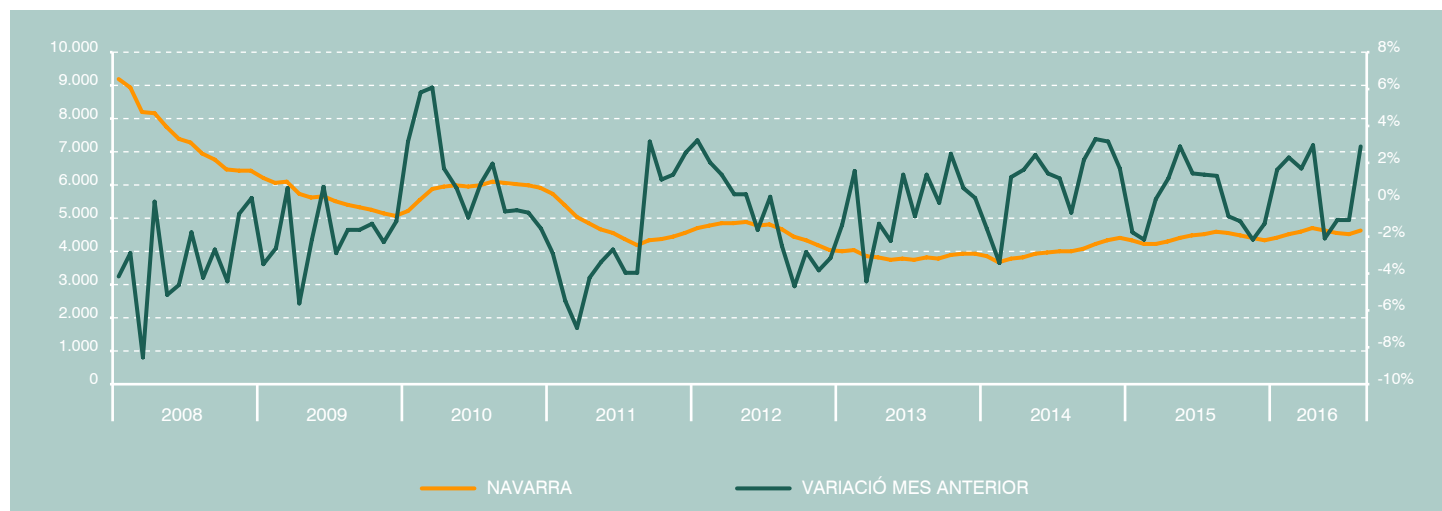
Nota: E (estimació), P (previsió)

L'evolució del mercat està sent molt positiva, sobretot a la capital. Pamplona i algun municipi adjacent en què hi ha sòl a punt per ser desenvolupat, presenten una perspectiva de futur força optimista, i hi ha una demanda solvent important que podria absorbir les noves promocions que s'iniciaran en els pròxims mesos. El mercat de sòl ha estat actiu en els últims mesos i romandrà amb aquesta dinàmica positiva.

El mercat en l'anomenada «Navarra Baixa» continua sense mostrar símptomes de millora. L'estoc és encara important i no s'està notant un augment en el volum d'operacions.



GRÀFIC 42. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A NAVARRA.



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 16 País Basc

PRINCIPALS MAGNITUDS

| | 2015 | 2016E | %Var 2016/2015 | 2017P | %Var 2017/2016 |
|---------------------------------|---------|---------|----------------|---------|----------------|
| Habitatges iniciats | 3.043 | 5.280 | 73,5% | 6.014 | 13,9% |
| Habitatges acabats | 3.908 | 4.910 | 25,6% | 5.411 | 10,2% |
| Estoc d'habitatge nou | 14.560 | 11.531 | -20,8% | 8.716 | -24,4% |
| Compravendes | 13.770 | 17.913 | 30,1% | 22.768 | 27,1% |
| Valor mitjà compravendes | 192.043 | 203.652 | 6,0% | 206.798 | 1,5% |

Nota: E (estimació), P (previsió)

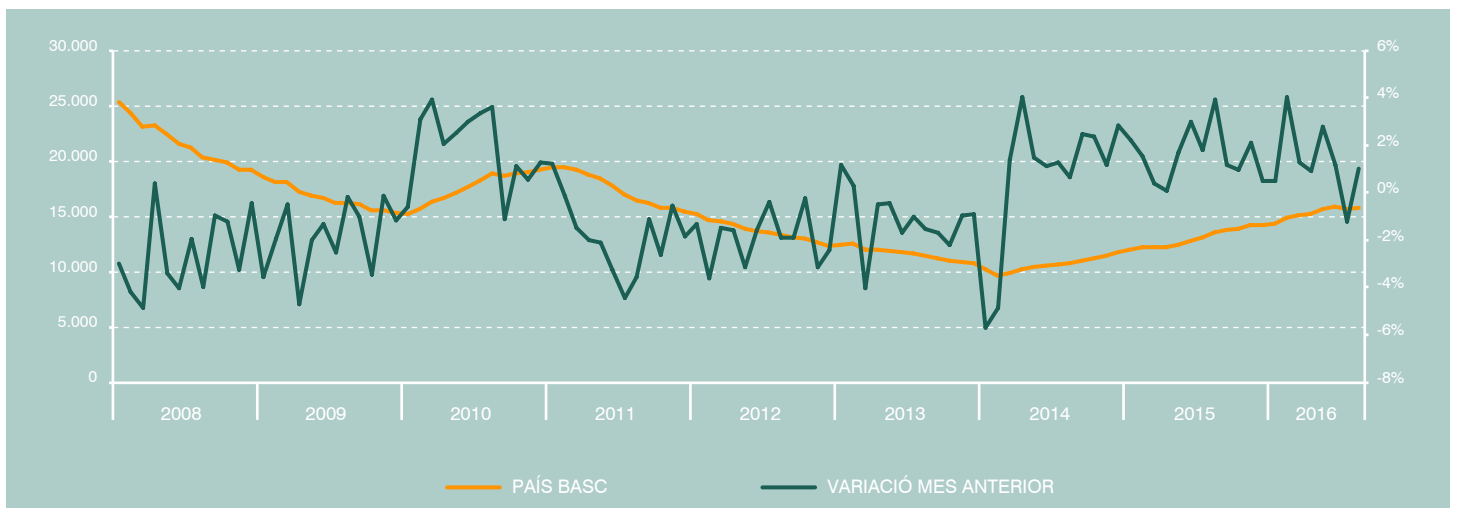
És la zona més dinàmica del nord peninsular, tant per demanda com per oferta. La bona marxa de l'activitat es deixa notar sobretot a les grans ciutats i als seus municipis limítrofs, especialment a Guipúscoa i Biscaia. El mercat a Vitòria també ha experimentat una notable millora, però disposava d'un major estoc, fet que provoca un impuls una mica inferior als de Bilbao i Sant Sebastià.

En general, tots els mercats principals es troben en situació de poder absorbir noves promocions. S'espera un augment en els indicadors de producció, vendes i increments lleugers en els preus.

El mercat de les zones d'interior presenta un menor dinamisme, pel fet de dependre d'una demanda local que és molt més reduïda.



GRÀFIC 43. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES AL PAÍS BASC.



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 17 La Rioja

PRINCIPALS MAGNITUDS

| | 2015 | 2016E | %Var 2016/2015 | 2017P | %Var 2017/2016 |
|---------------------------------|---------|---------|----------------|---------|----------------|
| Habitatges iniciats | 370 | 561 | 51,5% | 896 | 59,7% |
| Habitatges acabats | 389 | 450 | 15,7% | 493 | 9,6% |
| Estoc d'habitatge nou | 9.766 | 8.705 | -10,9% | 7.448 | -14,4% |
| Compravendes | 2.561 | 3.021 | 17,9% | 3.501 | 15,9% |
| Valor mitjà compravendes | 102.085 | 111.815 | 9,5% | 118.784 | 6,2% |

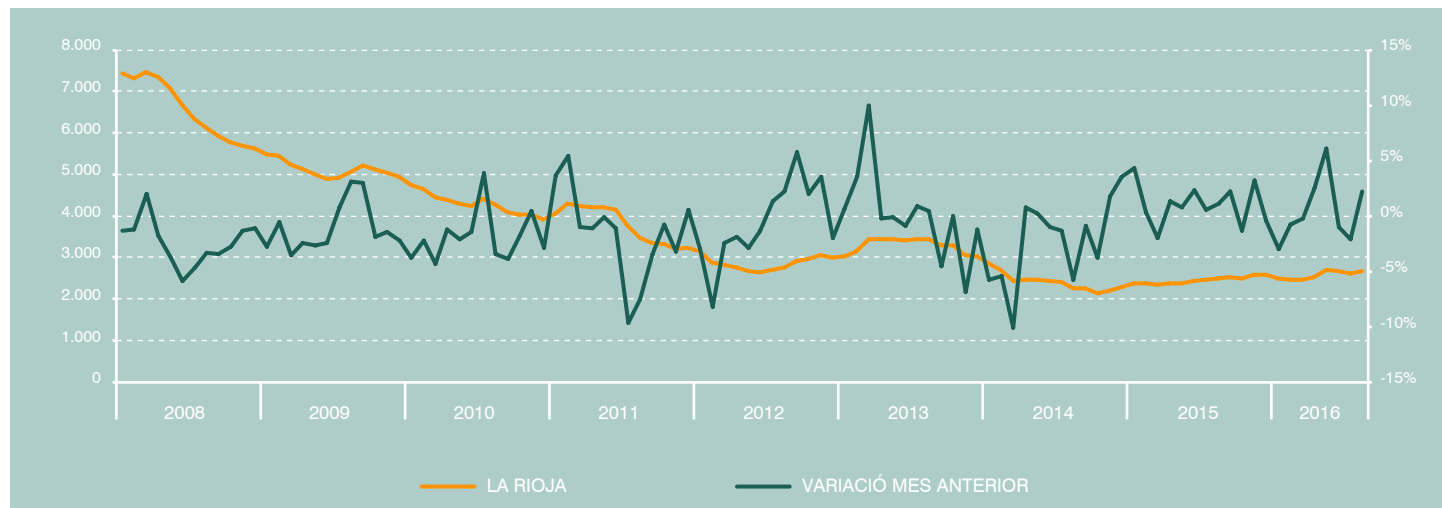
Nota: E (estimació), P (previsió)

El mercat a la ciutat de Logronyo ha experimentat una millora rellevant al llarg dels últims mesos. Els nivells d'estoc d'obra nova són poc significatius i les promocions que van sorgint en el mercat s'absorbeixen amb ritmes de venda normalitzats. Una cosa similar està passant en algunes localitzacions amb un volum de població important com Haro. La perspectiva per als pròxims mesos en aquestes ubicacions és positiva, amb increments suaus en la producció i en els preus.

Per contra, a la resta de zones, el mercat roman més estancat. Es preveu que continuï així en el futur i es mantingui encara una important concentració d'estoc.



GRÀFIC 44. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A LA RIOJA.



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 18 Ceuta i Melilla

PRINCIPALS MAGNITUDS

| | 2015 | 2016E | %Var 2016/2015 | 2017P | %Var 2017/2016 |
|--------------------------|------|-------|----------------|-------|----------------|
| Habitatges iniciats | | | | | |
| Habitatges acabats | 257 | 265 | 4,3% | 275 | 3,8% |
| Estoc d'habitatge nou | | | | | |
| Compravendes | 825 | 950 | 15,2% | 980 | 3,2% |
| Valor mitjà compravendes | | | | | |

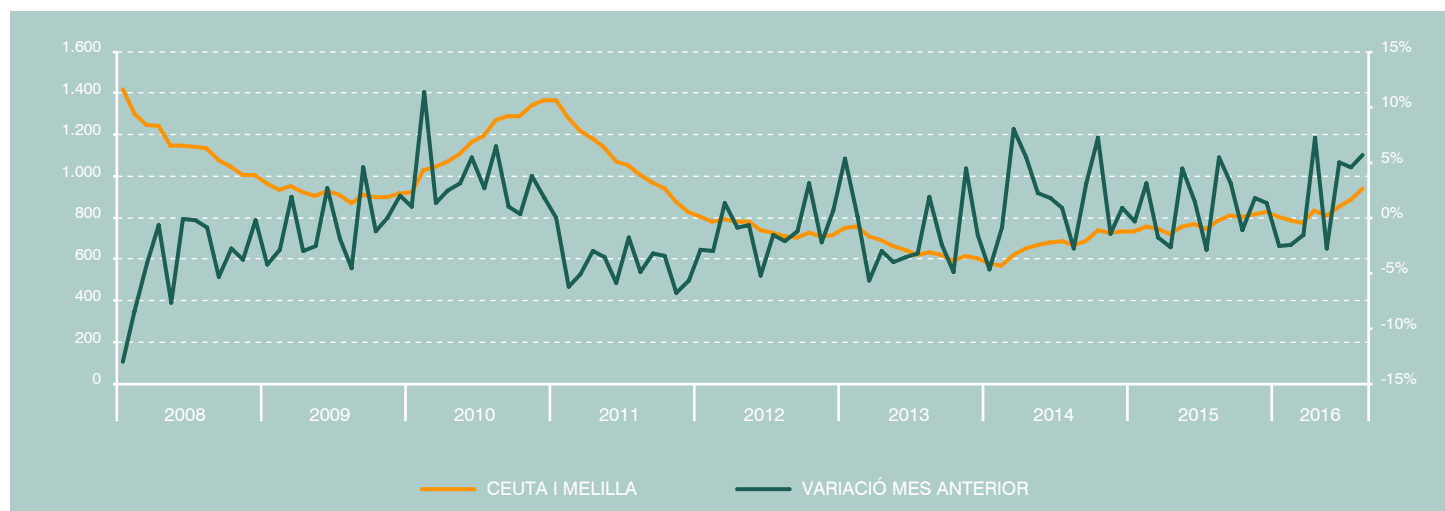
Nota: E (estimació), P (previsió)

El mercat està vivint un augment de les compravendes que presenten volums similars als anys 2009 o 2011. No obstant això, no s'espera un creixement notable en l'inici de noves obres, llevat de projectes molt petits i puntuals que es venen a preus molt competitius. També s'està incrementant una mica l'autopromoció.

Aquest mercat està originant inversions que es materialitzen en habitatges situats al Camp de Gibraltar.



GRÀFIC 45. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES A CEUTA I MELILLA.



Font: INE i elaboració pròpia

6 / El mercat de lloguer



Segons les estadístiques oficials, en els últims anys s'està incrementant el nombre de llars que viuen en règim de lloguer. Això ha comportat un augment del percentatge d'habitatges que es destinen a aquesta finalitat. Aquest canvi està servint per evolucionar cap a un mercat més equilibrat entre propietat i lloguer. Espanya s'acosta, d'aquesta manera, a altres països europeus més desenvolupats i als Estats Units.

La situació econòmica del nostre país en els últims anys, així com la crisi que ha travessat el sector immobiliari, són dos **factors** que han influït notablement en aquest canvi estructural del mercat. No obstant això, s'han produït també altres canvis importants que han incidit en aquest repunt:

- Més limitació i control del crèdit, fet que provoca que, per a algunes famílies, el lloguer suposi la millor opció residencial.
- Pèrdua de capacitat d'estalvi de les famílies que, juntament amb la precarietat laboral, fa que no es disposi de les quantitats suficients per afrontar el pagament d'un habitatge.
- Supressió dels incentius fiscals a la compra.
- Increment de la mobilitat laboral.
- Nous models de família, amb un increment del nombre de monoparentals.
- Augment de la demanda del lloguer residencial per part del turisme nacional i internacional.
- Desapareix l'expectativa de revaloració dels habitatges com a inversió.

Aquest nou escenari no és conjuntural. Més del 40% de les noves operacions de Servihabitat es realitzen en el mercat de lloguer. L'habitatge comença a percebre's des de les noves generacions com un bé més de consum, sobre el qual no se'n pretén assolir la propietat. S'ha d'adaptar als canvis socials i laborals que s'han experimentat i que comporten el gaudi dels immobles pensant en un horitzó temporal limitat.

Més del **40%** de les noves operacions de Servihabitat es porten a terme en el mercat de lloguer



6 / 1 Lloguer residencial dins el context europeu

Segons l'INE, dels més de 18,3 milions d'habitatges principals existents a Espanya el 2015, gairebé 4,2 milions estan ocupats en règim de lloguer: el 22,7%.

El 22,7% dels habitatges principals a Espanya estan llogats

Dins de la UE28, només hi ha 11 països amb un percentatge de població que resideix en règim de propietat superior al 78,2% d'Espanya.

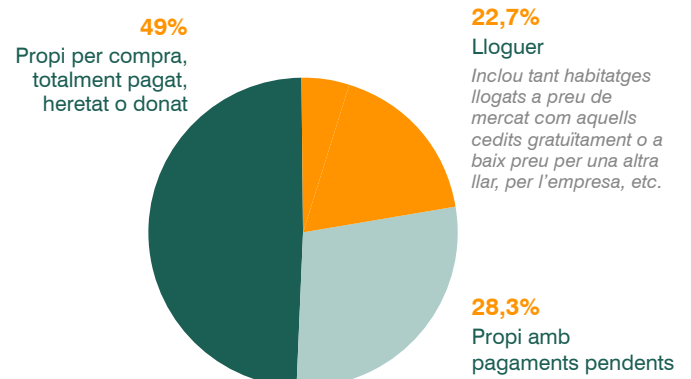
- El país amb un major percentatge és Romania, amb un 96,1%.
- El que té un percentatge inferior és Suïssa: un 44,5%.
- Dins dels països europeus amb més desenvolupament econòmic, encara que fora de la UE28, només Noruega (82,8%) supera la dada espanyola.
- Els països de la UE28 amb un percentatge superior de població que resideix en habitatges en propietat són: Bulgària, República Txeca, Estònia, Croàcia, Letònia, Lituània, Hongria, Malta, Romania, Polònia i Eslovàquia.

En parlar de lloguer, cal diferenciar les situacions següents: si es paga una renda a preu de mercat per l'habitatge que s'ocupa, si aquesta quantitat rep algun tipus de subvenció o, fins i tot, si es resideix en un habitatge cedit per un tercer.

Si es té en compte només la població que resideix en habitatges de lloguer pagant un preu de mercat, la situació canvia lleugerament:

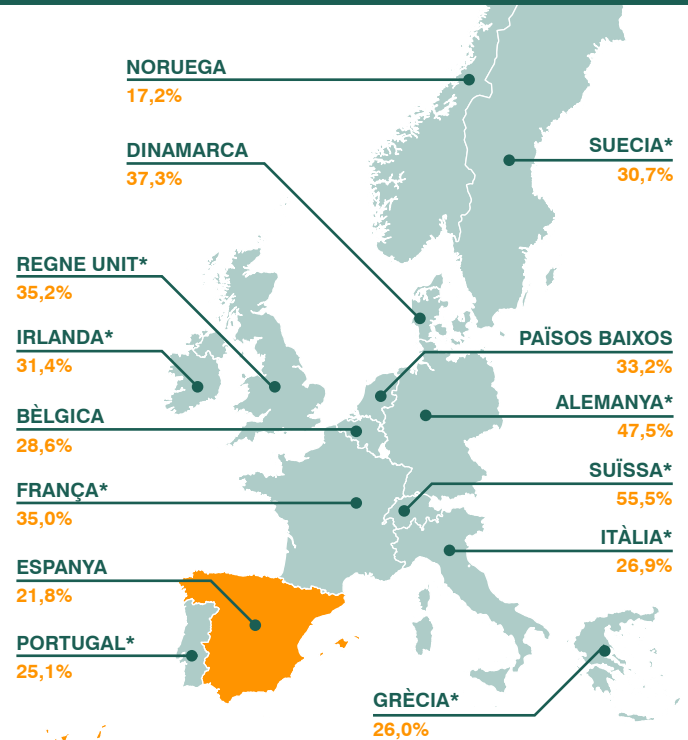
- Hi ha 13 països dins de la UE28 amb un percentatge de població que paga un lloguer a preu de mercat superior al 12,7% d'Espanya.
- El país amb un major percentatge de població que resideix en un habitatge llogat a preu de mercat és Suïssa, amb un 49,2%.
- Romania és el país amb un menor percentatge de població que viu de lloguer, un 0,7%.

GRÀFIC 46. HABITATGES PRINCIPALS A ESPANYA PER RÈGIM DE TINENÇA.



Font: INE. Enquesta Contínua de Llars (ECL).

MAPA 5. RÈGIM DE TINENÇA DE L'HABITATGE A EUROPA. % de població en règim de lloguer



Font: Eurostat. Inclou la població que paga una renda a preu de mercat i la que viu en habitatges cedits per un tercer o amb una renda que té algun tipus de subvenció. Nota: Les dades corresponen a l'any 2015, llevat dels països assenyalats amb *, les dades dels quals són del 2014.

6 / 1 Lloguer residencial dins el context europeu

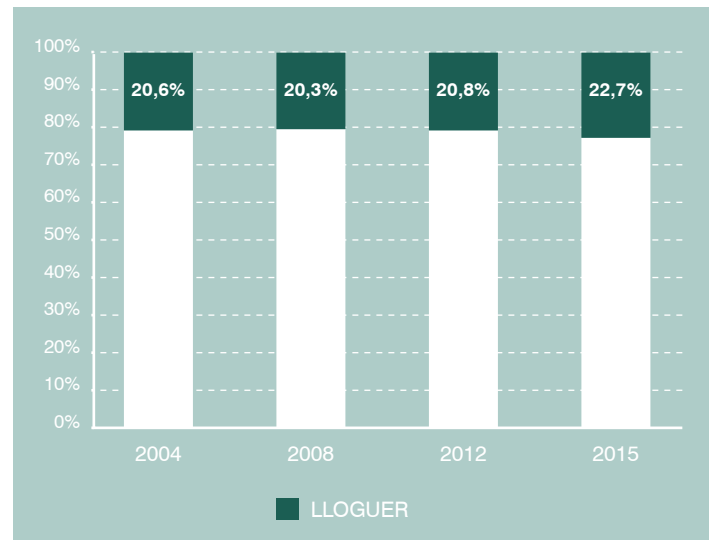
Tendència

L'evolució recent, des del 2007, del règim de tinença no és uniforme en els països de la UE.

- En països com Irlanda, el Regne Unit, Bulgària o Estònia, el percentatge de població que viu en règim de lloguer s'ha incrementat considerablement.
- A una escala inferior es troben Espanya, Dinamarca, Àustria, Hongria o Eslovènia, que també experimenten una tendència creixent en el lloguer.
- No obstant això, hi ha països en els quals la propietat està guanyant terreny al lloguer, com Polònia, especialment, encara que també França, la República Txeca, Croàcia o Eslovàquia.

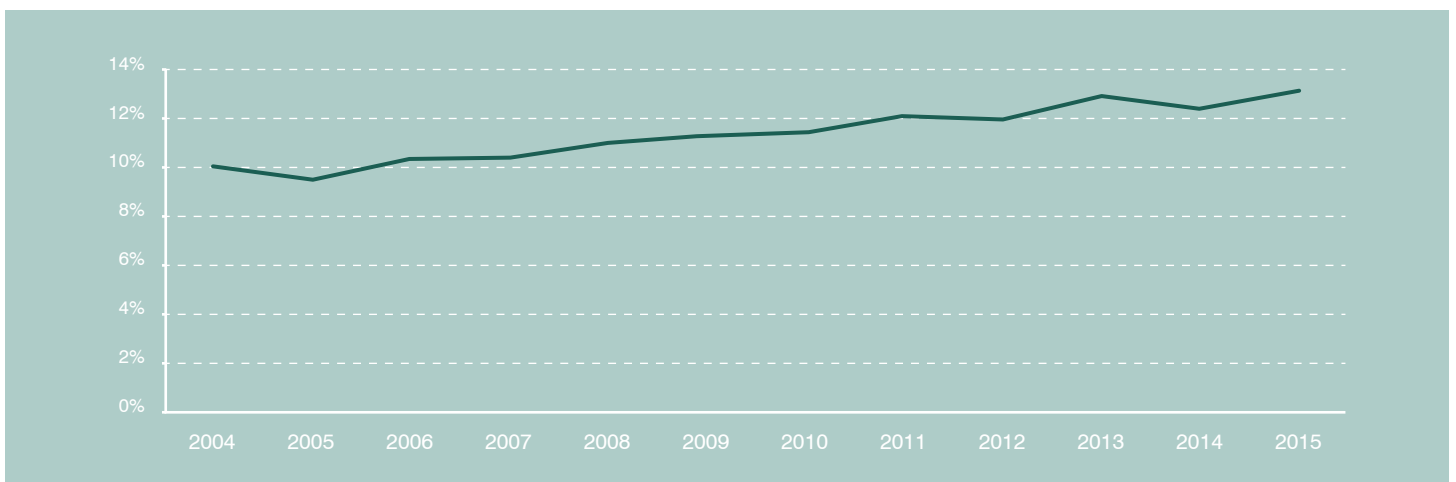
El nombre de llars que viuen de lloguer a preu de mercat a Espanya ha passat del 9,5% de les llars el 2005 al **13,1% el 2015**

GRÀFIC 47. EVOLUCIÓ RECENT DEL LLOGUER A ESPANYA.



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

GRÀFIC 48. EVOLUCIÓ DEL LLOGUER A PREU DE MERCAT A ESPANYA.



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

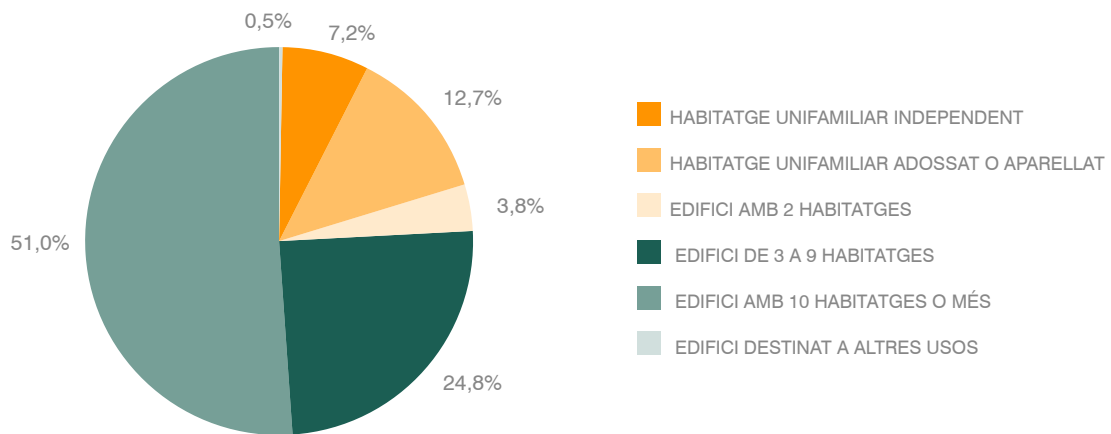
6 / 2 Caracterització de l'habitatge de lloguer a Espanya

Més de la meitat dels habitatges principals llogats es troben en edificis de 10 habitatges o més.

La proporció d'habitatges principals de lloguer és més gran en els habitatges plurifamiliars (27%).

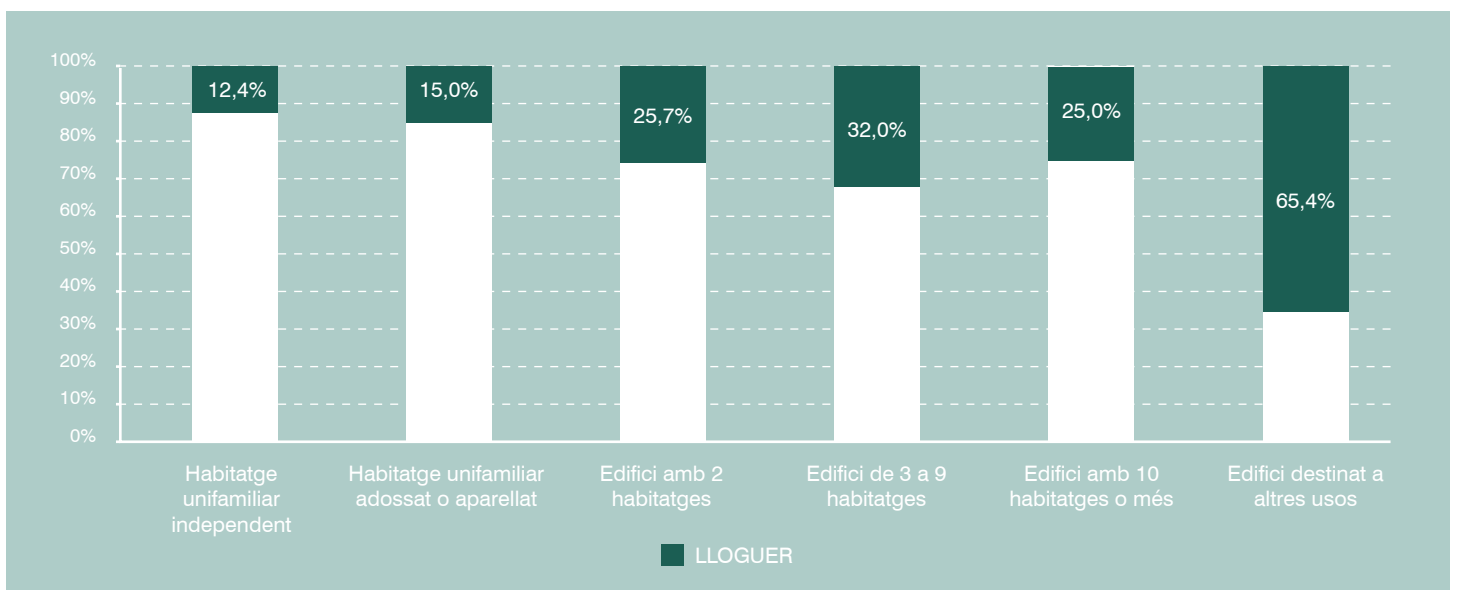
Només el 13,9% dels habitatges unifamiliars es troben arrendats.

GRÀFIC 49. HABITATGES PRINCIPALS LLOGATS A ESPANYA PER TIPOLOGIA DE L'EDIFICI.



Font: INE. Enquesta Contínua de Llars (ECL).

GRÀFIC 50. HABITATGES PRINCIPALS PER RÈGIM DE TINEÇA I TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA A ESPANYA.



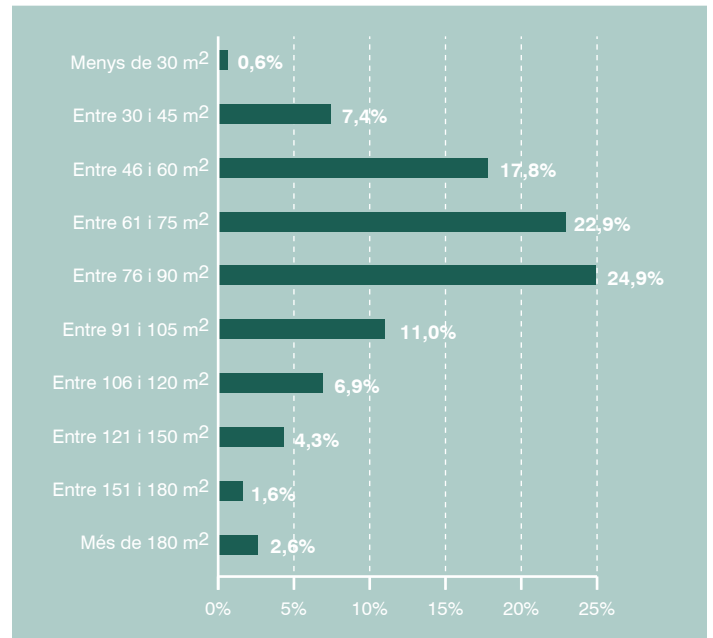
Font: INE. Enquesta Contínua de Llars (ECL).

6 / 2 Caracterització de l'habitatge de lloguer a Espanya

Pel que fa a la **superfície** del parc d'habitatges de lloguer:

- Gairebé la meitat té entre 61 i 90 m²u.
- Aquest percentatge s'eleva al 65,5% en el rang de 46 a 91 m²u.
- Els habitatges llogats disposen d'una superfície inferior als que s'han adquirit en propietat:
 - El 73,5% dels habitatges de lloguer té menys de 90 m²u. Aquest percentatge és del 54,4% per als habitatges en propietat.
 - Només el 8,6% té més de 120 m²u, percentatge que s'eleva al 21,2% per als habitatges en propietat.

GRÀFIC 51. HABITATGES PRINCIPALS LLOGATS SEGONS LA SUPERFÍCIE ÚTIL.

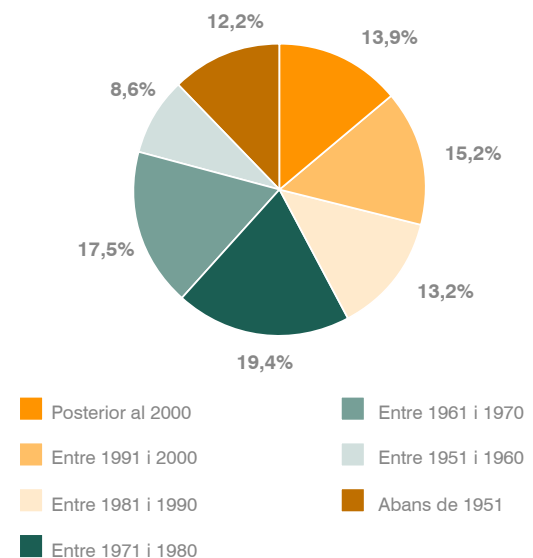


Font: INE. Enquesta Contínua de Llars (ECL).

Tenint en compte el seu **any de construcció**:

- Només el 13,9% s'ha edificat a partir de l'any 2000.
- El 57,7% és anterior al 1981 (més de 36 anys).
- Els habitatges de propietat són una mica més nous:
 - El 17,6% és posterior a l'any 2000.
 - El 49% és anterior al 1981.

GRÀFIC 52. HABITATGES PRINCIPALS LLOGATS SEGONS L'ANY DE CONSTRUCCIÓ.



Font: INE. Enquesta Contínua de Llars (ECL).

6 / 3 Tipologia de les llars que resideixen en lloguer a Espanya

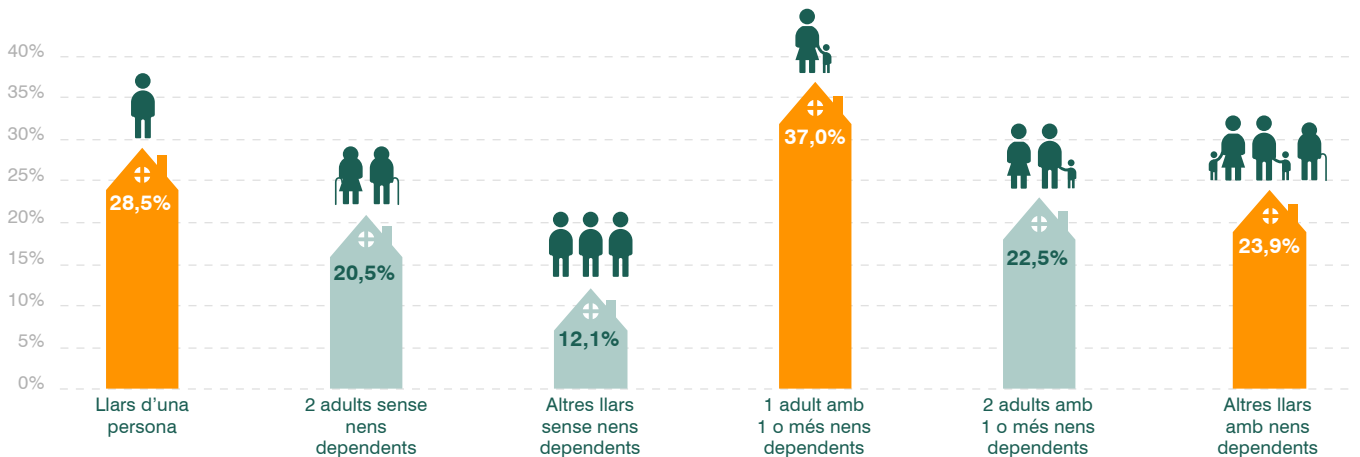
El 37% de les llars espanyoles que resideixen en règim de lloguer a Espanya estan formades per un adult amb un o més nens que en depenen. Aquest segment de la població és, a més, el que ha experimentat un increment més rellevant en els últims 10 anys, gairebé 5 punts percentuals.

El segueixen les llars unipersonals, de les quals el 28,5% resideix en habitatges llogats, percentatge que gairebé no ha variat en els últims anys.

El col·lectiu següent, que s'ha incrementat notablement en els últims 10 anys, són les llars formades per més de dos adults amb nens (23,9%).

El **37%** dels habitatges en lloguer estan formats per **llars monoparentals**

GRÀFIC 53. COMPOSICIÓ DE LES LLARS QUE VIUEN DE LLOGUER A ESPANYA.



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



6 / 3 Tipologia de les llars que resideixen en lloguer a Espanya

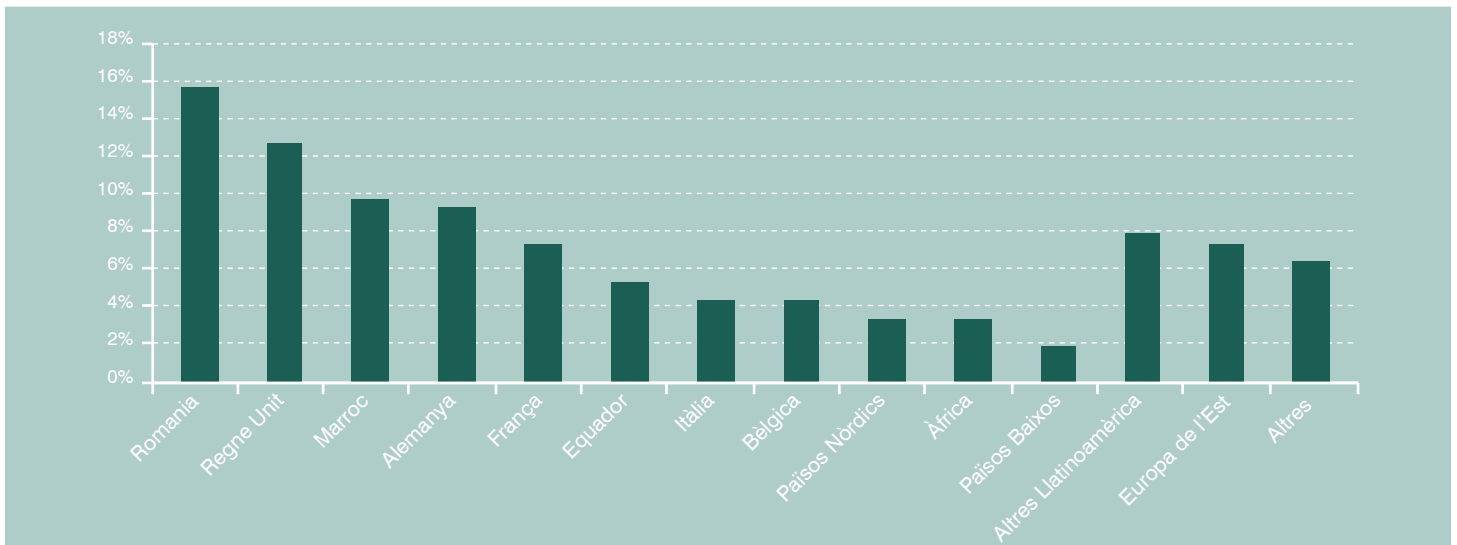
La demanda estrangera: nacionalitats

El mercat de lloguer espanyol té un important component de demanda estrangera, tant per motius laborals com per turisme. Segons la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, un 11,3% afirma que duu a terme les seves operacions de lloguer majoritàriament amb estrangers.

La barreja produïda entre l'estranger vacacional i el que acudeix al nostre país per motius laborals comporta que les principals nacionalitats de població estrangera demandant d'habitatge de lloguer a Espanya siguin els romanesos, els britànics i els marroquins.

L'11,3% dels APIs realitzen operacions de lloguer majoritàriament amb estrangers

GRÀFIC 54. PRINCIPALS NACIONALITATS DE LA POBLACIÓ ESTRANGERA DEMANDANT D'HABITATGE EN LLOGUER.



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



6 / 4 L'oferta d'habitatge de lloguer

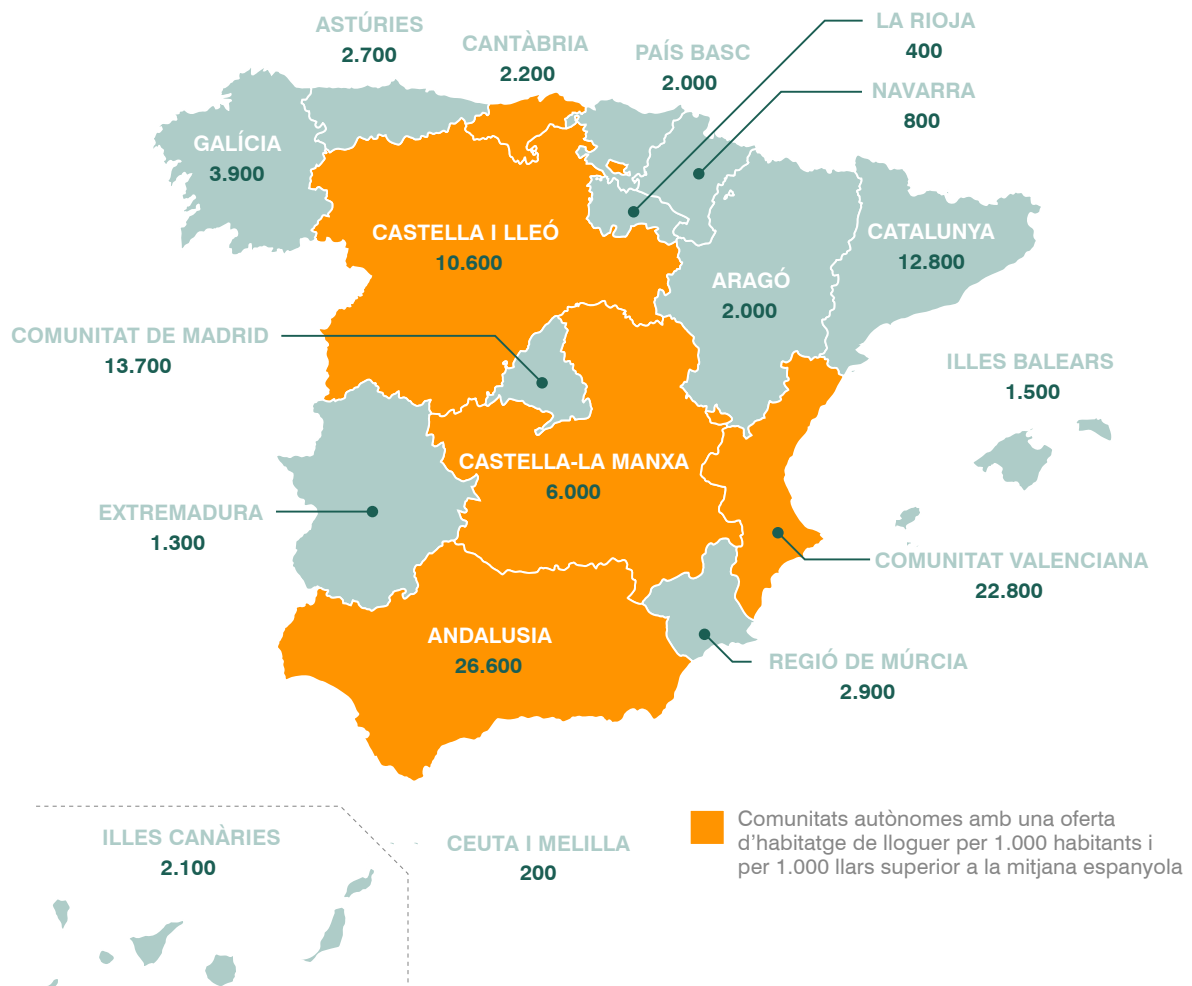
El volum d'habitatges de lloguer que es troba en aquests moments disponibles a Espanya és de prop de 115.000, una mica més del 10% dels que hi ha en venda.

Aquest volum d'oferta amb prou feines suposa el 0,4% del parc estimat el 2015.

Representa 2,5 habitatges en oferta per cada 1.000 habitants i 6,2 per cada 1.000 llars.

L'oferta és més abundant en províncies costaneres com Màlaga, Cadis o Alacant, i en ciutats amb un fort component estudiantil, com Salamanca.

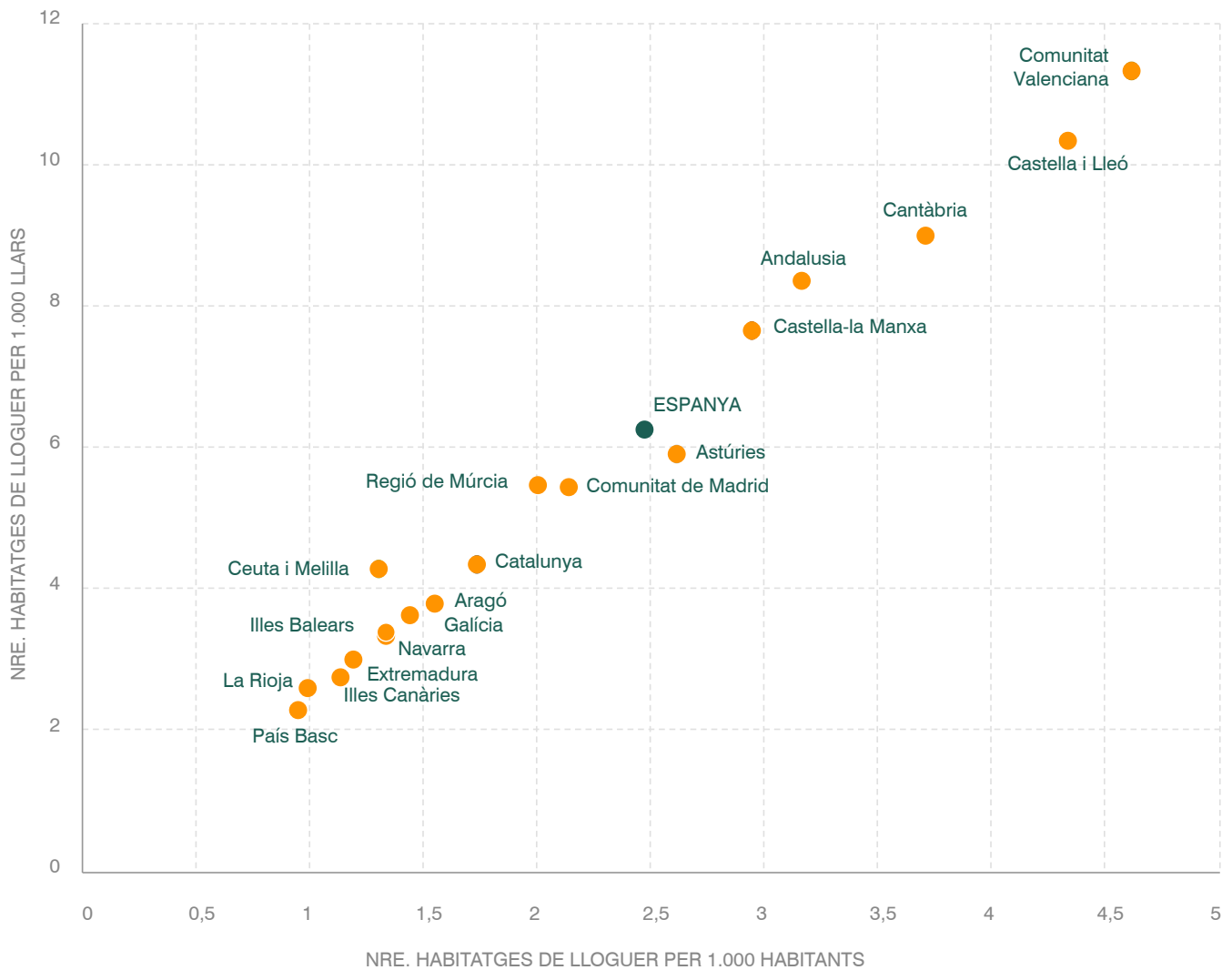
MAPA 6. OFERTA D'HABITATGE DE LLOGUER A ESPANYA
Nre. d'habitatges



Font: Servihabitat

6 / 4 L'oferta d'habitatge de lloguer

GRÀFIC 55. OFERTA D'HABITATGE DE LLOGUER PER HABITANT I PER LLAR.



Font: Servihabitat

6 / 5 Preu del lloguer

El preu mitjà del lloguer a Espanya està experimentant un creixement al llarg de tot l'any i es preveu que es mantingui quan aquest s'acabi, amb un increment mitjà interanual superior al 10%.

Les províncies en què els creixements interanuals seran més elevats, i se situaran per sobre de la mitjana espanyola, són: Màlaga, les Illes Balears, Barcelona, Girona, Alacant, Madrid i Múrcia.

El preu mitjà del lloguer a Espanya per a un habitatge de 80-90 m² és de 540€.



+10%

**increment mitjà
interanual del preu
del lloguer**

MAPA 7. PREU MITJÀ DEL LLOGUER D'HABITATGE I TENDÈNCIA ESPERADA EN EL PROPER SEMESTRE

Preu en € per a un habitatge de 80-90 m²



6 / 6 Rendibilitat

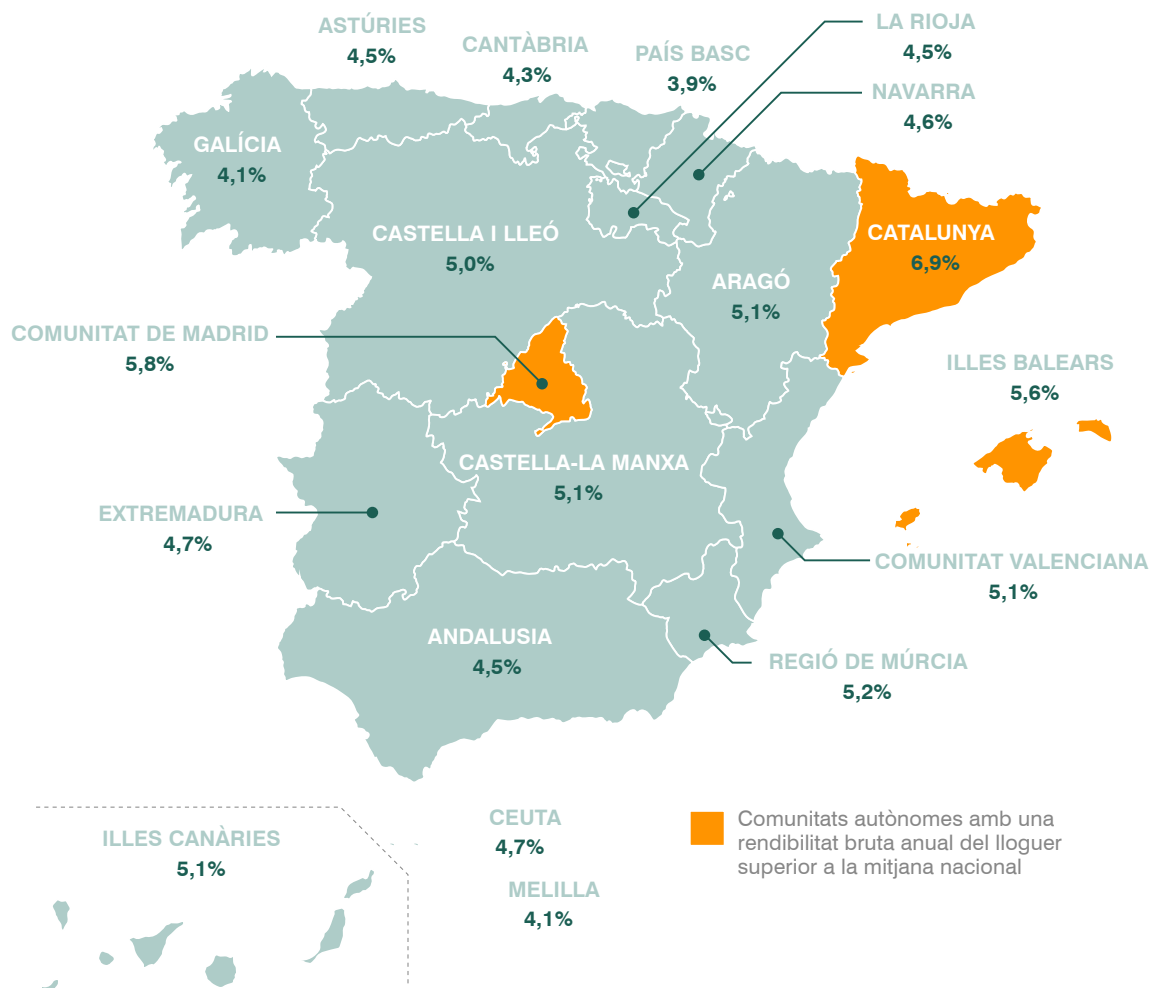
La rendibilitat bruta mitjana per a un habitatge de lloguer a Espanya se situa en el 5,4%, segons càlculs fets sobre preus mitjans actuals d'oferta d'habitatges a Espanya.

Províncies com Huelva, Las Palmas, Lleó, Conca, Toledo, Barcelona, València i Madrid disposen d'una rendibilitat per sobre de la mitjana espanyola.



+5,4%
rendibilitat bruta
mitjana del lloguer

MAPA 8. RENDIBILITAT MITJANA DEL LLOGUER D'HABITATGE A ESPANYA



6 / 7 Conclusions



El mercat residencial espanyol presenta actualment una excel·lent oportunitat per consolidar un segment de lloguer més ampli i estable en el temps, que suposi un atractiu per a l'entrada de noves companyies propietàries d'habitatge destinat al lloguer, cosa que genera una major professionalització i una oferta de producte i serveis de gestió d'acord amb les necessitats que planteja la demanda.

Aquest fet provocaria una millora respecte a un parc que actualment està majoritàriament en mans de particulars, ja que hi ha un diferencial important en la qualitat i adequació del producte i la gestió realitzada amb els inquilins. A més, és el sector privat el que pot fer actualment de motor d'un mercat que, tot i que necessitaria un notable increment del parc d'habitatge protegit i social per a lloguer, no disposa dins el sector públic de prou recursos per a fer-ho.

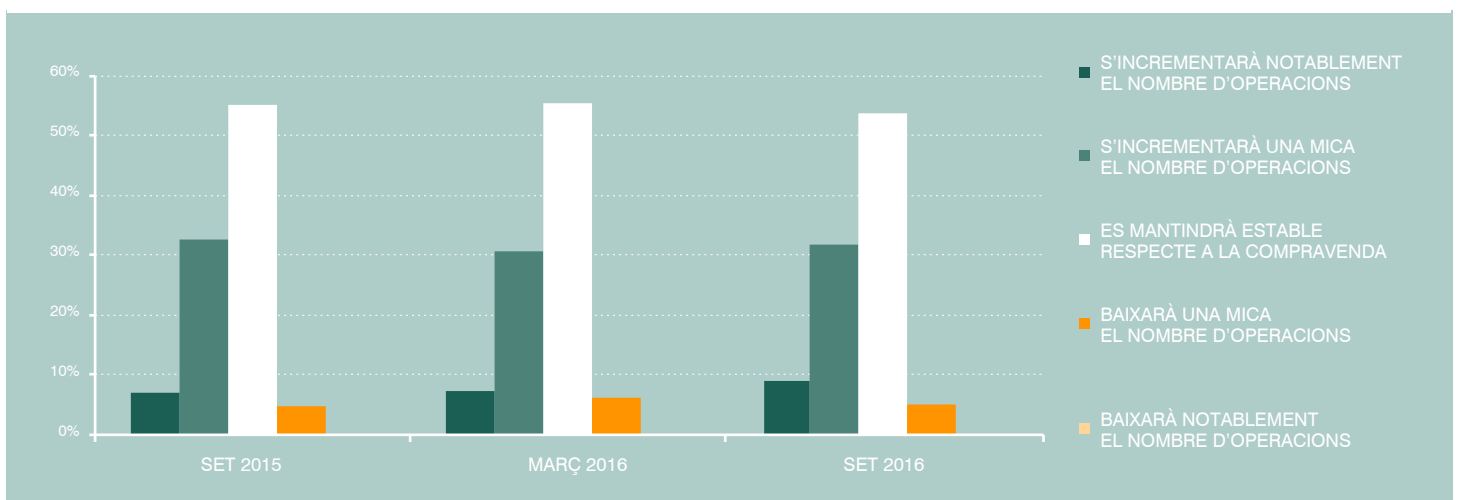
És essencial el paper que hi tenen els **serviccers**, l'**especialització** i el **coneixement** dels quals sobre la gestió d'aquest tipus de carteres aporta un elevat valor afegit al mercat. Cada vegada gestionen carteres més grans d'habitatges de lloguer, i ofereixen serveis com l'*onboarding*, l'adequació, comercialització, rotació, facturació, selecció, *scoring* d'arrendataris o la gestió de la morositat.

La **innovació** en els serveis oferts a arrendadors i arrendataris, com ara l'atenció 24/7, serveis d'urgències o plans de fidelització, entre d'altres, resulten clau a l'hora de gestionar una gran cartera d'immobles, fet que permet **reduir la rotació** i **aporta satisfacció** tant als arrendataris com als propietaris dels immobles.

Pel que fa a la demanda, per al **40%** de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, el volum d'operacions de **lloguer s'incrementarà en els pròxims mesos respecte a les de compra**, coincidint amb els tres estudis fets prèviament. Una mica més del 50% dels enquestats opinen que la tendència actual es mantindrà en el futur, mentre que els que creuen que el volum d'operacions de lloguer baixarà són minoritaris.

A les comunitats autònomes amb més volum de mercat, la situació és similar. A la Comunitat de Madrid, tan sols el 5,4% dels APIs opina que les operacions de compravenda creixeran en el futur respecte a les de lloguer. També és aquesta comunitat la que presenta un percentatge més gran d'opinions orientades a un increment en el nombre d'operacions de lloguer, amb 51,8% sobre el total. La Comunitat Valenciana, els agents de la qual tenien la previsió més positiva al març, és la segona en el rànquing de valoracions favorables a un increment de les operacions de lloguer, amb el 43,4% del total.

GRÀFIC 56. EVOLUCIÓ DEL MERCAT DE LLOGUER RESPECTE A LA COMPRAVENDA.

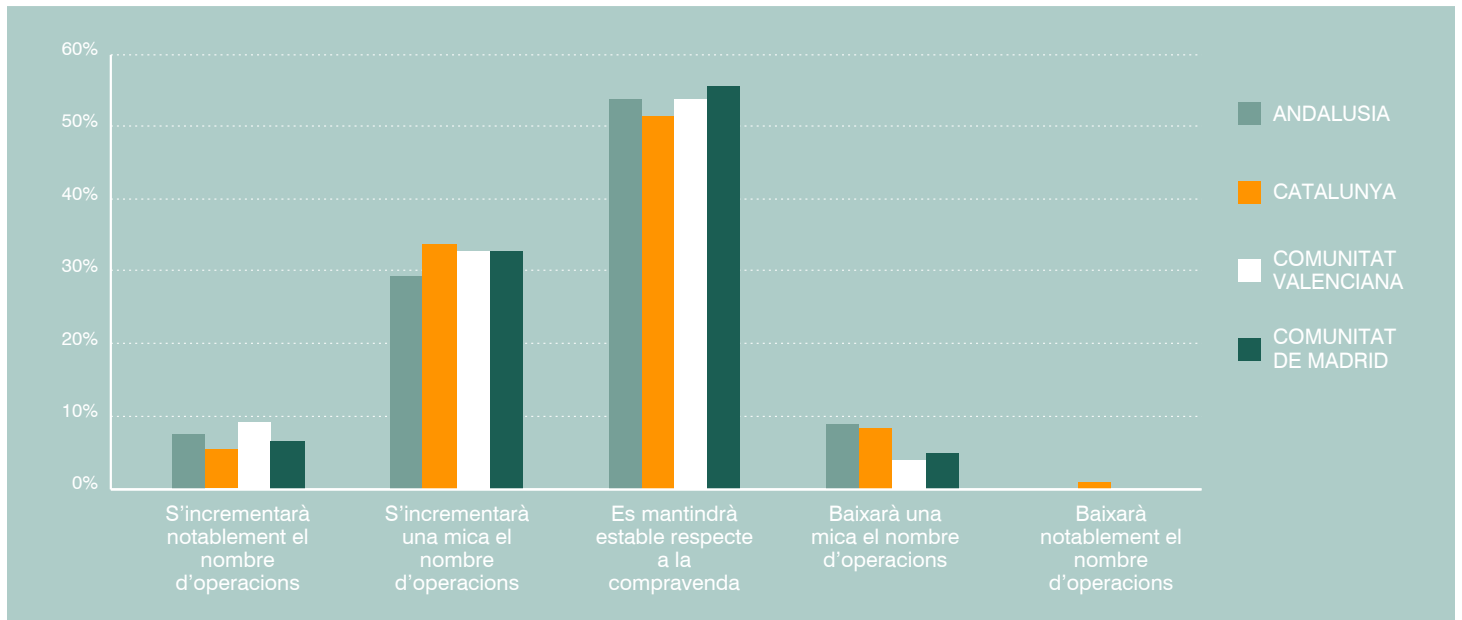


Font: Servihabitat

6 / 7 Conclusions



GRÀFIC 57. EVOLUCIÓ DEL MERCAT DE LLOGUER RESPECTE A LA COMPRAVENDA A LES PRINCIPALS CC.AA.



Font: Servihabitat

Tenint en compte aquest creixement de la demanda, cada vegada adquireix més importància la necessitat de **dotar-se d'un marc jurídic estable** que faciliti **la gestió** per part de potencials inversors en aquest àmbit. Seria convenient, doncs, incorporar millores en la regulació, com ho han estat les Socimis, que augmentin els incentius que pot generar l'habitatge de lloguer per als inversors. Un marc jurídic que s'assembli cada vegada més a l'existent en altres països europeus amb més tradició i volum de mercat de lloguer, també serviria per incrementar la presència d'inversors particulars.

De la mateixa manera, també es fa necessària la **intervenció del sector públic** en iniciatives que potenciïn la promoció d'habitatges en règim de lloguer protegit i social, que facilitin la millora de les condicions d'accessibilitat a l'habitatge de les llars espanyoles, així com l'aplicació de mesures de caràcter fiscal o ajudes que fomentin el lloguer residencial.

Actualment, també hi ha una important oportunitat per a la **promoció residencial en règim de lloguer**, de manera que el producte ofertat resulti més atractiu que l'actual, que generalment es troba obsolet i/o en males condicions de conservació. La demanda actual ha canviat, tant conceptualment com en la distribució. L'oferta de productes i serveis de gestió ha d'estar adaptada a aquestes noves necessitats, i ha de complir sempre els requisits d'una localització adequada i un preu ajustat als nivells de mercat.

L'evolució del preu del lloguer ha entrat en una **dinàmica ascendent** al llarg dels últims 18 mesos, que es preveu que es mantingui al llarg del proper semestre. Aquest canvi de tendència s'ha deixat notar amb més intensitat a les ciutats més grans i amb un volum de mercat superior, així com en aquelles amb un fort component d'habitatge vacacional. Durant aquest any, els indicadors de totes les províncies i comunitats autònomes han presentat variacions interanuals positives.

La situació actual del mercat està afavorint que siguin molts els **inversors** que, tant a nivell particular com en *family offices* i alguns fons d'inversió, s'interessin cada vegada més per l'adquisició d'habitatges per destinar-los al lloguer. Els retorns que presenta en l'actualitat comencen a ser elevats i superiors a altres inversions alternatives, fet que ofereix, a més, un horitzó d'estabilitat necessari per a l'inversor.

Les preferències d'inversió varien en funció del **risc** i el **retorn** desitjats, tots dos més elevats en localitzacions de costa o de la perifèria de les ciutats que al centre, amb habitatges de valor absolut més elevat. En els propers mesos, s'espera que aquesta apetència per la inversió continuï, tant en operacions individuals o de petits grups d'immobles com en grans paquets d'actius.

/ Resum mercat de lloguer



El **22,7%** dels habitatges principals a Espanya es troben ocupats en règim de lloguer: gairebé **4,2 milions**



El **37%** dels habitatges en lloguer els conformen **llars monoparentals**



El **preu mitjà** del lloguer a Espanya per a un habitatge de 80-90 m² es de **540€**



La **rendibilitat bruta** mitjana per a un habitatge en lloguer se situa en el **5,4%** el 2016

7 / El comprador estranger



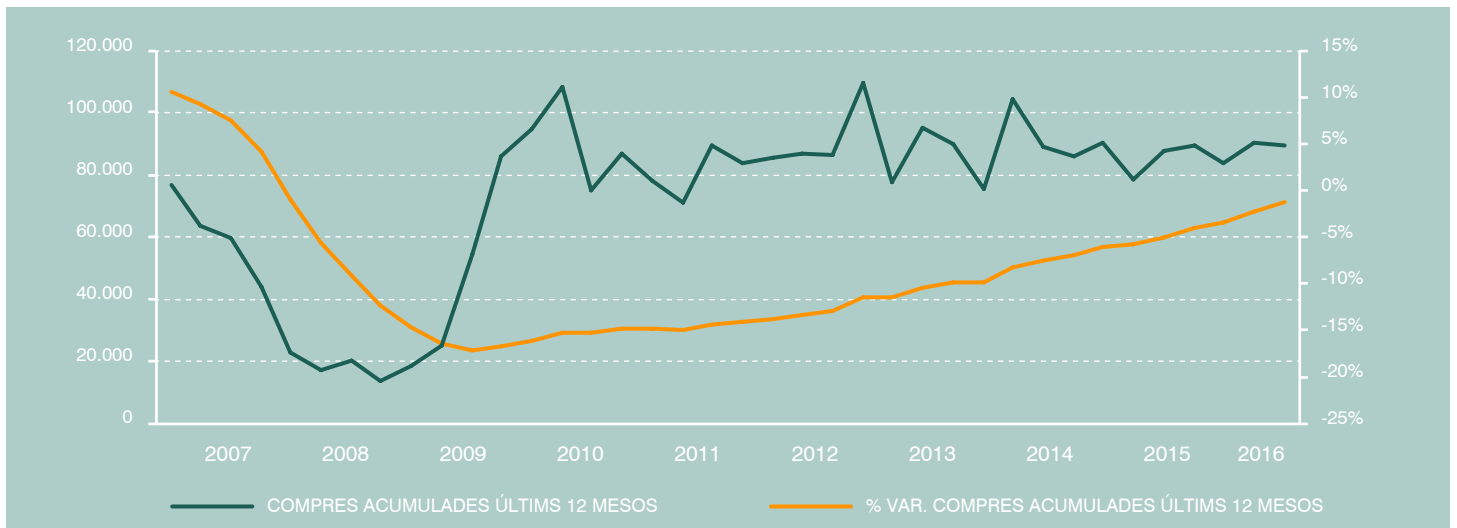
7 / El comprador estranger

Segons les dades publicades pel Ministeri de Foment, al llarg del primer semestre del 2016 s'ha incrementat el volum total d'habitatges venuts a Espanya a compradors estrangers, fet que eleva la xifra anualitzada al mes de juny a 76.212 habitatges, i representa un augment del 18,4% respecte al mateix mes del 2015. Aquest volum d'operacions suposa el 17,5% de les compres totals realitzades entre el juny de 2015 i el 2016.

Segons aquestes mateixes dades, el 93,3% (71.112 habitatges) les realitzen estrangers residents i el 6,7% restant (5.100 habitatges), no residents.

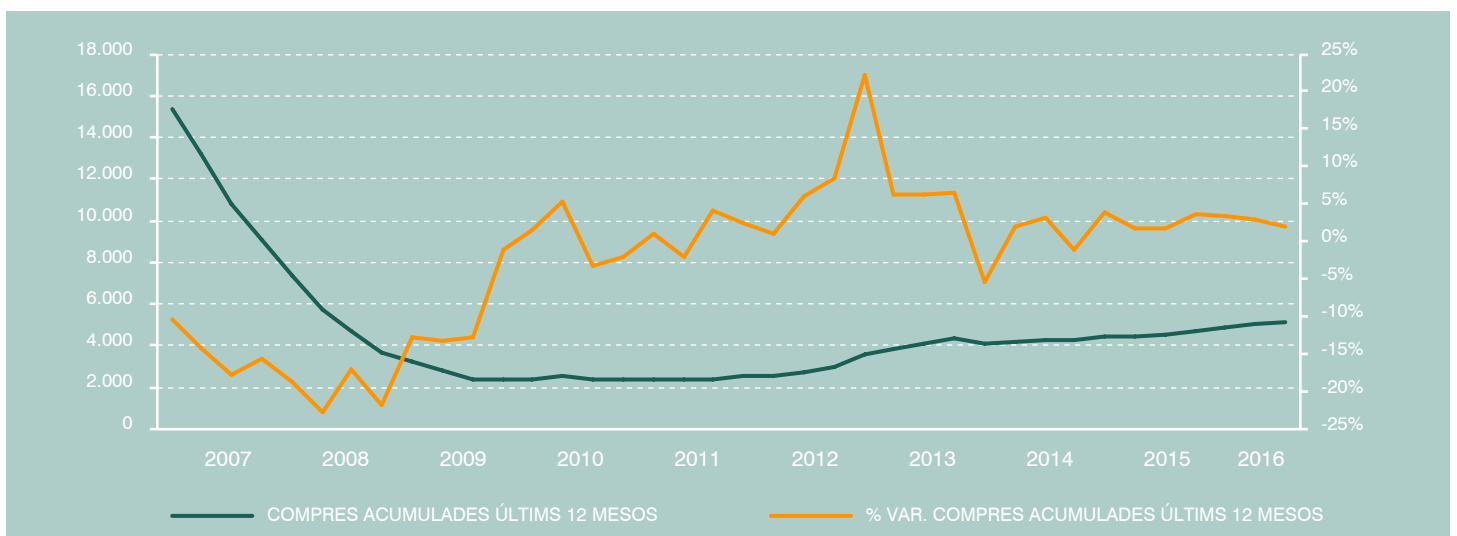
És a dir, les compres realitzades per estrangers residents suposen al juny el 16,3% del total nacional i, pels no residents, l'1,2%.

GRÀFIC 58. EVOLUCIÓ DE LES COMPRES D'HABITATGE PER PART D'ESTRANGERS RESIDENTS.



Font: MFOM i elaboració pròpia

GRÀFIC 59. EVOLUCIÓ DE LES COMPRES D'HABITATGE PER PART D'ESTRANGERS NO RESIDENTS.



Font: MFOM i elaboració pròpia

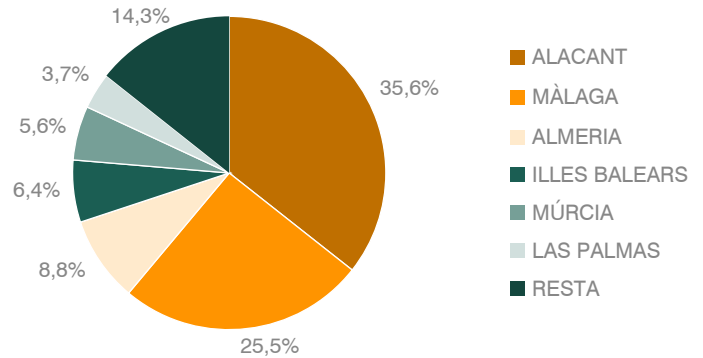
7 / El comprador estranger



El nivell de concentració de les compres realitzades per estrangers no residents, calculades al mes de juny de 2016, segueix sent molt elevat. El 85,7% es concentra en només sis províncies. Afegint-hi les dues següents per volum d'operacions, aquest percentatge puja al 92%.

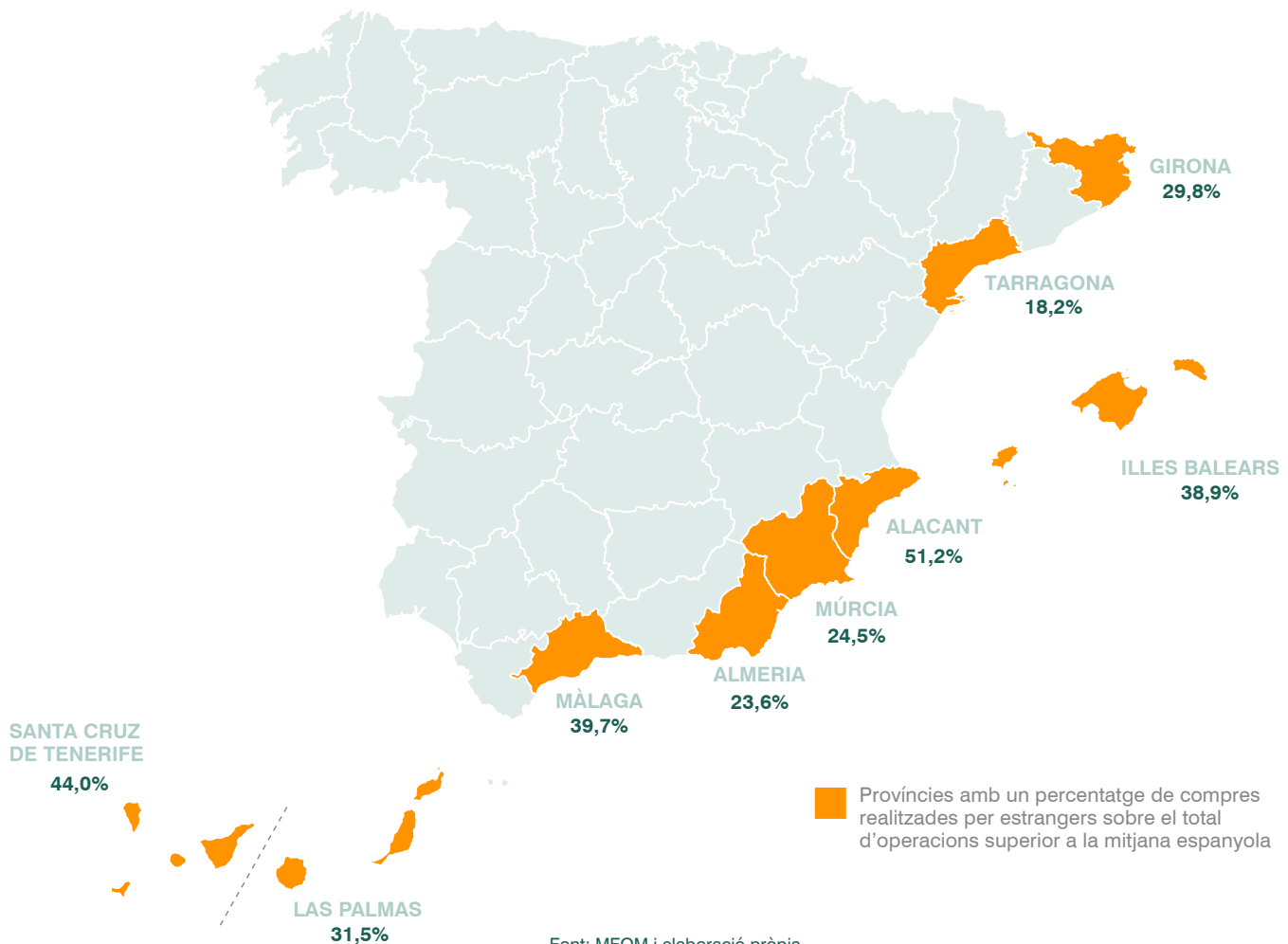
El **17,5%** de les operacions a Espanya han estat realitzades per compradors estrangers

GRÀFIC 60. PROVÍNCIES DE COMPRA DELS ESTRANGERS NO RESIDENTS.



Font: MFOM i elaboració pròpia

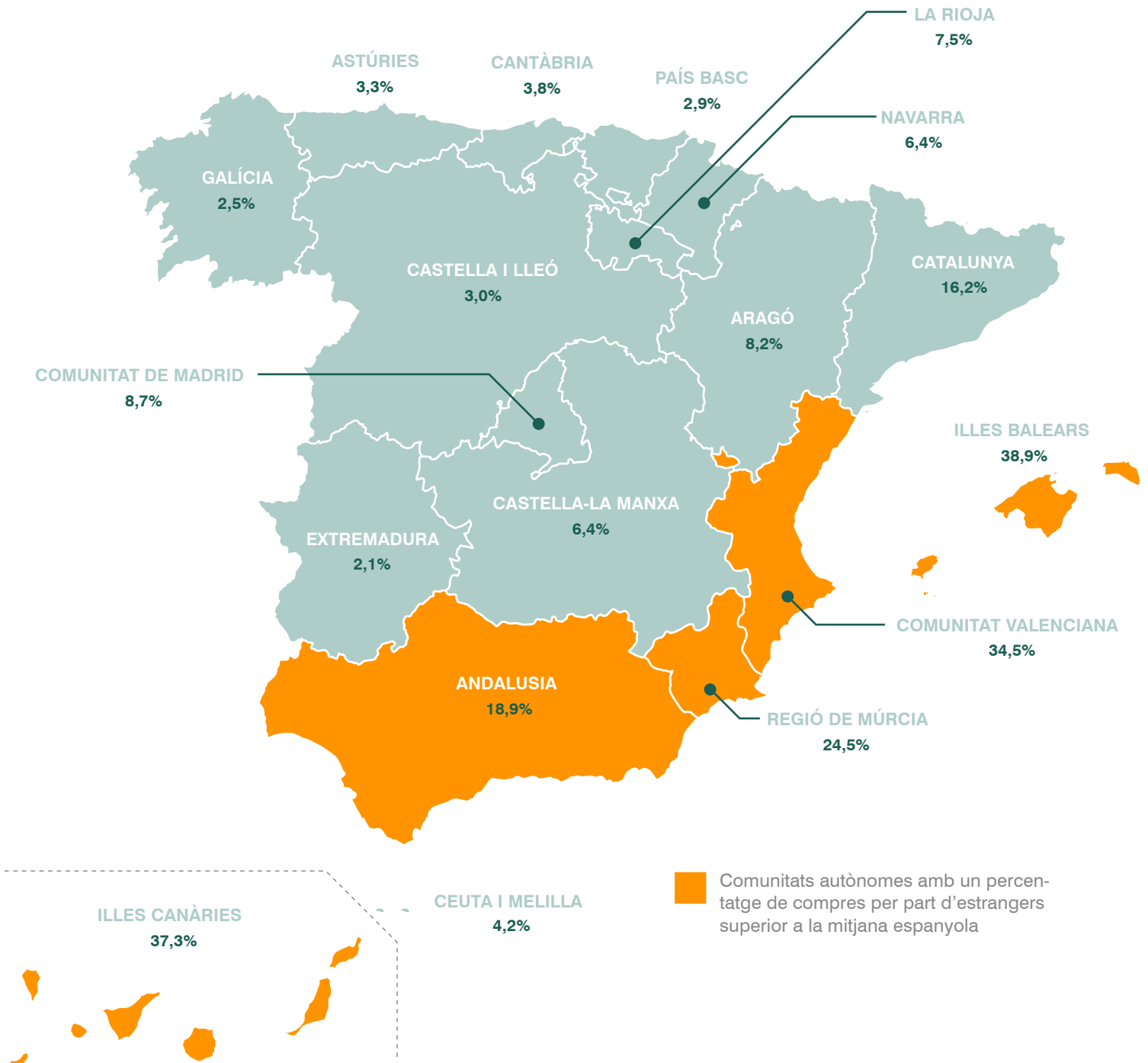
MAPA 9. OPERACIONS PER PART D'ESTRANGERS SOBRE EL TOTAL DE COMPRAVENDES PER PROVÍNCIES 3rT 2015 al 2nT 2016



Font: MFOM i elaboració pròpia

7 / El comprador estranger

MAPA 10. COMPRES PER PART D'ESTRANGERS EL 2015-2016
 Percentatge de compres per part d'estrangers entre 3rT 2015 – 2nT 2016



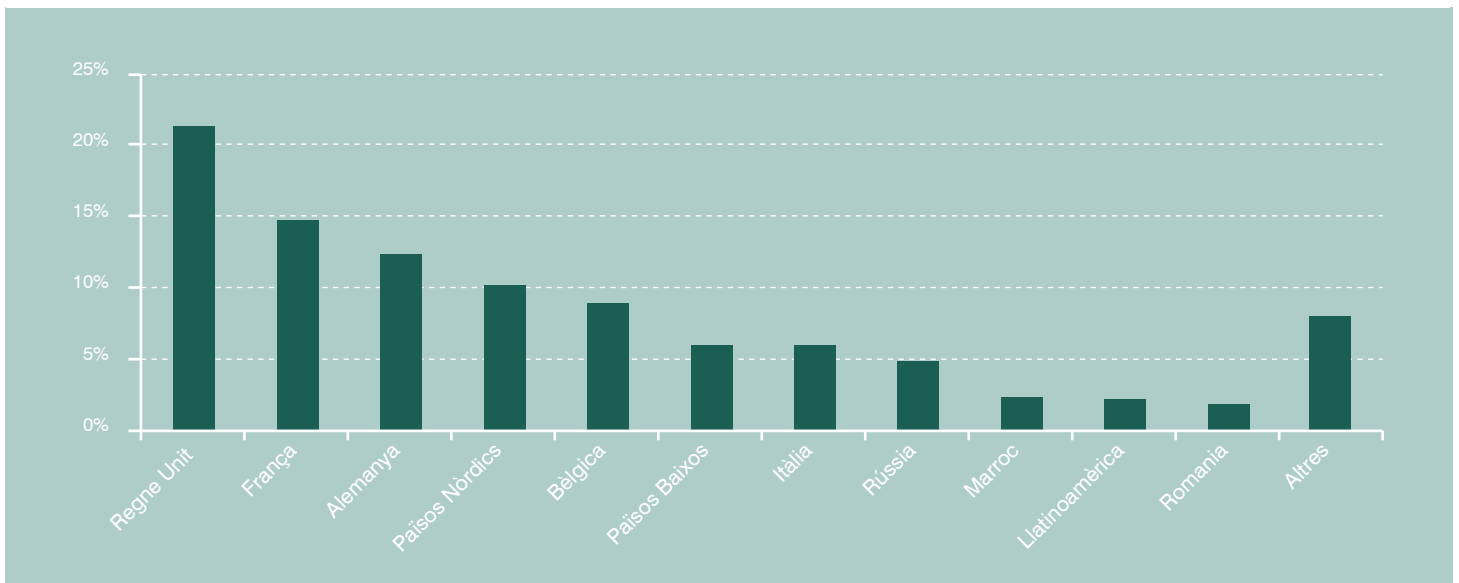
Font: Servihabitat i Càtedra Immobiliària de l'IPE



7 / El comprador estranger

En l'enquesta feta a la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, entre els clients principals destaquen els compradors amb origen al Regne Unit, seguits dels francesos, alemanys i els procedents dels països nòrdics. Tenint en compte la compra d'un habitatge habitual, destaquen els procedents del Marroc, Romania o diversos països de Llatinoamèrica.

GRÀFIC 61. NACIONALITAT DELS COMPRADORS ESTRANGERS SEGONS LA XARXA D'AGENTS COL·LABORADORS (APIs).



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



/ Resum comprador estranger

76.212
 habitatges adquirits
 per estrangers entre
 gener i juny de 2016
 (+18,4%)



71.112
 residents

5.100
 no residents



El **17,5%** de les vendes
 es realitzen a estrangers



Entre els principals clients
 destaquen els compradors
 amb origen al **Regne Unit**,
 seguits dels **francesos**,
alemanys i els procedents
 dels **països nòrdics**

8 / Metodologia

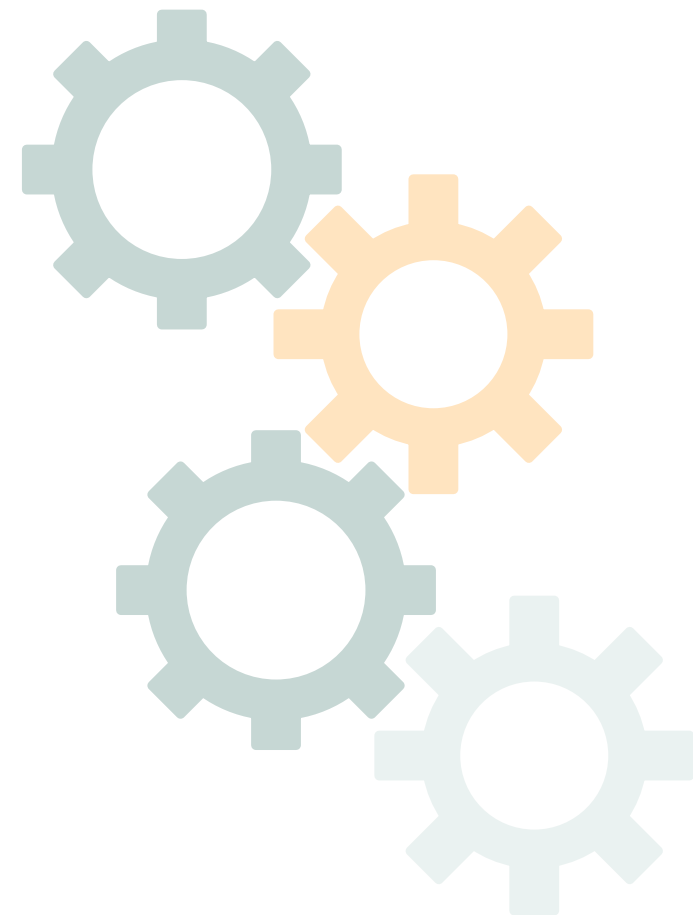
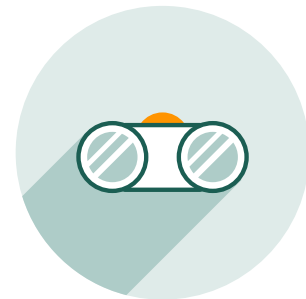


Previsions fetes per l'IPE

Per fer 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 anticipa 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 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 als arquitectes sobre previsió de visats; a les constructores respecte a l'inici d'obres i a arquitectes i aparelladors sobre la finalització de les obres. Agències immobiliàries i intermediaris van ser preguntats per compravendes i directius de les entitats financeres sobre 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.

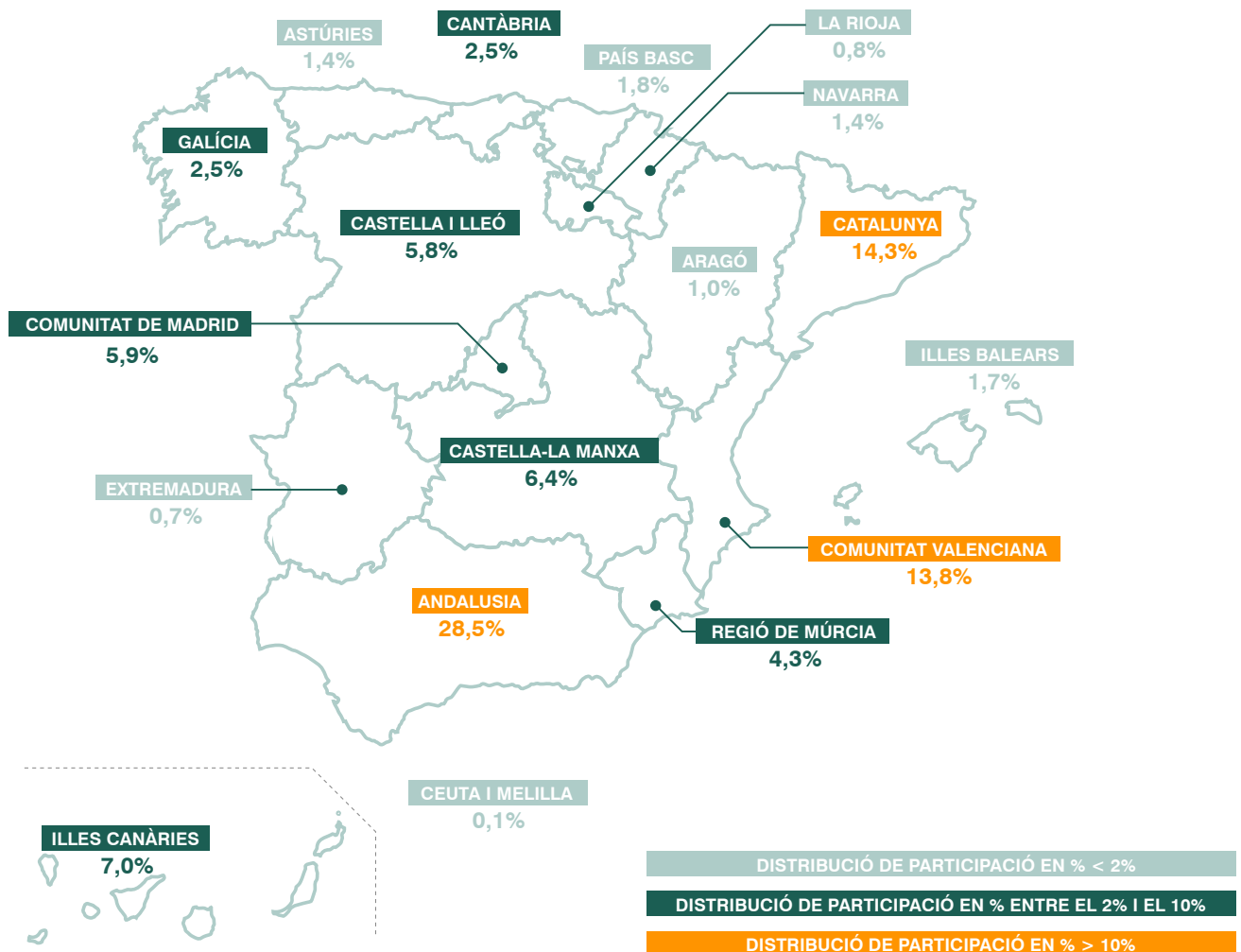
Per a això, s'ha fet un qüestionari estructurat i dissenyat amb aquesta finalitat, que cada un dels agents ha pogut respondre de manera individual.

Les preguntes s'han formulat en funció de l'àrea geogràfica en la qual 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 ofertes 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 1.057 agents, amb la distribució geogràfica següent:



Altres fonts

La informació referida al mercat de lloguer que apareix en el present document ha estat elaborada a partir de fonts oficials, dades pròpies de la cartera d'immobles de lloguer gestionada

per Servihabitat (gairebé 60.000 unitats), així com dels principals portals immobiliaris que ofereixen habitatges de lloguer.



Servihabitat

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

MADRID

Avda. de Burgos, 12
28036 - Madrid

BARCELONA

C/ Provençals, 39
08019 – Barcelona

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

