

Mercat residencial a Espanya



SERVIHABITAT TRENDS

Primer semestre del 2017

 **Servihabitat**

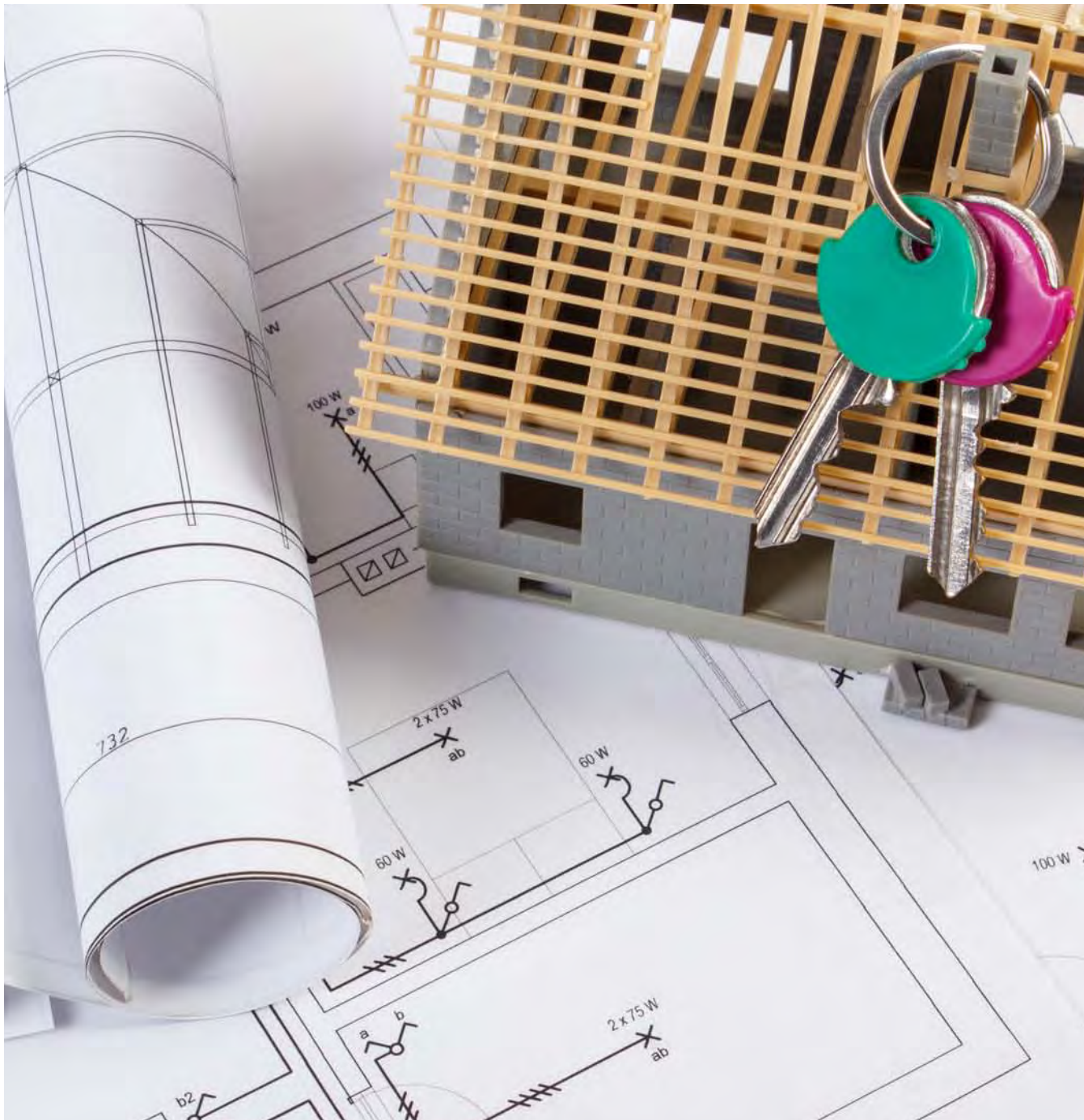


0/ Índex

1 / Oferta	3
1 / 1 Habitatges iniciats	4
1 / 2 Habitatges acabats	5
1 / 3 Evolució de l'oferta	6
1 / 4 Estoc d'obra nova	8
2 / Mercat	12
2 / 1 Compravendes i transaccions	13
2 / 2 Preu i mida de l'habitatge el 2016	17
2 / 3 Temps de venda dels habitatges	19
2 / 4 Edat del comprador	20
2 / 5 Hipoteques noves constituïdes sobre habitatges	21
3 / Preus	23
3 / 1 Evolució del valor i el preu a escala nacional	24
3 / 2 Previsió de l'evolució del preu de l'habitatge	27
4 / Accessibilitat i esforç	29
5 / Visió per comunitats	33
6 / El mercat de lloguer	54
6 / 1 Lloguer residencial dins el context europeu	55
6 / 2 Caracterització de l'habitatge de lloguer a Espanya	58
6 / 3 Tipologia de les llars que resideixen de lloguer a Espanya ..	60
6 / 4 L'oferta d'habitatge de lloguer	62
6 / 5 Preu del lloguer	64
6 / 6 Rendibilitat	66
6 / 7 La demanda de lloguer	68
6 / 8 Conclusions	70
7 / El comprador estranger	74
8 / Metodologia	80

1/

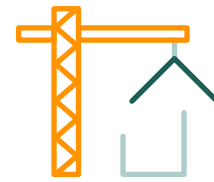
Oferta



1 / 1 Habitatges iniciats

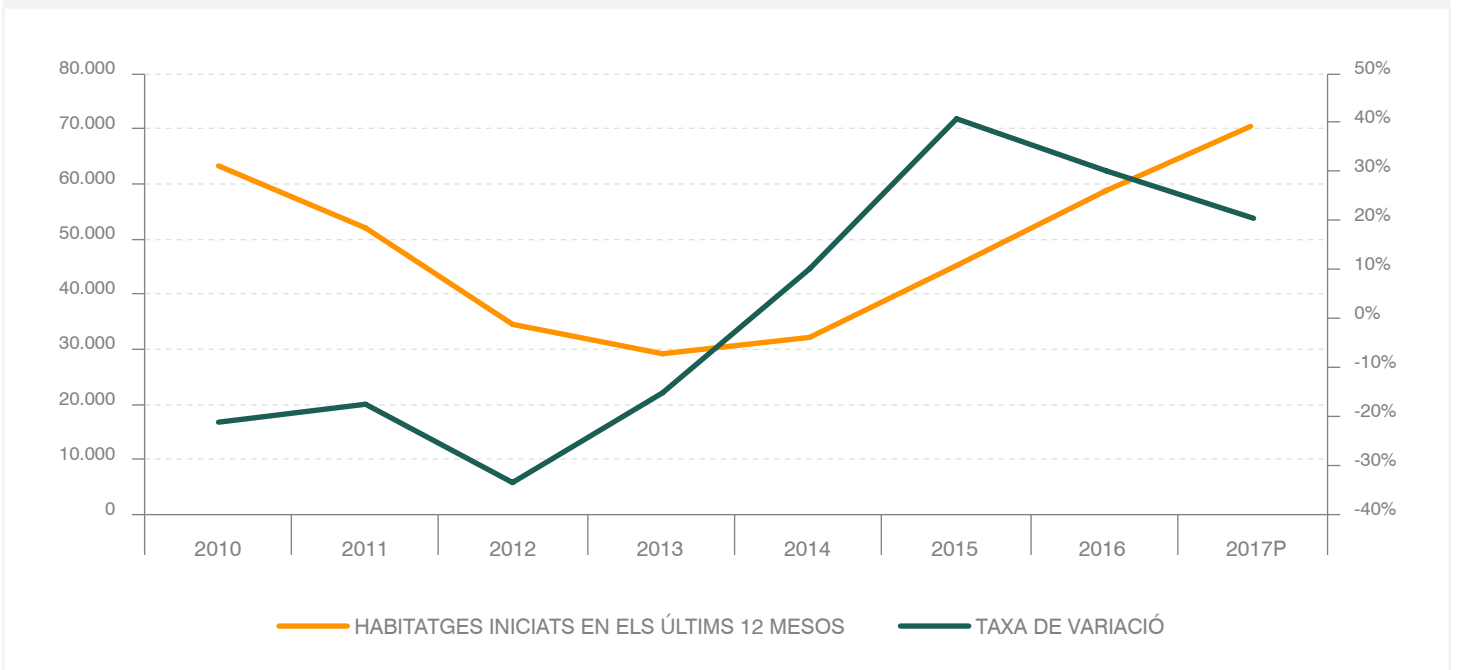
D'acord amb la informació publicada i l'anàlisi de fonts pròpies, l'any 2016 va acabar amb una xifra total d'una mica més de 65.500 habitatges iniciats, lliures i protegits, fet que suposa un increment de gairebé el 30% respecte al 2015.

La previsió per a aquest 2017 és que l'exercici acabi amb més de **75.500 habitatges iniciats**, un 15,3% superior a l'any passat.



75.637 habitatges iniciats el 2017

GRÀFIC 1. HABITATGES LLIURES INICIATS.



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

Pel que fa als **habitatges visats**, l'any 2016 va tancar amb més de 92.000 unitats, fet que suposa un augment del 20,4% respecte al 2015. El 2017, s'espera que se superin els 115.500 projectes visats, un 25,9% més que l'any passat.

+25,9% habitatges visats el 2017

En l'anàlisi de les tendències dels habitatges iniciats, hi destaquen els **paràmetres** següents:

- Els grans nuclis de població i alguns municipis de les seves corones metropolitanes, com també localitats més tradicionals i consolidades d'habitatge vacacional, situades sobretot a les Illes Balears, la Costa del Sol i la Costa Blanca, són els **mercats més actius**.
- El **promotor tradicional** està recuperant l'activitat, i també ho estan fent algunes entitats financeres, la Sareb i els fons d'inversió. Aquests guanyaran més protagonisme el 2017, bé a través del finançament a promotors, o bé mitjançant l'execució de projectes propis.
- Encara hi ha localitzacions en què **l'estoc no s'ha absorbit** i en què no s'inicien nous projectes.

1 / 2 Habitatges acabats

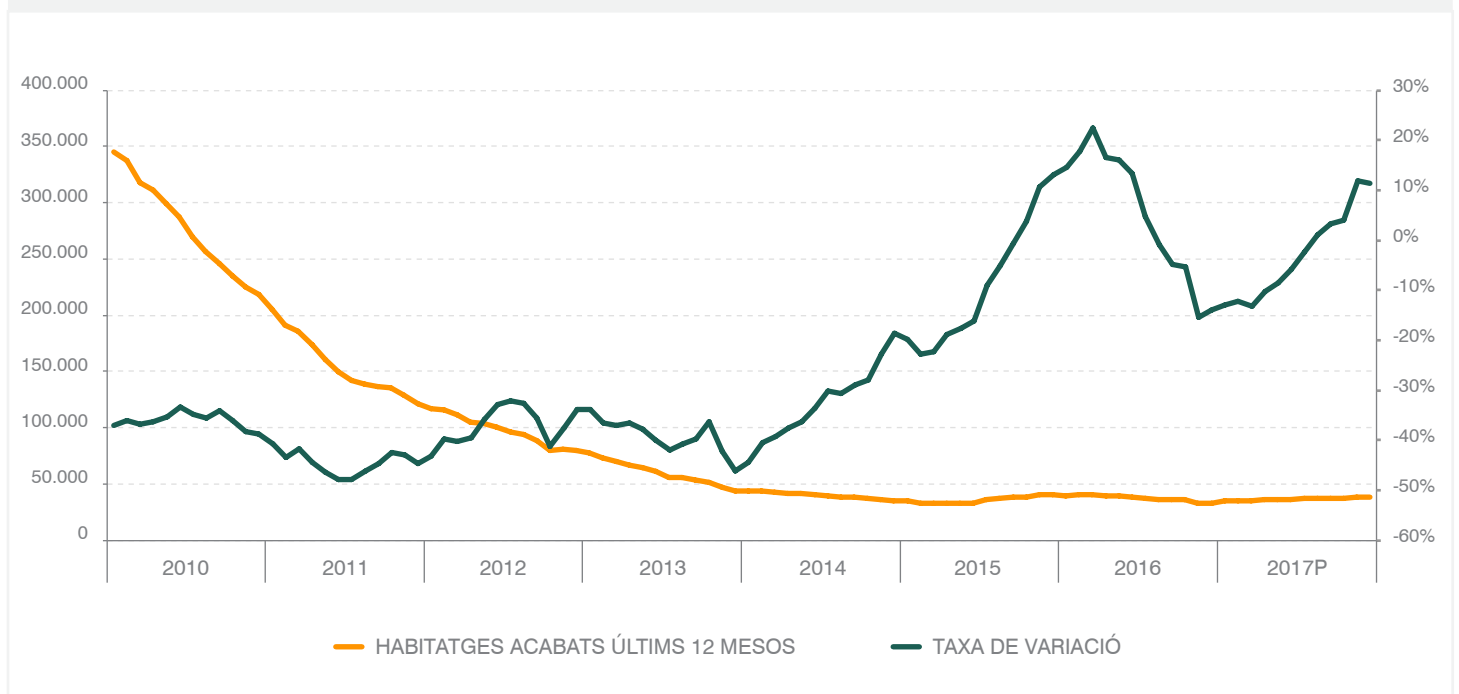
El 2016 va acabar amb una mica més de **40.000 habitatges acabats** totals, després d'un lleuger alentiment de l'activitat al llarg del segon semestre de l'any, segons les últimes dades oficials publicades.

L'estimació és que el 2017 acabi amb gairebé 50.000 habitatges acabats, fet que suposa un increment d'una mica més del 20% respecte a l'any passat.



+20,2% habitatges acabats el 2017

GRÀFIC 2. HABITATGES LLIURES ACABATS.



Font: Elaboració pròpia a partir de MFOM i IPE

Nota: P (previsió)



1 / 3 Evolució de l'oferta

El **volum d'oferta d'obra nova** manté la tendència a l'alça, segons l'anàlisi dels projectes visats, iniciats i acabats.

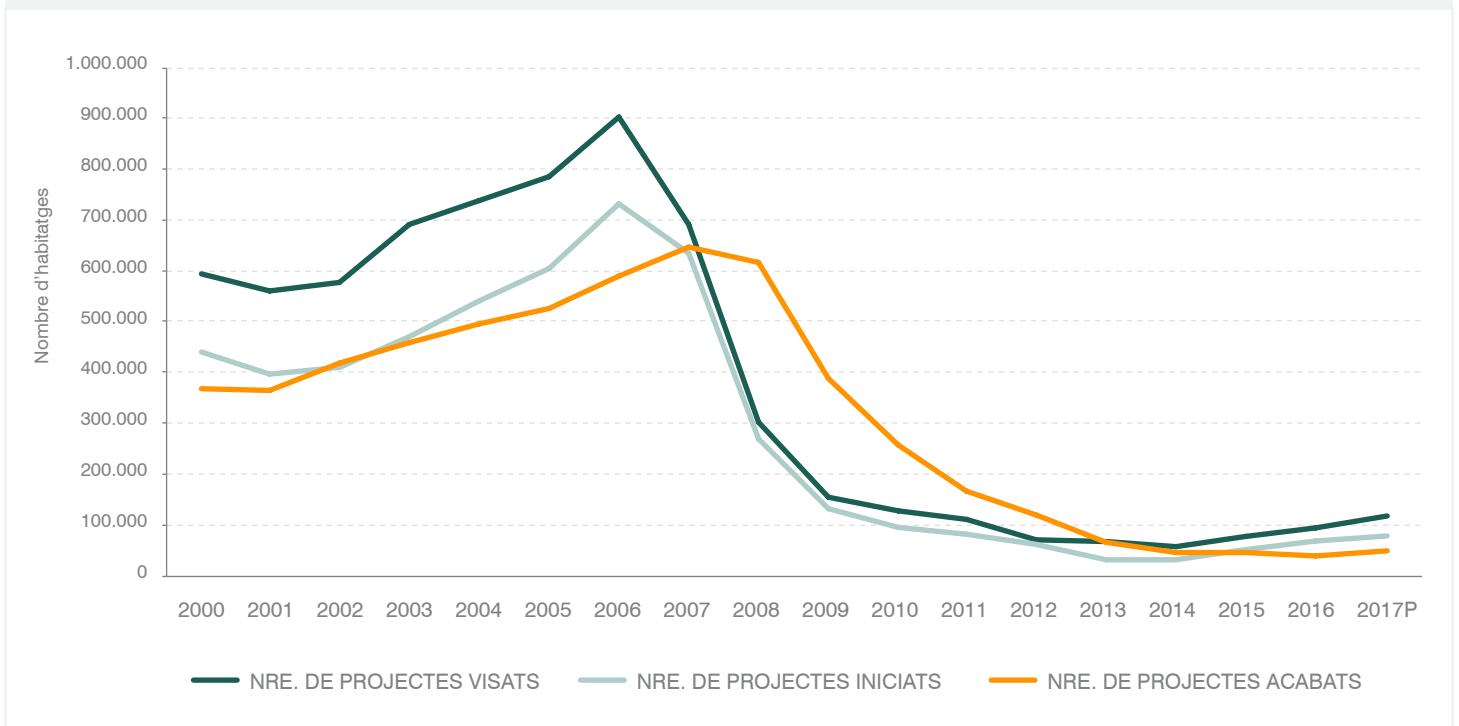
La reactivació de l'activitat promotora s'està produint de manera moderada, encara que és més notable en mercats com Madrid i Barcelona, les seves corones metropolitanes, i en altres capitals com Bilbao, Sevilla o Màlaga. En la majoria dels casos, es tracta de projectes de mida petita o mitjana, la comercialització dels quals es fa sobre plànol abans que s'iniciïn les obres, encara que cada vegada es perceben també més projectes de grans dimensions.

El canvi de tendència experimentat en els últims mesos en els habitatges visats i en els acabats ha comportat la moderació de les previsions de tots dos indicadors respecte a edicions anteriors d'aquest informe. El volum d'habitatges iniciats, per la seva banda, sí que s'ha vist incrementat.



El 2017 acabarà amb **115.964** projectes d'obra nova visats

GRÀFIC 3. EVOLUCIÓ DEL MERCAT D'OBRA NOVA.



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

1 / 3 Evolució de l'oferta

TAULA 1. EVOLUCIÓ DEL MERCAT D'OBRA NOVA.

	2015	2016	%Var 2016/2015	2017P	%Var 2017/2016
Nre. de projectes visats	76.542	92.135	20,4%	115.964	25,9%
Nre. de projectes iniciats	50.565	65.592	29,7%	75.637	15,3%
Nre. de projectes acabats	45.410	40.384	-11,1%	48.542	20,2%

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



1 / 4 Estoc d'obra nova

Al tancament del 2016 l'estoc es va situar prop dels 394.000 habitatges, cosa que implica una reducció del 18,6% respecte al 2015.

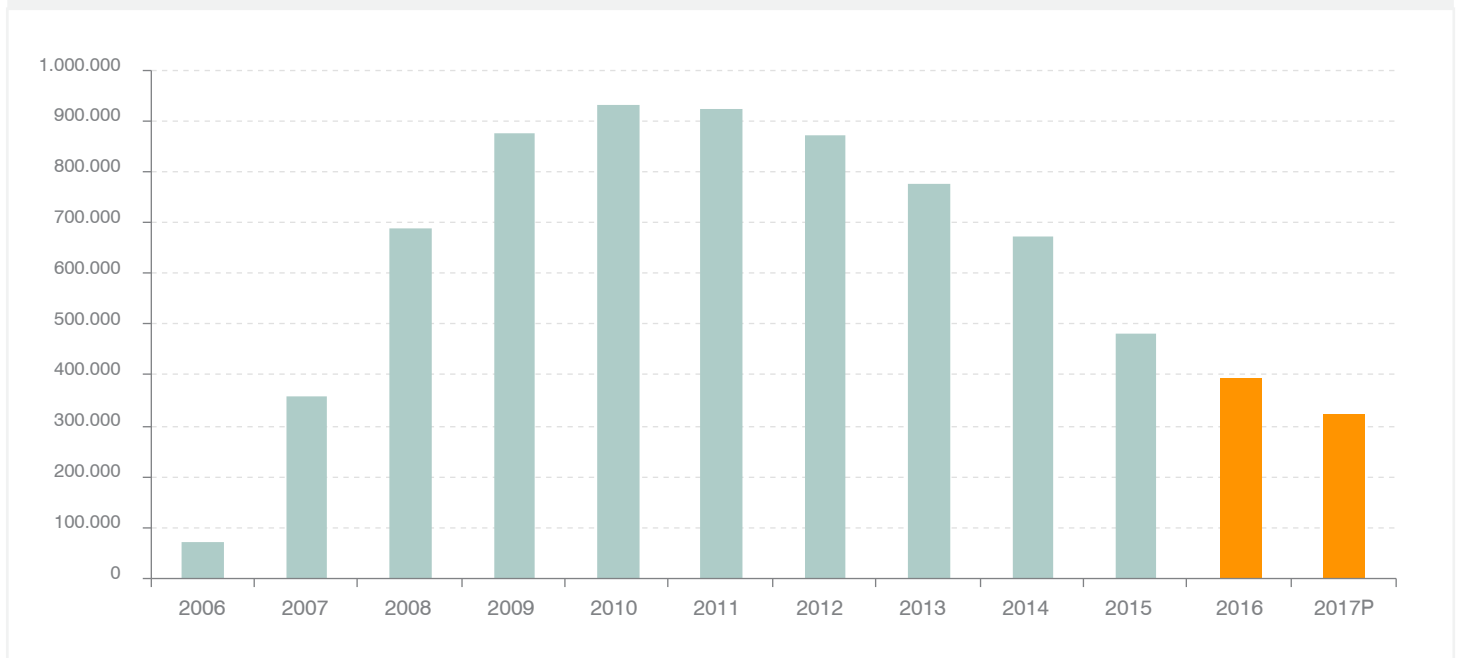
Per al 2017 la previsió és que l'any acabi amb un estoc de gairebé 324.000 habitatges, fet que suposarà un descens del 17,8% respecte a l'any passat.

A les localitzacions on s'està tornant a produir una reactivació progressiva de l'inici d'obres, es pot parlar de l'existència d'un estoc tècnic. Això s'esdevé a la Comunitat de Madrid, les Illes Balears o Catalunya, sempre parlant en termes generals i tenint en compte el que representa l'estoc d'habitatge existent enfront del seu volum de

població o llars. El mercat immobiliari espanyol presenta una important diversitat i cal analitzar aquesta variable en cada micromercat en concret, ja que la seva absorció no s'està produint de manera uniforme arreu del territori.

L'estoc situat en mercats amb volums de població petits (generat per mercats de reposició o captació de població d'altres petits municipis limítrofs), o aquell que s'adreça al mercat d'habitatge vacacional (ubicacions de segon ordre i fins i tot en localitzacions en què es va intentar generar aquest mercat en el passat), es continua absorbint molt lentament.

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)



L'any 2017 tancarà amb un estoc de **324.000** habitatges

1 / 4 Estoc d'obra nova

Com a font rellevant, tenint en compte les escasses aproximacions a l'estoc real d'obra nova que hi ha en el mercat, cal citar la recerca feta per ST Sociedad de Tasación, que, a través de l'elaboració del seu **Cens ST d'Habitatge Nou*** sobre

l'oferta d'habitatge nou pendent de venda, ha establert els següents **volums d'estoc** en els principals municipis del mercat d'**habitatge vacacional** (novembre del 2016):

MAPA 1. NOMBRE D'HABITATGES EN OFERTA PENDENTS DE VENDA ALS PRINCIPALS MUNICIPIS DE LA COSTA ESPANYOLA AL NOVEMBRE DEL 2016



Font: ST Sociedad de Tasación

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

Dels censos de ST Sociedad de Tasación es desprèn que en aquestes cinc costes hi ha un total de **5.594 unitats d'habitatge nou pendent de venda**.

La **distribució** de l'oferta d'habitatge a les costes és **irregular**.

Els municipis dels litorals de Múrcia i Màlaga són els que tenen l'oferta d'habitatge disponible distribuïda de manera més equilibrada; l'oferta pendent de venda no supera en cap cas el 70% del volum promogut.

Per contra, a la Costa de Tarragona, són tres els municipis amb una oferta pendent de venda que supera el 70% de l'obra promoguda: Altafulla, Cambrils i Cunit.

A les costes de Girona o Alacant, només dos municipis, Blanes i Finestrat, presenten un volum d'oferta similar al d'aquestes localitats.

1 / 4 Estoc d'obra nova

A Espanya, hi ha gairebé **70 habitatges** en estoc per cada 10.000 habitants

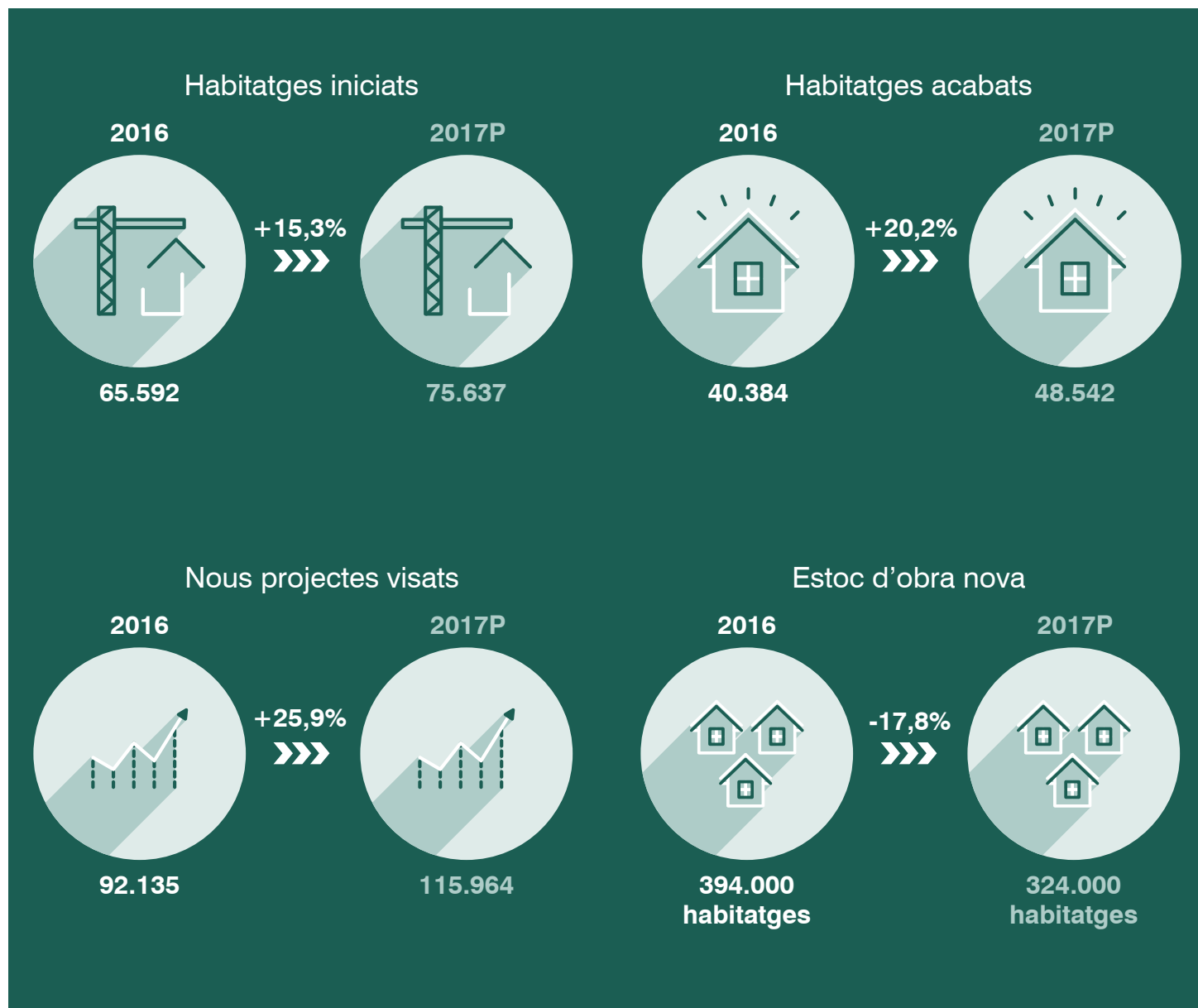
MAPA 2. ESTOC D'OBRA NOVA

Previsió d'habitatges en estoc el 2017 per 10.000 habitants



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

/ Resum oferta



Nota: P (previsió)

2/

Mercat

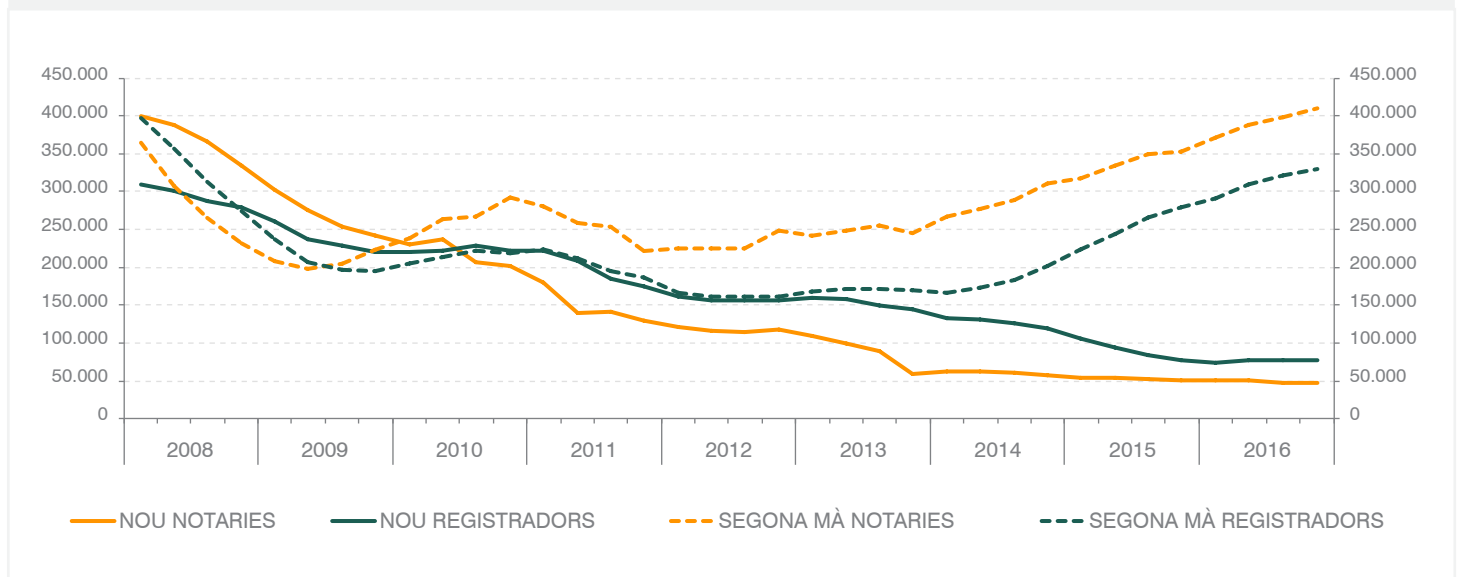


2 / 1 Compravendes i transaccions

Les xifres de **transaccions d'habitatge** han mostrat en els últims mesos una certa moderació respecte a la tendència experimentada al llarg del 2016. L'any va acabar amb gairebé 458.000 habitatges venuts, segons la sèrie de l'Agència Notarial

de Certificació (ANCERT), 404.000 en la del Col·legi Oficial de Registradors. Aquestes xifres han suposat increments interanuals del 14,1% i 13,7%, respectivament.

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



Font: MFOM, INE i elaboració pròpia

Tenint en compte la sèrie del Col·legi de Registradors, es preveu **un increment de les transaccions per al 2017 del 15,2%**, de manera que l'any acabarà amb més de 465.500 operacions.

Així doncs, s'espera un creixement percentual lleugerament superior al de l'any passat. Si s'aplica aquesta tendència, la sèrie procedent de les notaries superaria les 525.000 operacions.

La **demanda** continuarà a **l'alça** a causa de:

- La percepció d'**estabilitat laboral** i l'augment dels **ingressos a les llars**, que generaran un creixement de la demanda potencial, fet que incrementarà el nombre de llars que es plantegen adquirir un habitatge. En aquesta mateixa línia, els indicadors de confiança de les llars no han deixat d'avançar al llarg dels primers mesos del 2017.
- La major **concessió de crèdit hipotecari**, que ajudarà al fet que la demanda potencial que compleix els criteris de solvència actuals de les entitats financeres pugui dur a terme la seva compra, amb uns costos realment baixos.
- La continuïtat en la **demanda per inversió**, que seguirà trobant en l'habitatge un valor segur amb més rendibilitat que la que ofereixen altres alternatives.
- L'augment de l'oferta i de la demanda d'**obra nova**, que provocarà un increment en les vendes per part de les llars que fa temps que esperen la sortida al mercat d'aquest tipus de producte per prendre la seva decisió de compra.

NOTA: l'estadística del MFOM, Agència Notarial de Certificació (ANCERT), considera nou l'habitatge «de nova construcció, ja sigui en promoció per a venda o en promoció cooperativa o comunitària, i l'habitatge en construcció». Per la seva banda, l'estadística de l'INE considera habitatge nou quan es tracta «d'obra nova, és a dir, quan té menys d'un any d'antiguitat des de la finalització de l'obra».



1.033 APIs
opinen

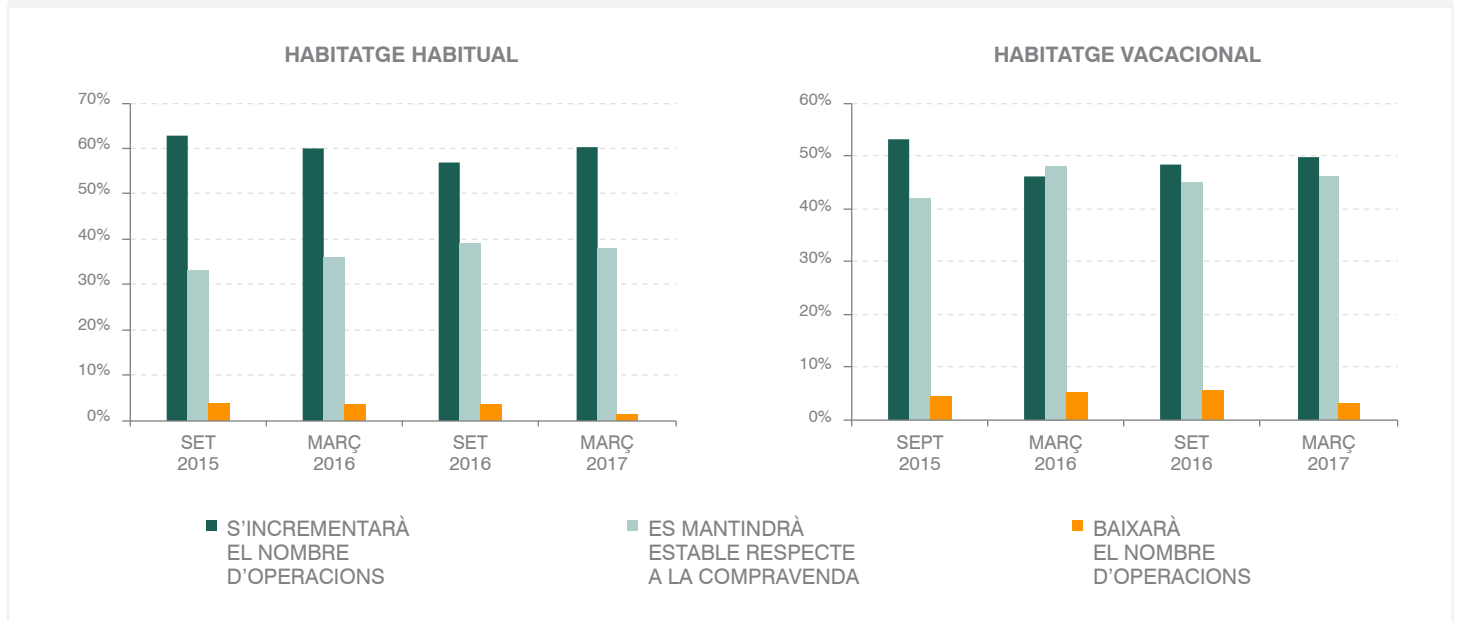
2 / 1 Compravendes i transaccions

Les operacions de venda d'habitatge habitual s'incrementaran en els propers sis mesos segons el 60% dels APIs.

Els que opinen que el volum d'operacions baixarà presenten els nivells més baixos de tota la sèrie històrica.

Les transaccions d'habitatge vacacional també creixeran en el mateix període per al 50% dels entrevistats.

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

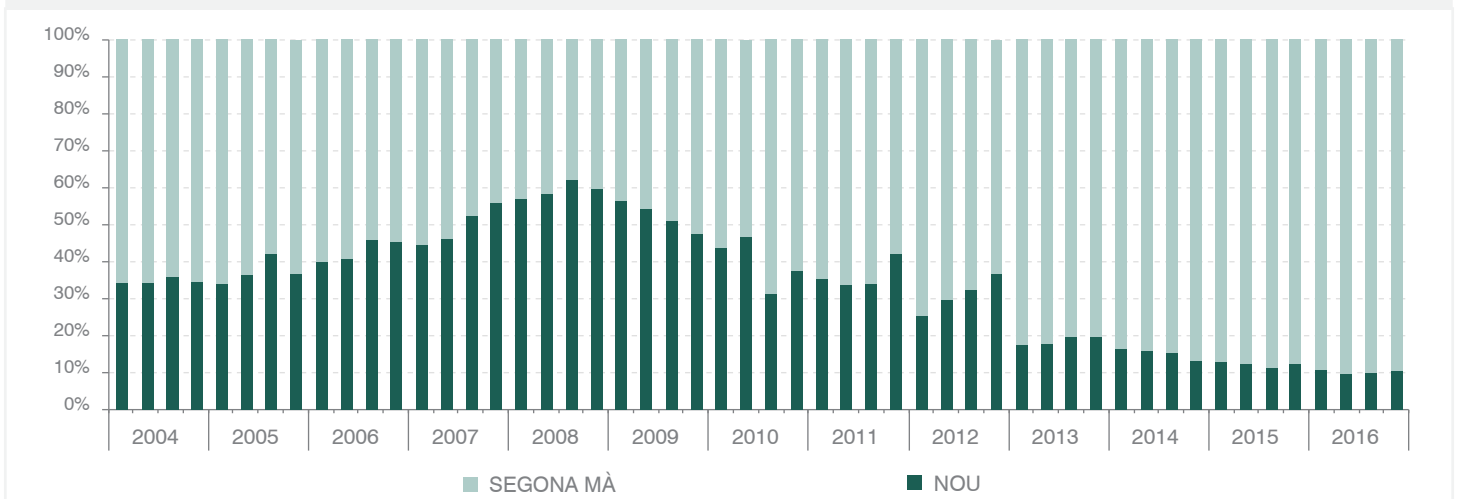


Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs)

Segons la sèrie de Notaries, pràcticament el 90% de les operacions corresponen a **habitatges de segona mà**, dada que se situa en una mica més del 82% en la de Registradors.

Aquestes xifres confirmen la tendència experimentada en els últims mesos pel que fa al repartiment entre les adquisicions d'obra nova i les de segona mà al mercat espanyol.

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



Font: MFOM, INE i elaboració pròpia



1.033 APIs
opinen

2 / 1 Compravendes i transaccions

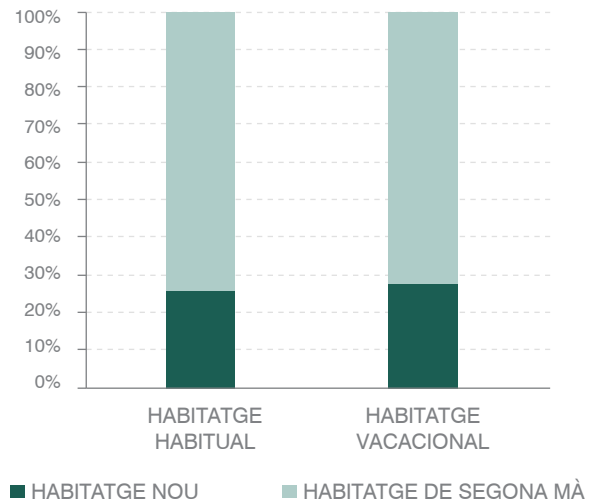
La Xarxa d'APIs de Servihabitat confirma també aquest repartiment entre obra nova i habitatge de segona mà, tant per a habitatge habitual com vacacional.

Els nivells en les transaccions d'obra nova són propers al 30%.

L'aparició, en molts mercats, d'un major volum de producte d'obra nova està comportant un lleuger augment de les transaccions d'aquest tipus d'actius.

Es preveu que aquesta evolució alcista es mantingui en el proper semestre.

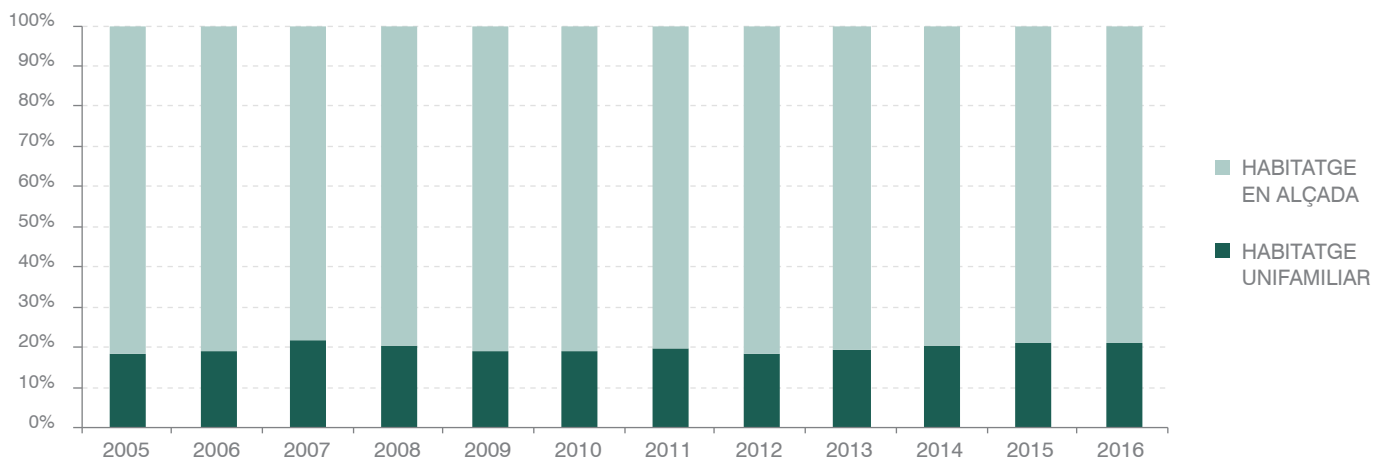
GRÀFIC 8. REPARTIMENT DE LES VENDES EN ELS ÚLTIMS SIS MESOS.



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

El 21,3% de les operacions de compravenda d'habitatge lliure el 2016 es van fer sobre habitatges **unifamiliars**, cosa que manté la tendència experimentada el 2015.

GRÀFIC 9. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE LLIURE A ESPANYA SEGONS LA TIPOLOGIA.



Font: MFOM



1.033 APIs
opinen

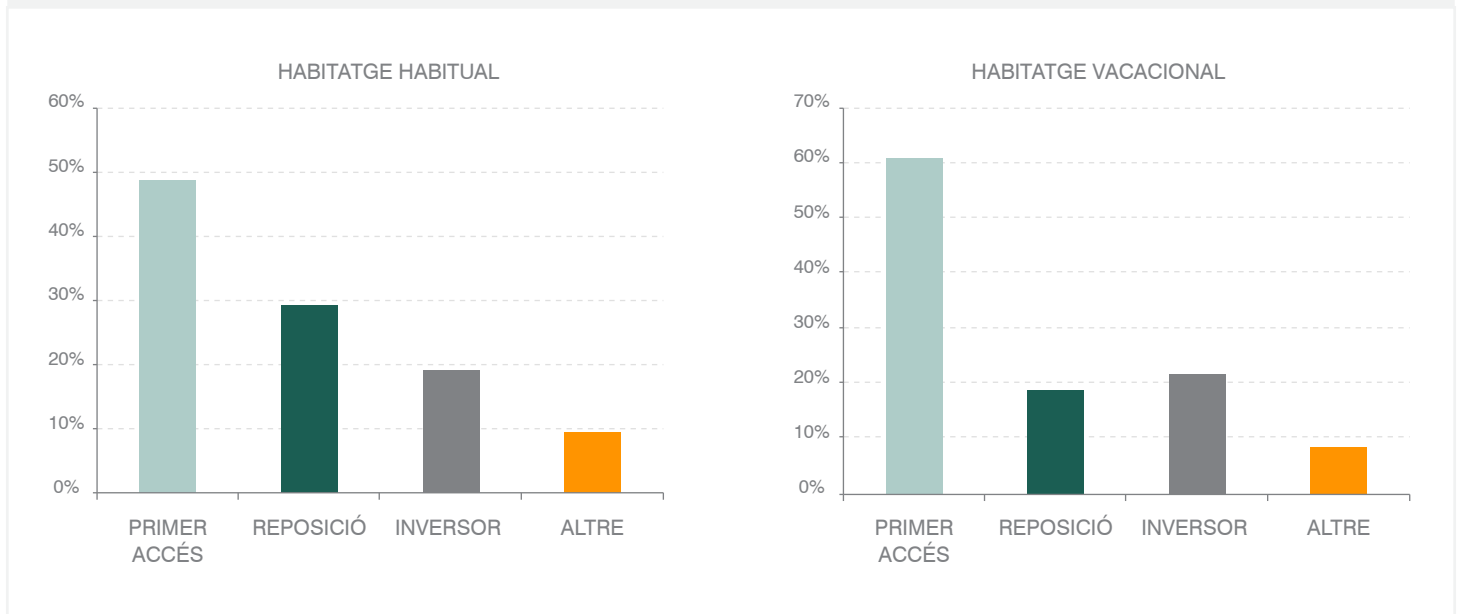
2 / 1 Compravendes i transaccions

Pel que fa a les **motivacions** de compra, s'observa el següent:

- El 50% de les vendes d'habitatge habitual realitzades per la Xarxa d'APIs de Servihabitat i el 60% de les operacions d'habitatge vacacional van ser de **primer accés**.
- La **reposició** és el segon motiu de compra de l'habitatge habitual.
- L'**inversor** ha adquirit més rellevància en els últims mesos. Suposa una mitjana de gairebé el 20% de les compres d'habitatge habitual i el 22% de les del vacacional, on la inversió s'erigeix com la segona opció de compra.

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

GRÀFIC 10. MOTIVACIONS DE LA COMPRA D'HABITATGE.



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

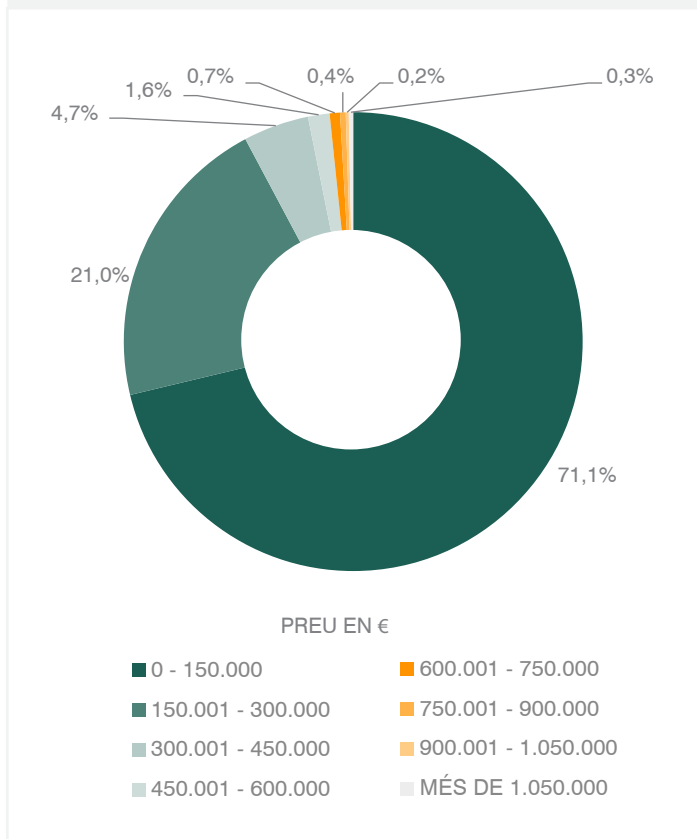
2 / 2 Preu i mida de l'habitatge el 2016

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 fins al tancament del 2016 pràcticament no ha variat respecte al 2015.

Preu: el 71% dels habitatges tenen un preu **inferior als 150.000€**. El 7,9% supera els 300.000€.

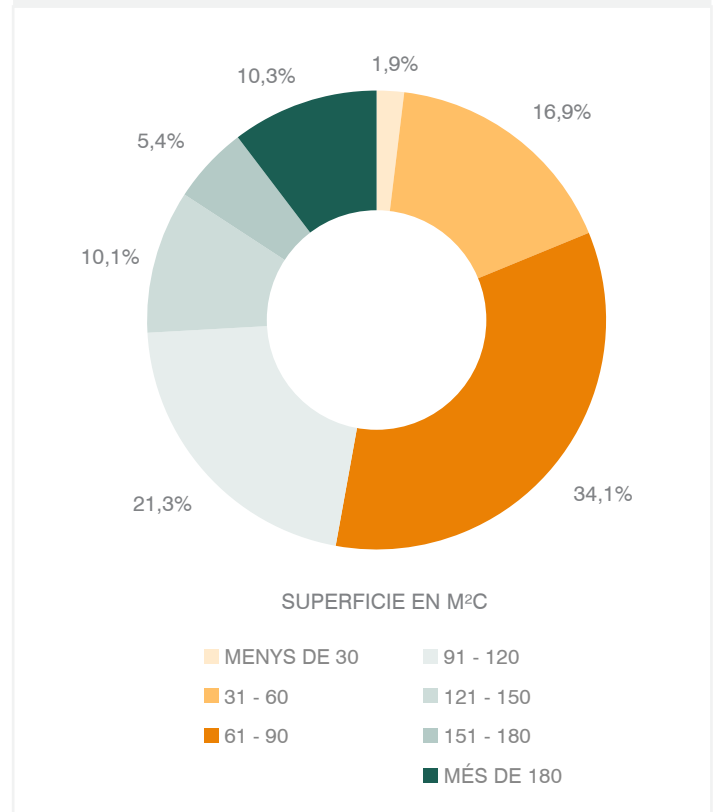
Mida: el 34,1% de les vendes es realitzen sobre habitatges d'entre 60 i 90 m²c i un 21,3% entre 90 i 120 m²c. El **25,8% dels habitatges venuts supera els 120 m²c**, fet que suposa un increment de gairebé un punt percentual respecte a les dades del 2015.

GRÀFIC 11. PREU DELS HABITATGES VENUTS EL 2016.



Font: MFOM

GRÀFIC 12. MIDA DELS HABITATGES VENUTS EL 2016.



Font: MFOM



1.033 APIs
opinen

2 / 2 Preu i mida de l'habitatge el 2016

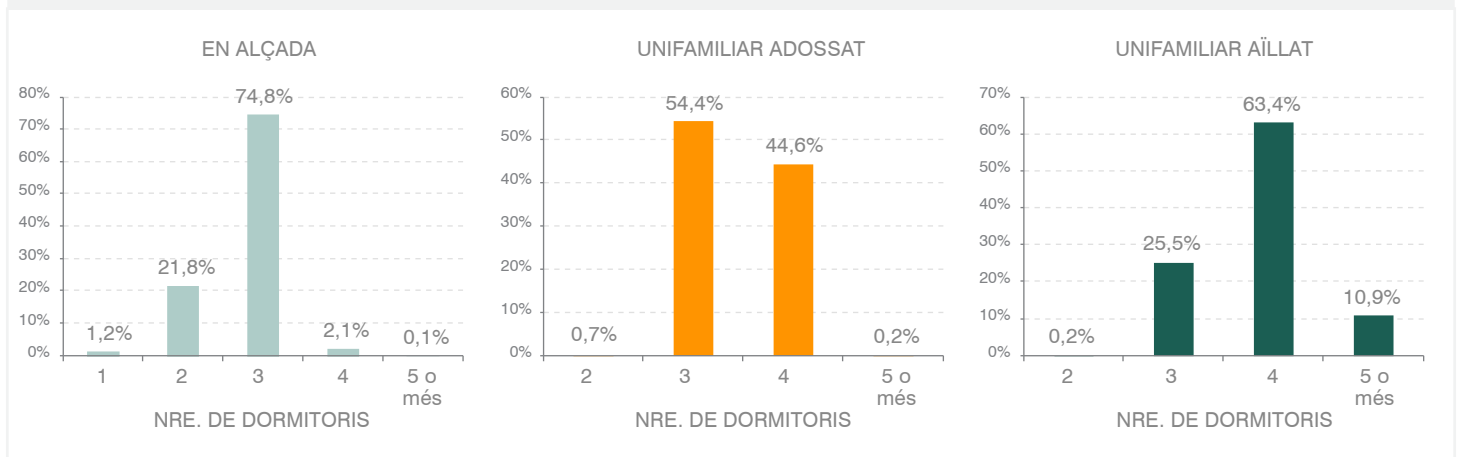
Habitatge més demanat com a residència habitual

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.

En el cas dels unifamiliars adossats, el nombre de dormitoris és de 3 o 4.

Pel que fa als habitatges unifamiliars aïllats, els compradors potencials requereixen majoritàriament 4 dormitoris. Baixa el percentatge que demana habitatges de 5 dormitoris o més, que passen del 15,2% al 10,9%

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



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

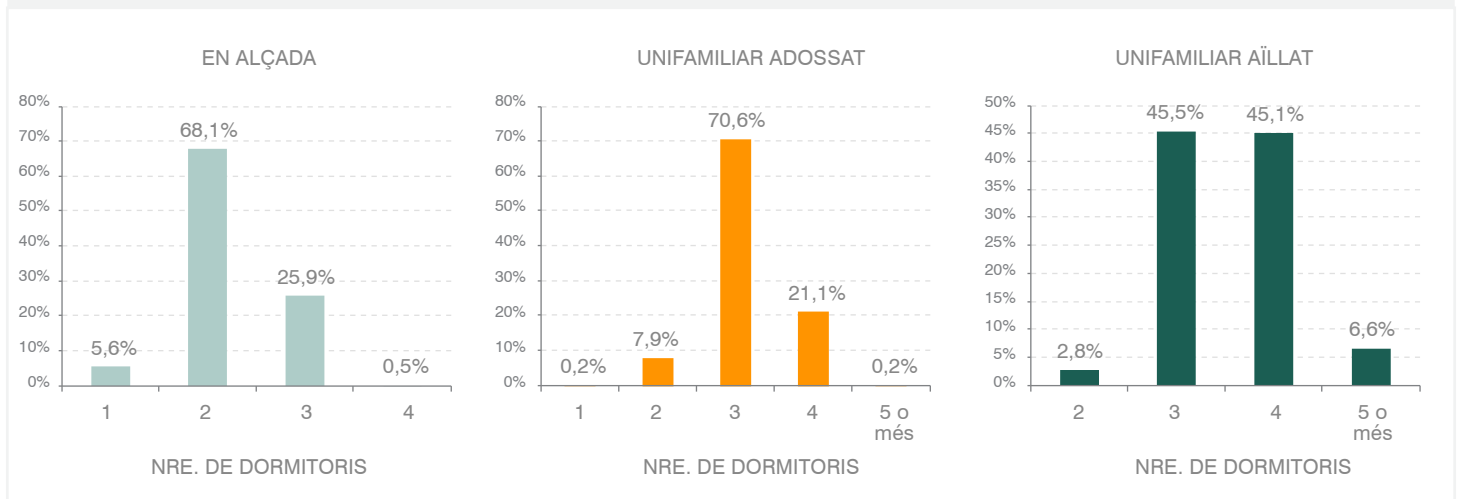
Habitatge més demanat com a residència vacacional

Per a aquesta tipologia d'habitatge, el més demanat és en alçada i té 2 dormitoris en el 68,1% de les ocasions.

En el cas dels unifamiliars adossats, en el 70,6% dels casos, el nombre de dormitoris s'amplia a 3.

L'habitatge unifamiliar aïllat acostuma a disposar d'entre 3 i 4 dormitoris.

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



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



1.033 APIs
opinen

2 / 3 Temps de venda dels habitatges

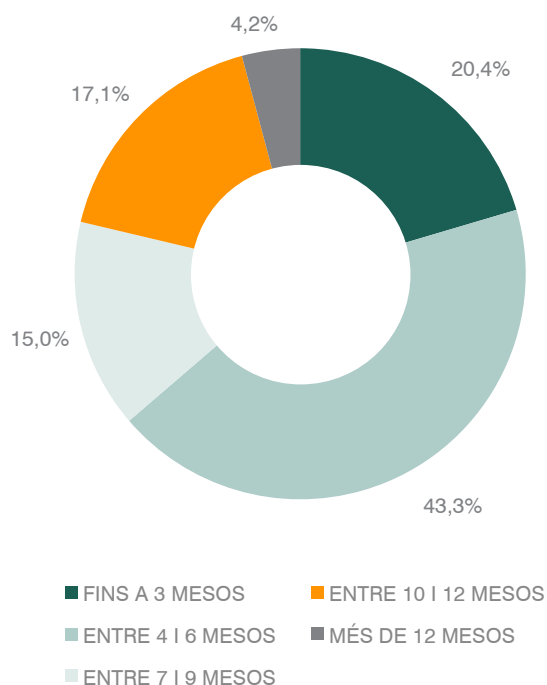


El temps mitjà de venda de l'habitatge habitual és de **6,93 mesos**



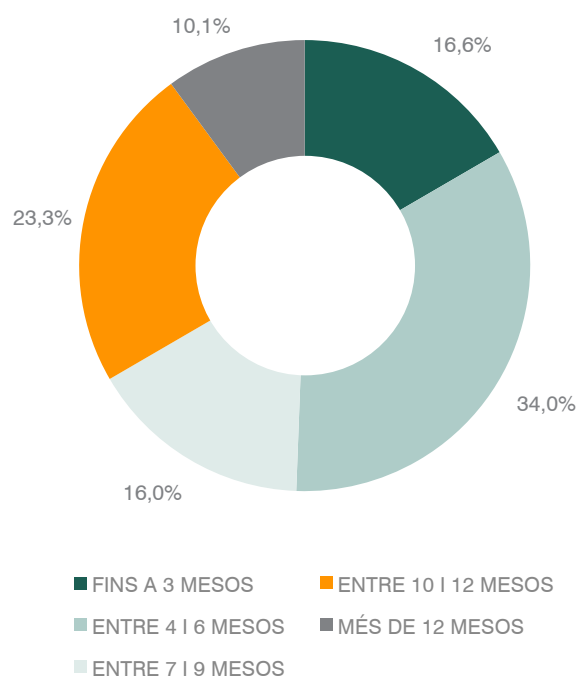
El temps mitjà de venda de l'habitatge vacacional és de **9,16 mesos**

GRÀFIC 15. TEMPS MITJANS DE VENDA DE L'HABITATGE HABITUAL.



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

GRÀFIC 16. TEMPS MITJANS DE VENDA DE L'HABITATGE VACACIONAL.



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



1.033 APIs
opinen

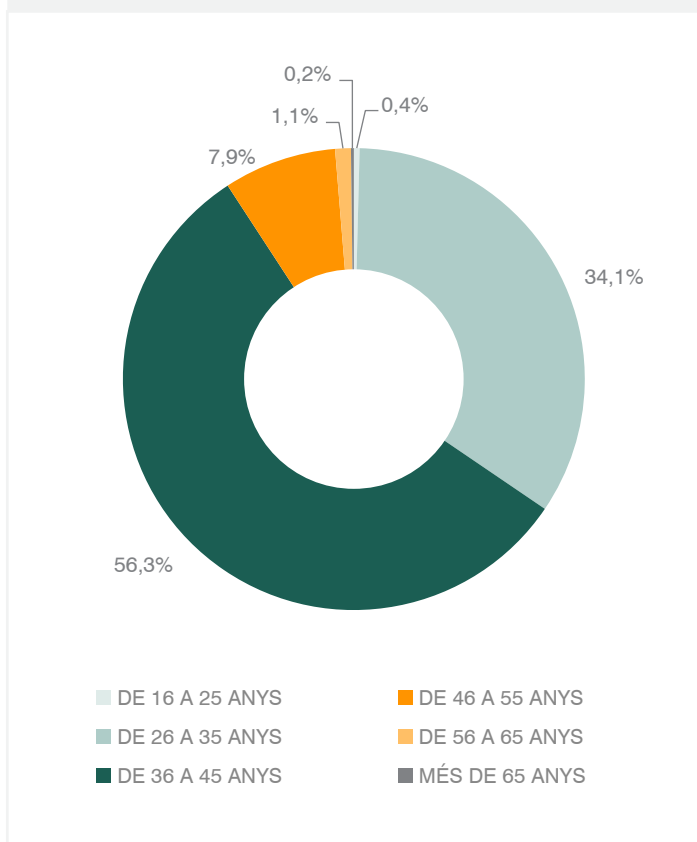
2 / 4 Edat del comprador

La major part dels compradors d'**habitatge habitual** tenen **entre 36 i 45 anys**. Dins d'aquest grup s'engloba una bona part de la demanda per reposició, així com de primera compra d'habitatge, a causa del considerable retard de l'edat d'emancipació al nostre país. També coincideixen amb aquest grup d'edat les llars que

han accedit per primer cop a un habitatge en règim de lloguer i no en propietat.

En el cas de l'**habitatge vacacional**, el repartiment per edats dels compradors és **molt similar**.

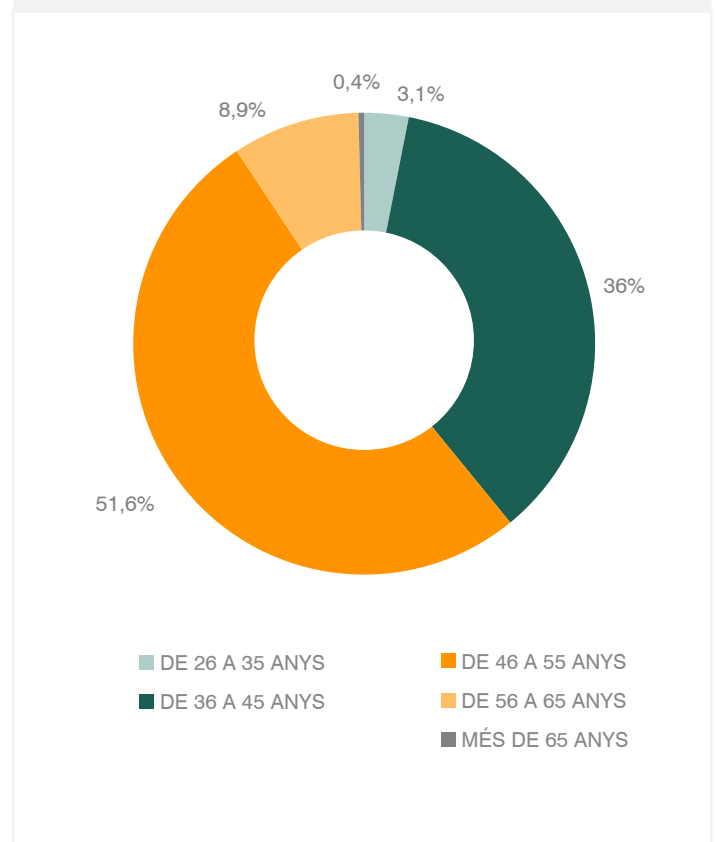
GRÀFIC 17. EDAT MITJANA DEL COMPRADOR D'HABITATGE HABITUAL.



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

Més de la meitat dels compradors d'habitatge habitual a Espanya tenen **entre 36 i 45 anys**

GRÀFIC 18. EDAT MITJANA DEL COMPRADOR D'HABITATGE VACACIONAL.



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

En el cas de l'habitatge vacacional, destaquen els que tenen **entre 46 i 55 anys**

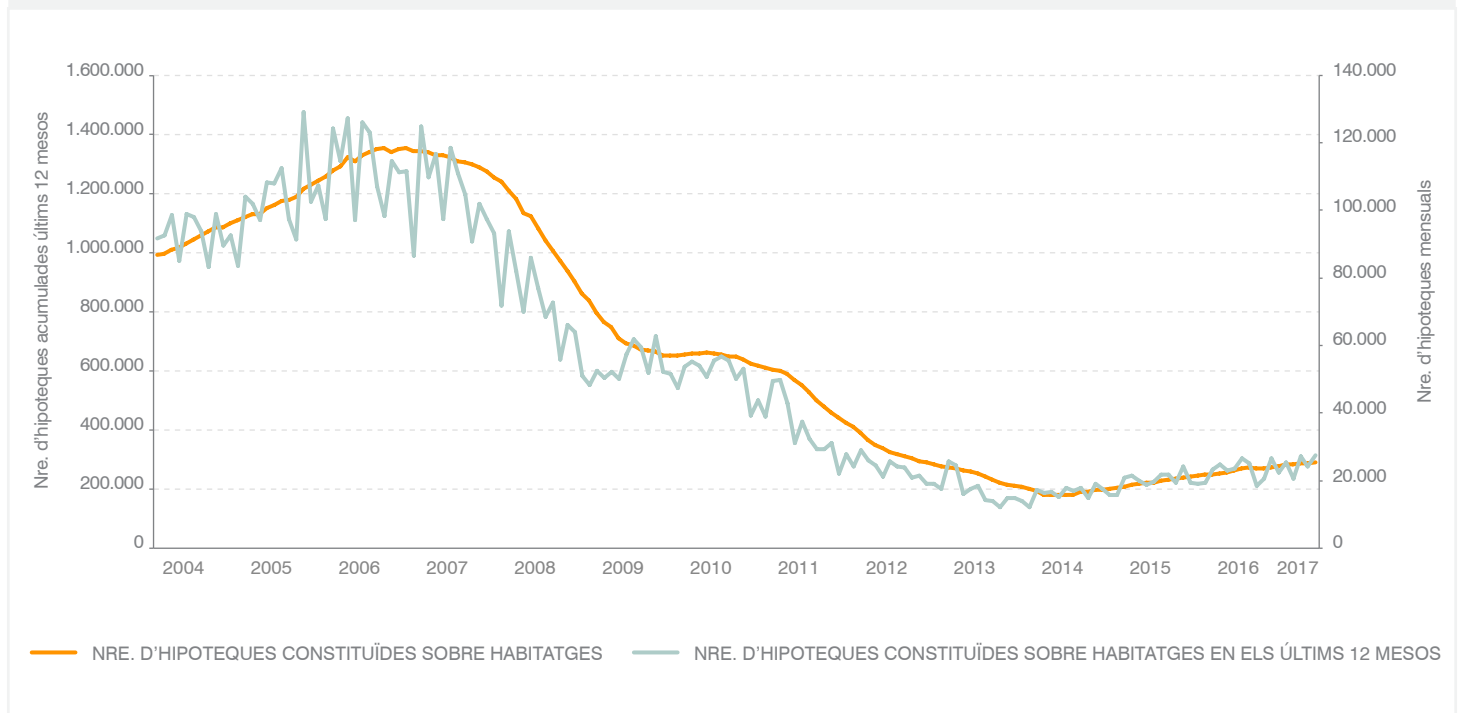
2 / 5 Hipoteques noves constituïdes sobre habitatges

El nombre d'**hipoteques** que es realitzen sobre habitatges manté la **tendència creixent** que ha experimentat en els últims mesos, tot i que està moderant les seves variacions interanuals.

El total d'hipoteques anuals concedides, calculades al desembre de l'any passat, es va situar en 281.566, fet que suposa un 14,1% més respecte a la mateixa dada del 2015. Al març del 2017, la xifra s'eleva a 289.485, amb un increment interanual del 13,3%.

L'**import mitjà** de les hipoteques concedides al desembre del 2016 es va elevar fins als 112.680€, fet que suposa un increment del 3,4% respecte al desembre del 2015. Per a les concedides al març d'aquest any, l'import mitjà és de 114.469€, fet que suposa un creixement del 6,5% respecte al 2016.

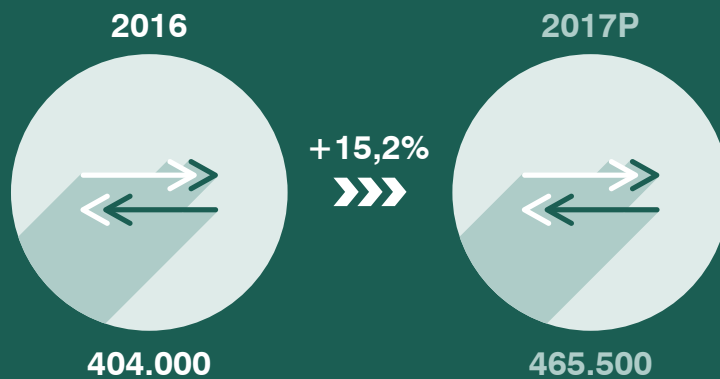
GRÀFIC 19. HIPOTEQUES NOVES CONSTITUÏDES SOBRE HABITATGES (FINS AL MARÇ DEL 2017).



Font: INE i elaboració pròpia

/ Resum mercat

Habitatges venuts



Nota: P (previsió)



Més del **70%** dels habitatges venuts en els últims sis mesos són de **segona mà**



El **71%** dels habitatges venuts el 2016 tenen un preu inferior als **150.000€**



El **temps mitjà** de venda de l'habitatge habitual és de **gairebé 7 mesos**



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



Més de la meitat dels compradors d'habitatge habitual a Espanya tenen **entre 36 i 45 anys**



L'import mitjà de les hipoteques ha crescut un **3,4%**



El **26%** dels habitatges venuts supera els **120 m²c**

3/

Preus



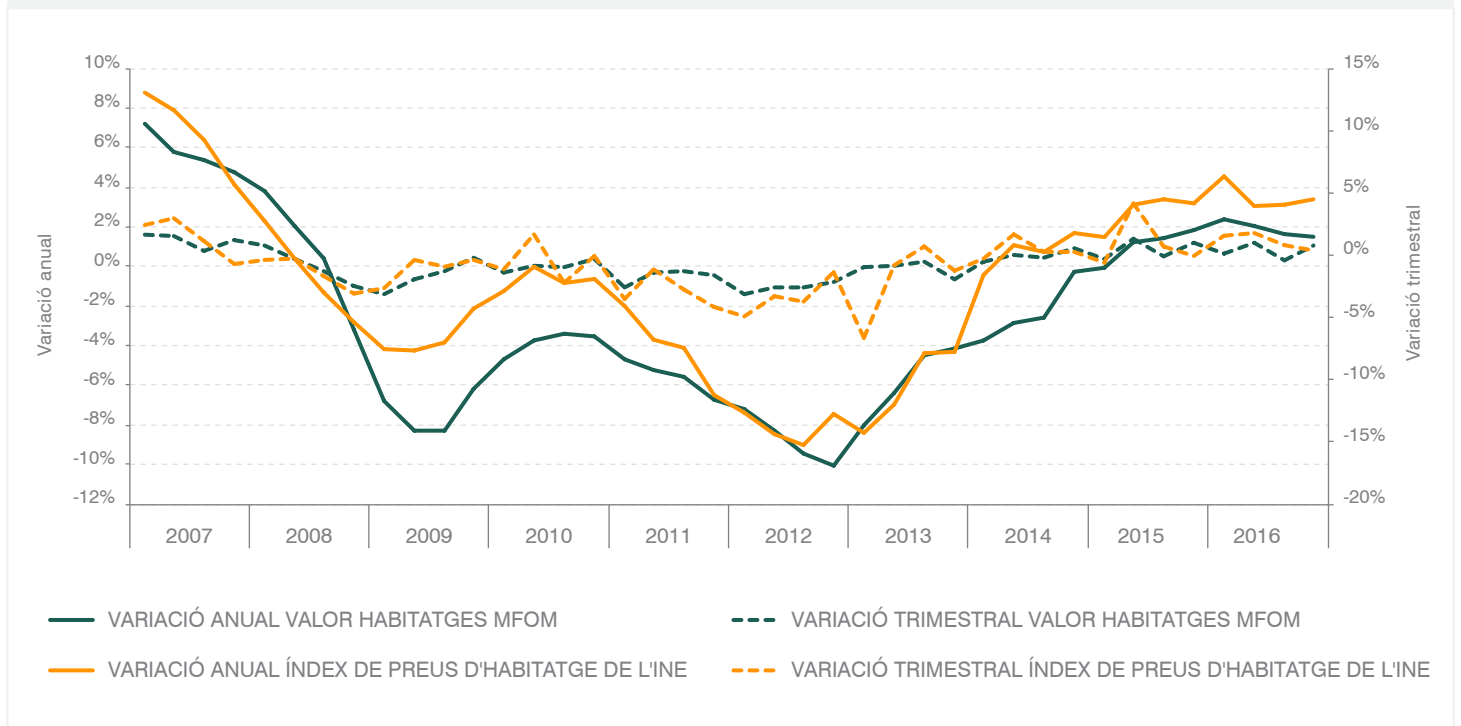
3 / 1 Evolució del valor i el preu a escala nacional

Tant l'indicador del Ministeri de Foment (1,5%) com el de l'INE (4,5%) presenten variacions interanuals positives del preu el 2016.

El 2017, es preveu que aquesta tendència optimista es mantingui, amb un **increment mitjà dels preus del 4,1%**.

Els preus
s'incrementaran
un **4,1%** el 2017

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



Font: MFOM, INE i elaboració pròpia

La pressió exercida per la demanda sobre el mercat continuarà impulsant els **preus a l'alça**, encara que de manera moderada. Aquest factor se suma a l'escassetat d'oferta d'obra nova en moltes ubicacions.

Els increments continuaran **sense ser uniformes** en tot el territori, amb Madrid o Barcelona consolidant els avenços més accentuats.

Algunes ciutats com Màlaga, Sevilla o València començaran a registrar creixements, igual que altres localitzacions d'habitatge vacacional més tradicionals de la Costa del Sol, la Costa Blanca i els dos arxipèlags.

En general, a la resta, els repunts seran menys significatius o fins i tot inexistents.

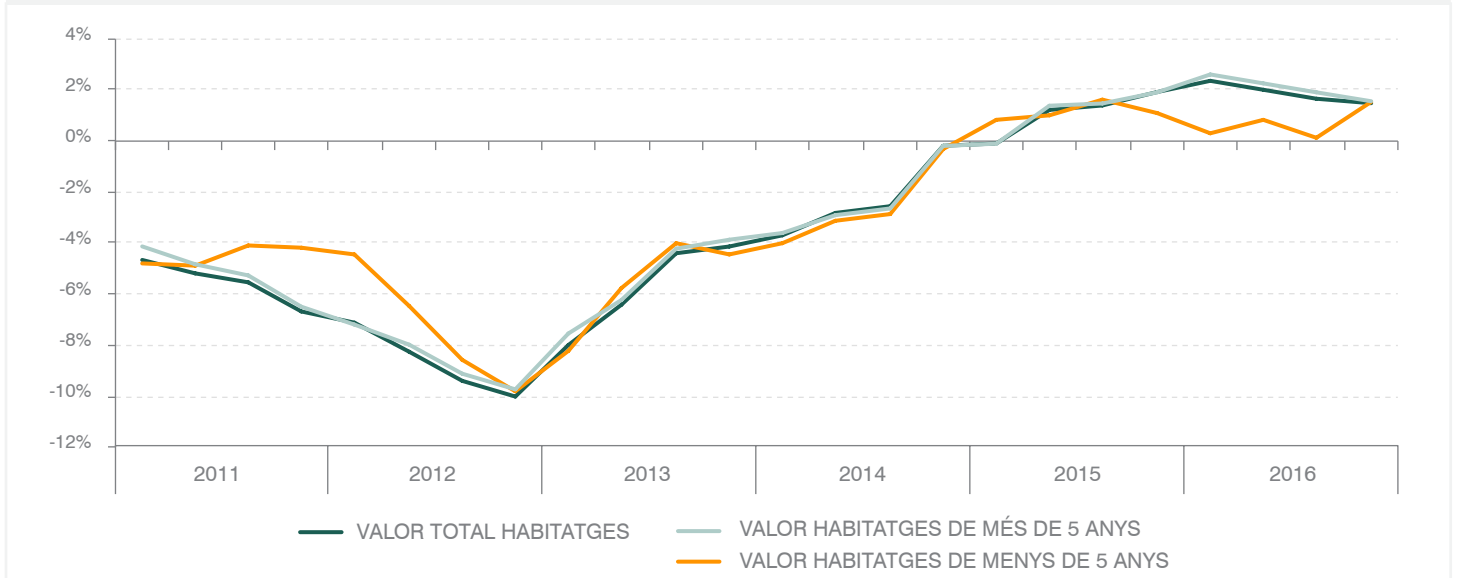
Analitzant l'evolució per comunitats autònomes, Madrid o les Illes Canàries mostraran augments percentuals per sobre del 5%.

També altres com, per exemple, Castella-la Manxa presentaran variacions percentualment elevades.

A Catalunya, els increments seran moderats, tot i que en l'últim any hagin experimentat importants avenços.

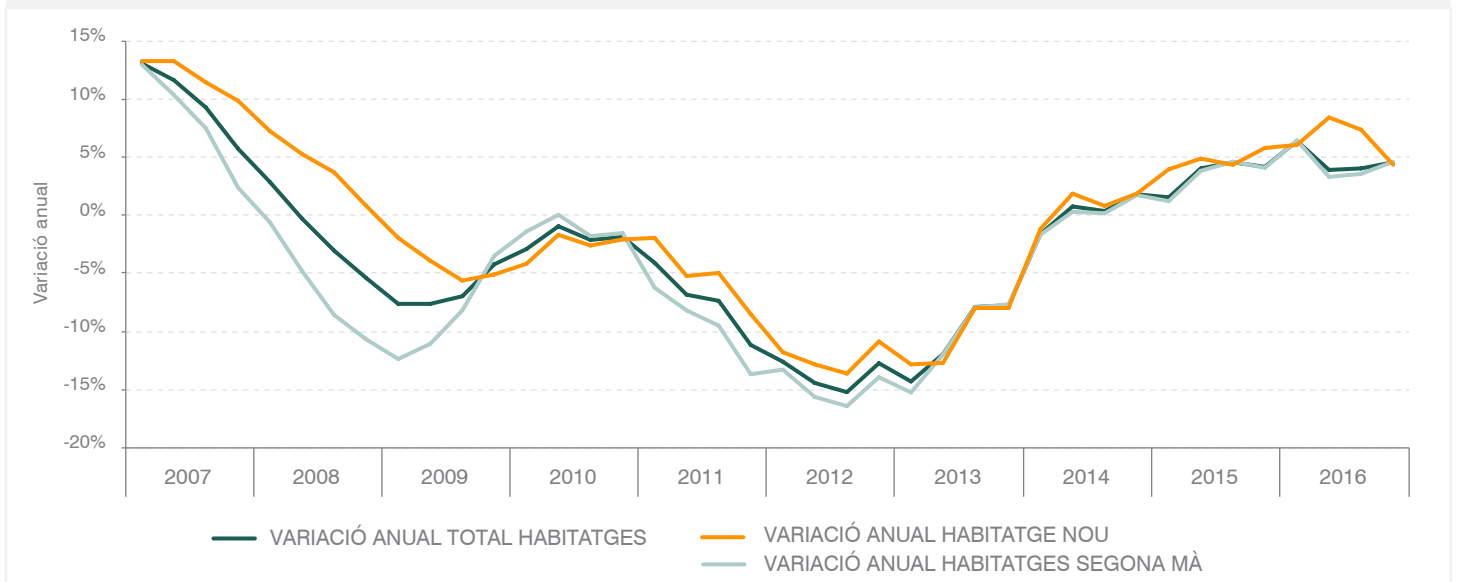
3 / 1 Evolució del valor i el preu a escala nacional

GRÀFIC 21. EVOLUCIÓ DEL VALOR DELS HABITATGES.



Font: MFOM

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



Font: INE

Els dos indicadors de preu/valor analitzats presenten un comportament diferent en funció de si parlem d'obra nova o de segona mà, tal com es pot apreciar en els gràfics 21 i 22.

La sèrie de l'INE mostra un increment més acusat del preu en els habitatges d'obra nova, si bé es va igualar en els de segona mà al desembre de l'any passat.

No obstant això, la sèrie corresponent al Ministeri de Foment presenta increments en el valor dels habitatges de segona mà per sobre dels de l'habitatge d'obra nova, tot i que també acaben coincidint al tancament del 2016.

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

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



Font: INE i elaboració pròpia

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, i també de l'illa d'Eivissa), s'estan produint increments interanuals de vendes i preus superiors a la mitjana nacional.

- A la Comunitat de Madrid el preu està creixent percentualment per sobre de la mitjana nacional, però les seves compravendes estan creixent per sota d'aquesta mitjana.

- En comunitats com Extremadura, Astúries i Aragó, l'augment de les vendes està sent percentualment més elevat que la mitjana espanyola, però les variacions de preus són inferiors.

- A la resta, tant els preus com les compravendes tenen variacions interanuals inferiors a les de la mitjana espanyola. A les Illes Canàries, Cantàbria, el País Valencià i Castella-la Manxa, l'increment percentual de les compres ha estat pràcticament igual a la mitjana nacional, però amb variacions del preu disperses i fins i tot nul·les.



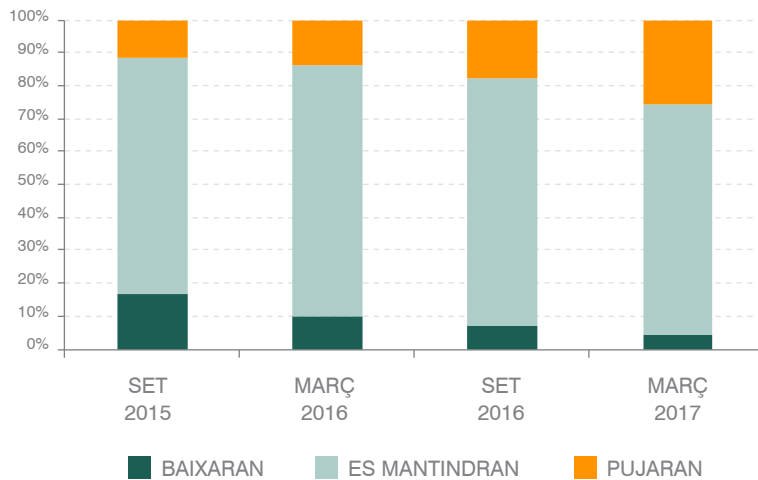
1.033 APIs
opinen

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

Per al **95,7%** 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 setembre del 2016, la previsió era del 92,8%).

Només el 4,3% 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.



PUJARAN 25,4%

Més d'un 5%	2,5%
Entre un 2% i un 5%	16,7%
Menys d'un 2%	5,8%
Ns/Nc	0,4%

ES MANTINDRAN 70,3%

BAIXARAN 4,3%

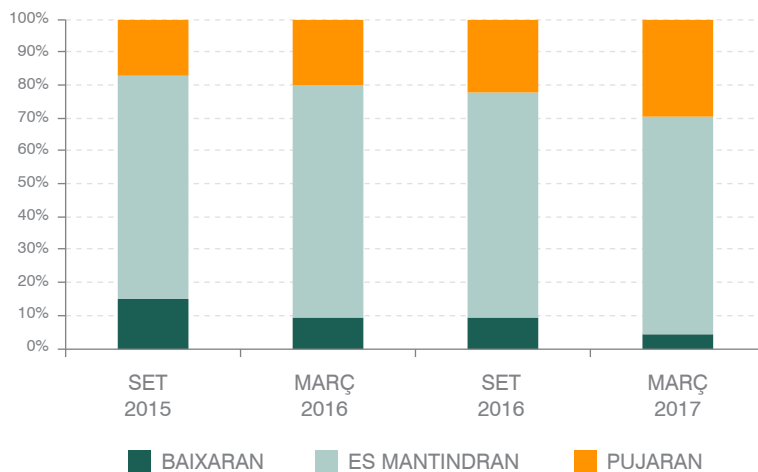
Més d'un 5%	2,1%
Entre un 2% i un 5%	1,8%
Menys d'un 2%	0,3%
Ns/Nc	0,1%

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

La situació respecte de l'habitatge vacacional és molt similar. El 95,4% dels APIs pensen que els preus es mantindran o s'incrementaran en els pròxims sis mesos, i que creixeran cinc punts percentuals respecte a l'últim informe.

Les opinions que apunten directament a un ascens en els preus han augmentat vuit punts percentuals, fins al 29,6%.

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



PUJARAN 29,6%

Més d'un 5%	7,3%
Entre un 2% i un 5%	18,4%
Menys d'un 2%	3,9%

ES MANTINDRAN 65,9%

BAIXARAN 4,5%

Més d'un 5%	2,6%
Entre un 2% i un 5%	1,3%
Menys d'un 2%	0,6%

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

/ Resum preus



El preu de l'habitatge creixerà un **4,1%** de mitjana a Espanya el 2017

MAPA 3. EVOLUCIÓ DEL PREU PER COMUNITATS
Taxa de variació interanual 2016 - 2017P



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

4/

Accessibilitat i esforç



4 / Accessibilitat i esforç

La relació mitjana entre l'import del préstec i el valor de l'habitatge (deute respecte al valor de l'actiu) s'ha mantingut estable, al voltant del 64%, des de finals del 2015 fins a l'últim trimestre del

2016. Se situa en barems similars als assolits en moments de gran activitat del mercat, com en el període 2004-2007.

GRÀFIC 24. RELACIÓ ENTRE PRÉSTEC I VALOR DE TRANSACCIÓ.

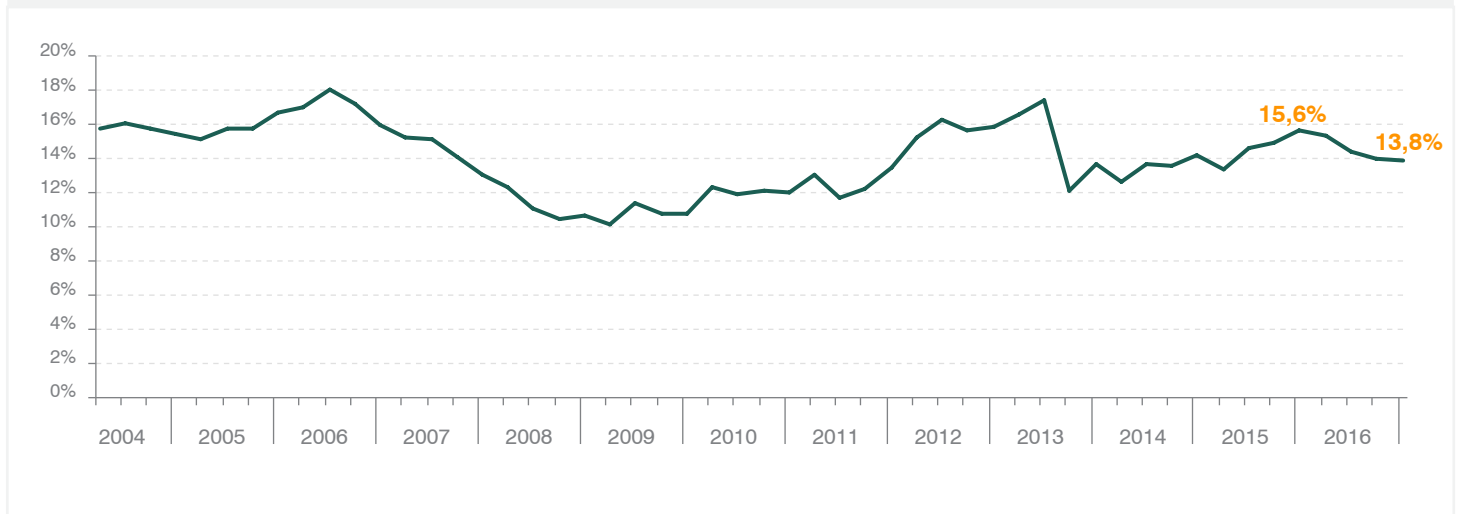


Font: Banc d'Espanya

El percentatge de préstecs hipotecaris el deute dels quals respecte al valor de l'actiu supera el 80% ha baixat el 2016 respecte al 2015, i ha passat del 15,6% el 2015 al 13,8% el

desembre de l'any passat. Aquesta xifra es troba per sota de l'assolida en els últims anys del *boom* immobiliari.

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



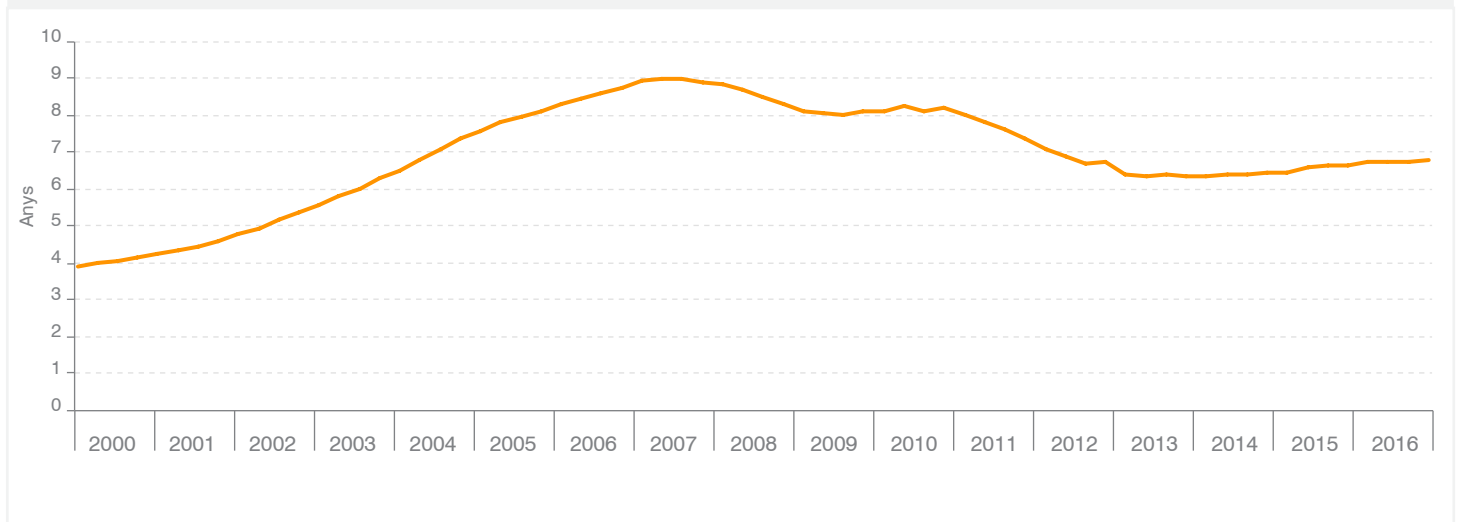
Font: Banc d'Espanya i Col·legi de Registradors

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 del 2015. Al desembre del 2016 es va situar al

voltant dels sis anys, lluny encara dels nou anys que es van assolir el 2007, tot i que incrementant-se lleugerament respecte a mesos anteriors.

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

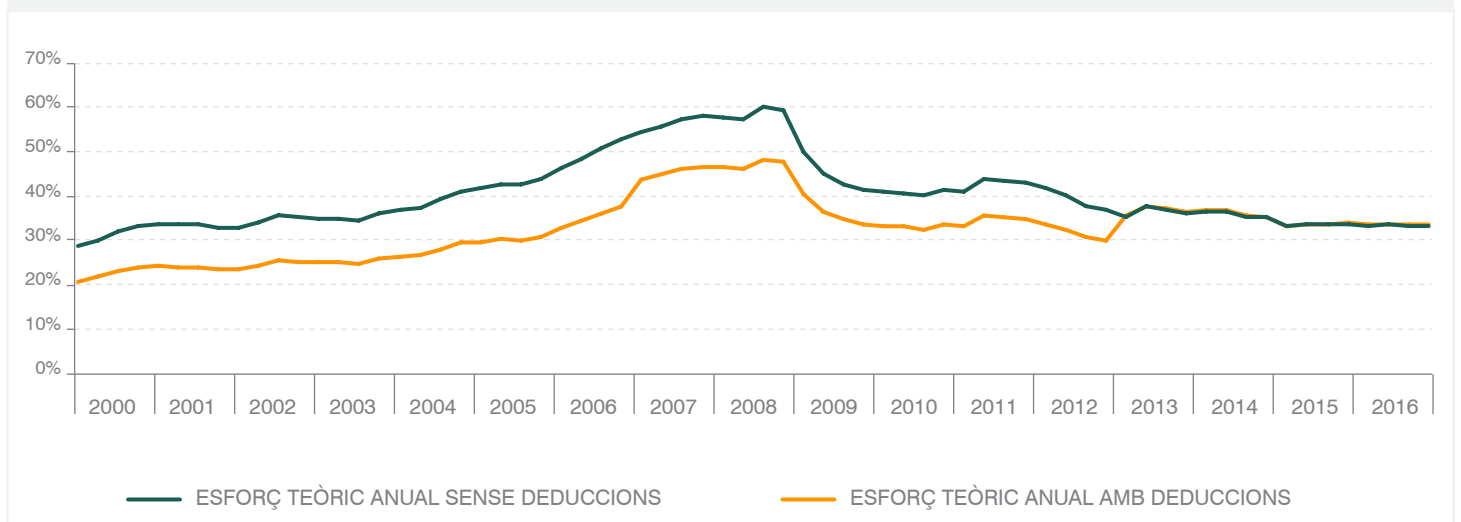


Font: Banc d'Espanya

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 33% des de mitjan 2015 fins a finals del 2016, lluny de les xifres que es van assolir en el *boom* immobiliari.

GRÀFIC 27. «ESFORÇ TEÒRIC ANUAL» PER PAGAR UN HABITATGE.



Font: Banc d'Espanya

/ Resum accessibilitat i esforç



La relació mitjana entre el crèdit i el valor de l'habitatge s'ha mantingut estable, al voltant del **64%**



El deute del **13,8%** dels préstecs hipotecaris supera el 80% del valor de l'actiu

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



9 ANYS
DE RENDA
BRUTA



2007



6 ANYS
DE RENDA
BRUTA



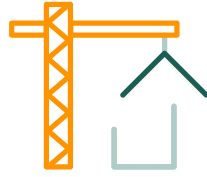
2016



5/

Visió per comunitats

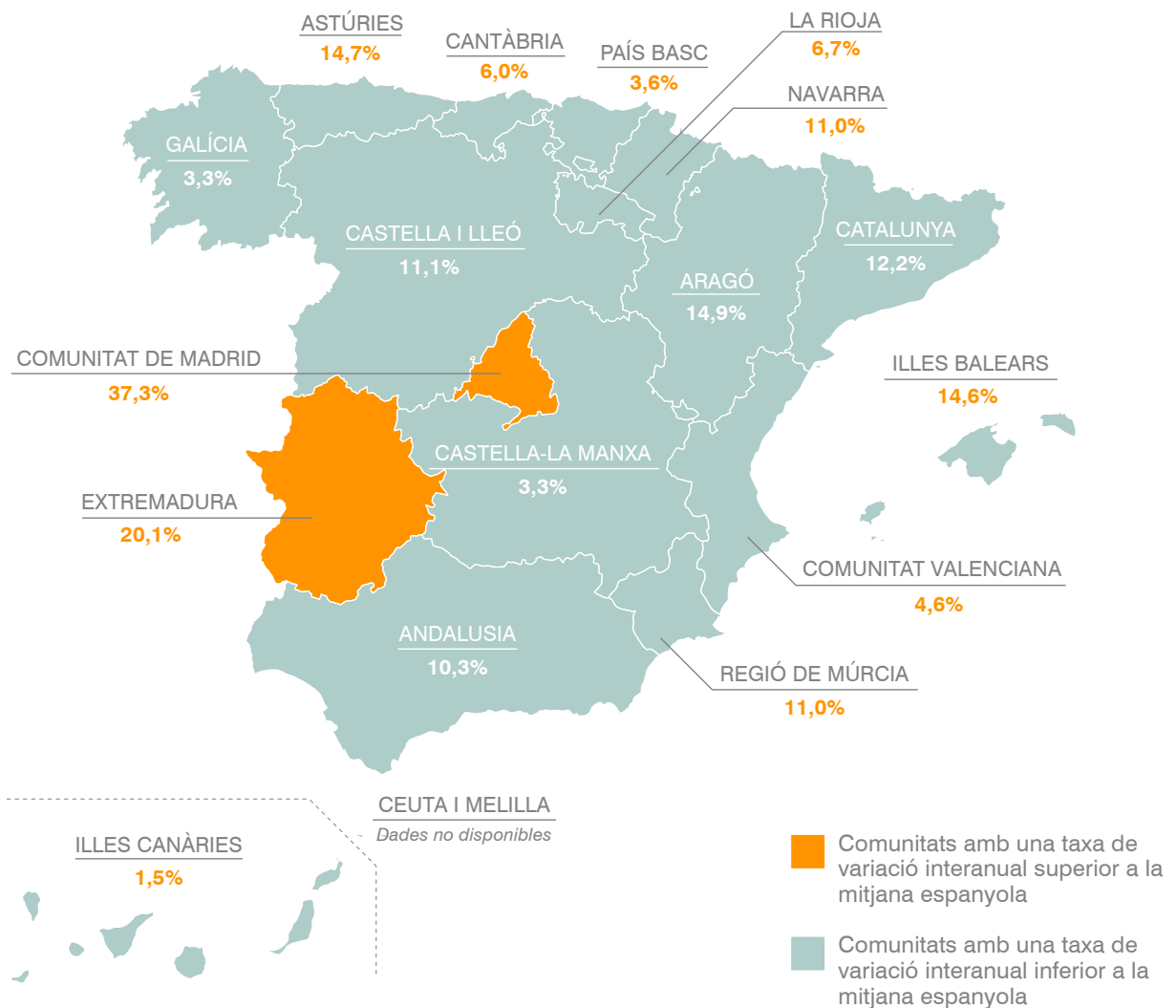




L'increment mitjà dels habitatges iniciats a Espanya el 2017 és del **15,3%**

MAPA 4. HABITATGES INICIATS

Taxa de variació interanual 2016 – 2017P



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



Les compravendes creixeran un **15,2%** de mitjana a Espanya el 2017

MAPA 5. COMPRAVENDA D'HABITATGES

Taxa de variació interanual 2016 – 2017P



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

5 / 1 Andalusia



MAGNITUDS PRINCIPALS

	2015	2016	%Var 2016/2015	2017P	%Var 2017/2016
Habitatges iniciats	6.942	8.411	21,2%	9.275	10,3%
Habitatges acabats	7.811	6.540	-16,3%	7.388	13,0%
Estoc d'habitatge nou	56.098	49.856	-11,1%	37.451	-24,9%
Compravendes	70.739	78.912	11,6%	90.547	14,7%
Valor mitjà compravendes	124.756	128.045	2,6%	132.014	3,1%

Nota: P (previsió)

L'oferta s'ha incrementat, sobretot a causa de l'inici de projectes d'obra nova, a les capitals i en els nuclis tradicionals d'habitatge vacacional de la Costa del Sol. Les localitats que destaquen en aquest sentit són Sevilla (i part de la seva corona metropolitana), Màlaga i Còrdova, com també Marbella, Estepona, Benalmádena i Torremolinos. Es pot parlar ja de l'inici de la recuperació en el sector immobiliari andalús, tendència que es mantindrà en els propers mesos.

La desaparició progressiva de l'estoc residencial ha fet que la demanda embassada s'hagi despertat, fet que comporta l'inici de promocions d'obra nova.

La percepció que el preu ha anat tocant terra i s'està estabilitzant, juntament amb una major obertura a la concessió de préstecs per part de les entitats financeres, han suposat un augment en l'empenta de la demanda.

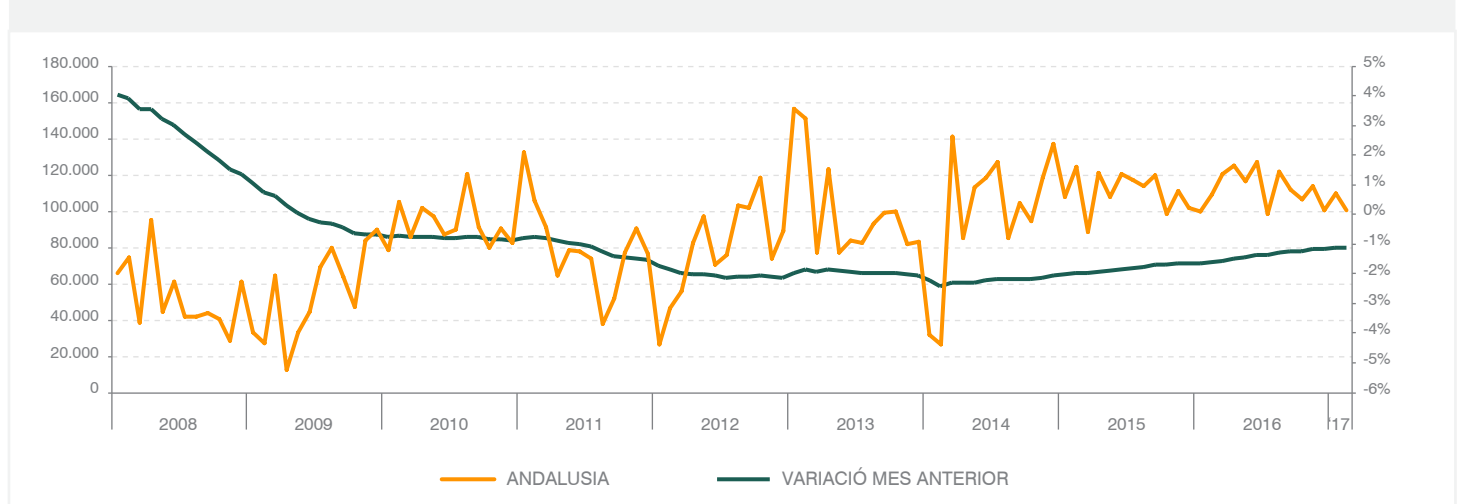
La motivació de compra és tant de primer accés com de reposició i, en alguns nuclis molt concrets com les tres ciutats esmentades i en algunes localitzacions *prime* de la costa, també hi apareix

l'inversor, que encara no es deixa notar en altres zones. La demanda per part d'estrangers és destacable, sobretot, a la Costa del Sol i Almeria. La incidència del *Brexit* encara és incerta, si bé es percep de manera moderada en les estadístiques oficials.

Els preus han evolucionat lleugerament a l'alça en tota la comunitat, amb increments més destacats a les capitals i grans nuclis de població. Jaén, Granada, Almeria, Huelva i Cadis han experimentat avenços menys notables. La previsió per als propers mesos és que es mantingui aquesta tendència.

L'empenta del mercat de lloguer no és tan notòria com en altres ubicacions. És una opció necessària per a les famílies que no poden accedir a la compra i cada vegada està més arrelada entre la població més jove, que experimenta una major mobilitat laboral.

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



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 2 Aragó



MAGNITUDS PRINCIPALS

	2015	2016	%Var 2016/2015	2017P	%Var 2017/2016
Habitatges iniciats	1.793	2.722	51,8%	3.128	14,9%
Habitatges acabats	1.232	1.695	37,6%	2.512	48,2%
Estoc d'habitatge nou	20.111	16.064	-20,1%	12.078	-24,8%
Compravendes	9.395	10.613	13,0%	12.996	22,5%
Valor mitjà compravendes	106.920	108.852	1,8%	112.226	3,1%

Nota: P (previsió)

La marxa del mercat residencial a Aragó es pot qualificar de molt positiva i està influïda, sobretot, pel municipi de Saragossa. No s'ha produït un impuls gaire notable de l'activitat promotora, però s'espera que es reactivi en breu, ja que sí que hi ha un destacat interès pel sòl finalista per a l'inici de nous projectes.

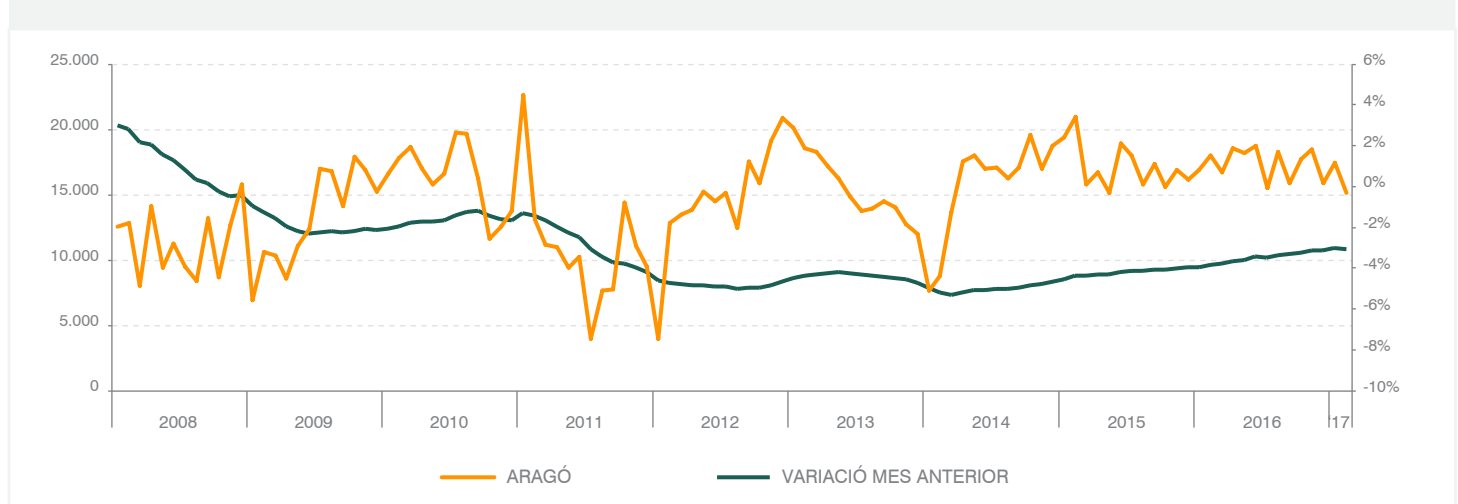
L'estoc no s'ha acabat de drenar i encara trigarà temps a acabar d'absorbir-se a les zones més rurals i una mica més allunyades dels principals nuclis de població.

L'impuls de la demanda s'ha deixat notar, tal com s'esmentava, principalment a la ciutat de Saragossa, tant amb origen en el primer accés d'habitatge com per a reposició. La previsió és que aquesta major demanda es vagi traslladant progressivament a altres zones de l'entorn de la capital i d'altres grans nuclis de població.

Els preus s'han incrementat a Saragossa, i mostren encara símptomes de descens o manteniment a la resta de localitzacions. En el futur, s'espera una tònica similar, de manera que sigui a la capital on es detecti en major mesura la pujada de preus.

El mercat de lloguer, així com la demanda per inversió, només presenten símptomes rellevants a la ciutat de Saragossa, en la qual és previsible que continuïn els dos indicadors amb increments d'activitat en el futur.

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



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 3 Astúries



MAGNITUDS PRINCIPALS

	2015	2016	%Var 2016/2015	2017P	%Var 2017/2016
Habitatges iniciats	1.153	911	-21,0%	1.045	14,7%
Habitatges acabats	1.127	1.224	8,6%	1.503	22,8%
Estoc d'habitatge nou	16.610	13.908	-16,3%	11.709	-15,8%
Compravendes	5.436	6.423	18,2%	7.404	15,3%
Valor mitjà compravendes	107.017	109.250	2,1%	111.981	2,5%

Nota: P (previsió)

La marxa del mercat en l'últim semestre reflecteix bones dades, com l'increment de l'oferta a les poblacions principals, on s'estan iniciant nous projectes, principalment a Oviedo. Només Gijón s'escapa d'aquesta tendència, pendent de l'aprovació del PGOM. Aquest augment de l'activitat se centra en promotors locals, amb un bon coneixement del mercat, i en zones molt determinades. Es preveu que aquesta tendència es mantingui en els propers mesos.

L'estoc s'ha absorbit a les ciutats principals. El procés continua ja a la costa i en algunes localitzacions de l'interior, on encara trigarà un temps a drenar-se.

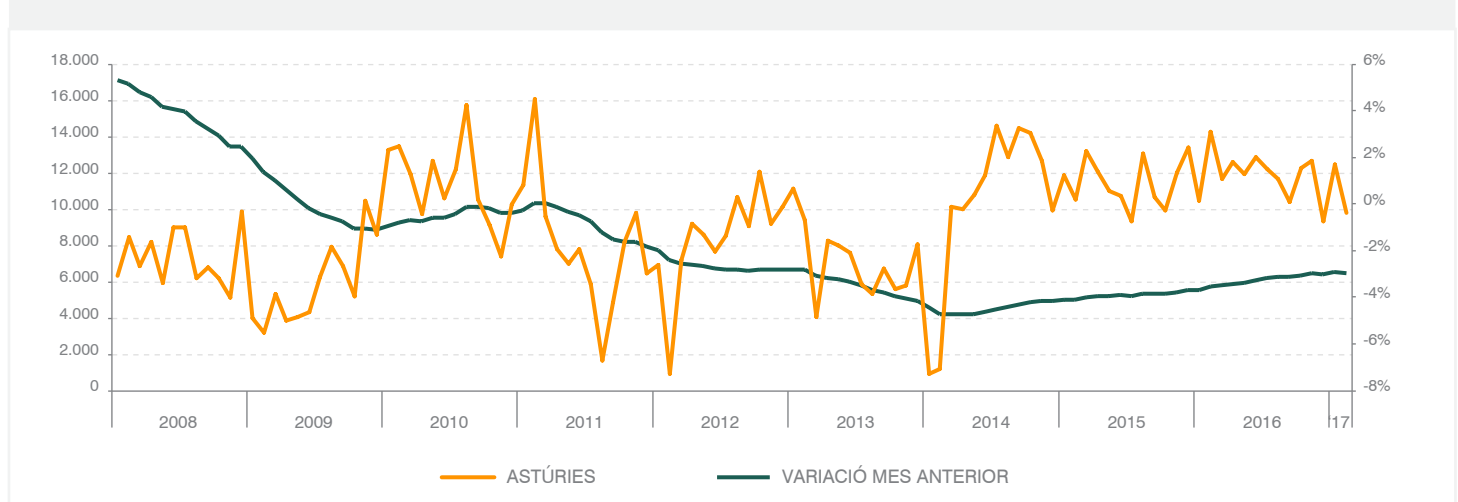
L'increment de la demanda es manifesta principalment en el segment de l'habitatge habitual, mentre que encara està molt alentit en el mercat d'habitatge vacacional.

Els preus s'han mantingut en els principals nuclis de població i han experimentat descensos en localitzacions de costa i interior. La tendència esperada és que s'iniciï un procés de lleuger increment, sobretot a les grans poblacions.

El mercat de lloguer ha experimentat un suau repunt a les ciutats principals, en les quals, però, el demandant prefereix comprar si disposa de prou recursos econòmics per fer-ho. No s'esperen grans augments d'activitat en aquest segment en els propers mesos.

El públic inversor també s'ha deixat notar en els últims mesos tant a les ciutats més grans com en algunes localitzacions de costa.

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



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 4 Illes Balears



MAGNITUDS PRINCIPALS

	2015	2016	%Var 2016/2015	2017P	%Var 2017/2016
Habitatges iniciats	1.636	2.091	27,8%	2.395	14,6%
Habitatges acabats	1.116	877	-21,4%	1.007	14,8%
Estoc d'habitatge nou	2.678	1.819	-32,1%	1.181	-35,1%
Compravendes	10.605	13.886	30,9%	16.452	18,5%
Valor mitjà compravendes	220.735	228.795	3,7%	240.006	4,9%

Nota: P (previsió)

L'evolució del mercat en els últims sis mesos es pot qualificar de molt positiva, i s'hi diferencien clarament dos segments: el de costa i el d'interior. El primer d'ells marca aquesta evolució, amb un avenç considerable de l'oferta. D'altra banda, la situació a les localitats de l'interior de les illes està molt més estancada.

No s'està produint un increment notable en el nombre d'habitatges d'obra nova, i la Sareb i alguns inversors són els encarregats de mobilitzar el mercat, sobretot amb la finalització de promocions. La previsió per als propers mesos és que continuï creixent l'activitat a les zones costaneres.

L'estoc s'ha anat eliminant progressivament a les zones *prime*, i queda més concentrat en les d'interior, on es va reduint de mica en mica.

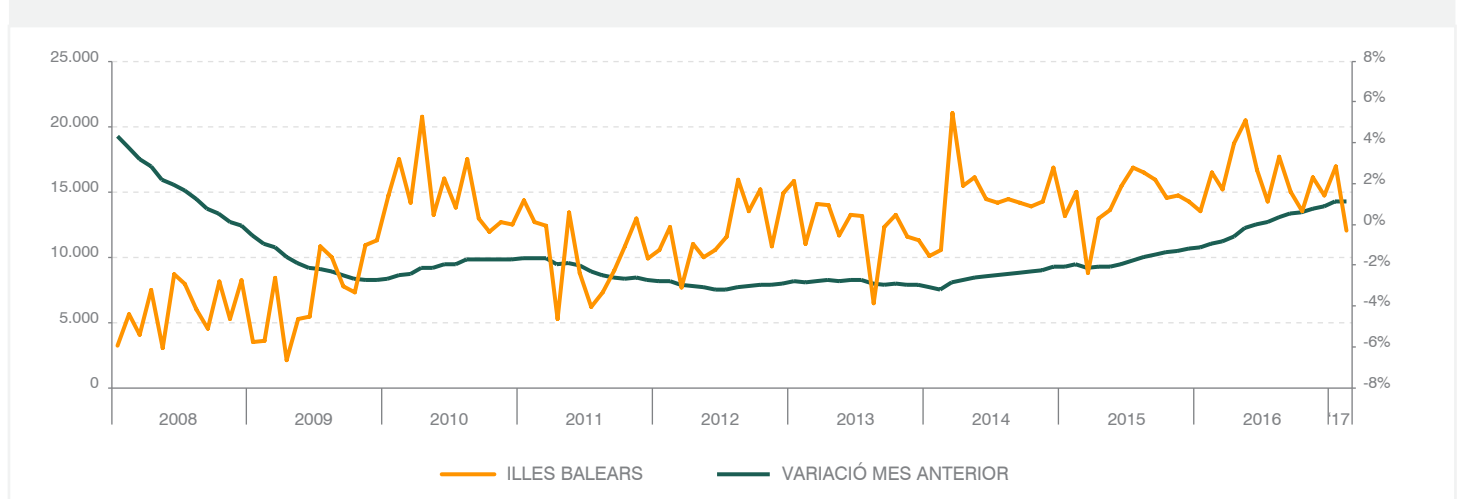
La demanda, tant de públic nacional com estranger, ha augmentat a les zones costaneres, i s'han fet operacions tant per part d'inversors com de compradors d'habitatge vacacional i de primer accés i reposició, que busquen, sobretot, sol i vistes. Aquest increment de les operacions s'anirà consolidant en els

propers mesos a les zones costaneres de Mallorca, a Menorca (on predomina el comprador procedent de Catalunya) i a Eivissa, on el ritme de vendes és més ràpid.

Aquesta empenta de la demanda ha comportat un encariment dels preus a les zones esmentades, que continuarà mantenint-se en el futur.

A Eivissa, el ritme de vendes és molt elevat, tant pel que fa a operacions amb el client nacional com amb l'internacional i els inversors, que obtenen rendibilitats molt altes pels lloguers vacacionals.

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



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 5 Illes Canàries



MAGNITUDS PRINCIPALS

	2015	2016	%Var 2016/2015	2017P	%Var 2017/2016
Habitatges iniciats	1.185	966	-18,5%	981	1,5%
Habitatges acabats	801	954	19,1%	1.290	35,2%
Estoc d'habitatge nou	6.488	4.793	-26,1%	3.732	-22,1%
Compravendes	18.964	20.901	10,2%	22.004	5,3%
Valor mitjà compravendes	115.186	125.766	9,2%	132.305	5,2%

Nota: P (previsió)

El mercat residencial a les illes ha tingut una bona evolució en l'últim semestre.

Pel que fa a l'oferta, no es pot parlar, com en altres localitzacions, d'un increment considerable en el mercat de segona mà, ni en les promocions d'obra nova. Les que es fan, les duen a terme principalment promotors locals. Aquesta situació continuarà en els propers mesos, llevat de les dues capitals, Santa Cruz i Las Palmas i en algun emplaçament amb atractiu turístic on la major empenta de la demanda pot incrementar l'activitat.

Pel que fa a l'excés d'estoc, s'han reduït considerablement els immobles de caràcter turístic. Hi ha encara un volum rellevant en immobles de primera residència en zones de perfils socioeconòmics mitjans i mitjans-baixos. L'estoc en zones turístiques es continuarà drenant, i serà més complicada la sortida dels immobles de primera residència.

La demanda continua molt activa en emplaçaments de caràcter turístic, en què predomina el comprador estranger i no s'hi ha

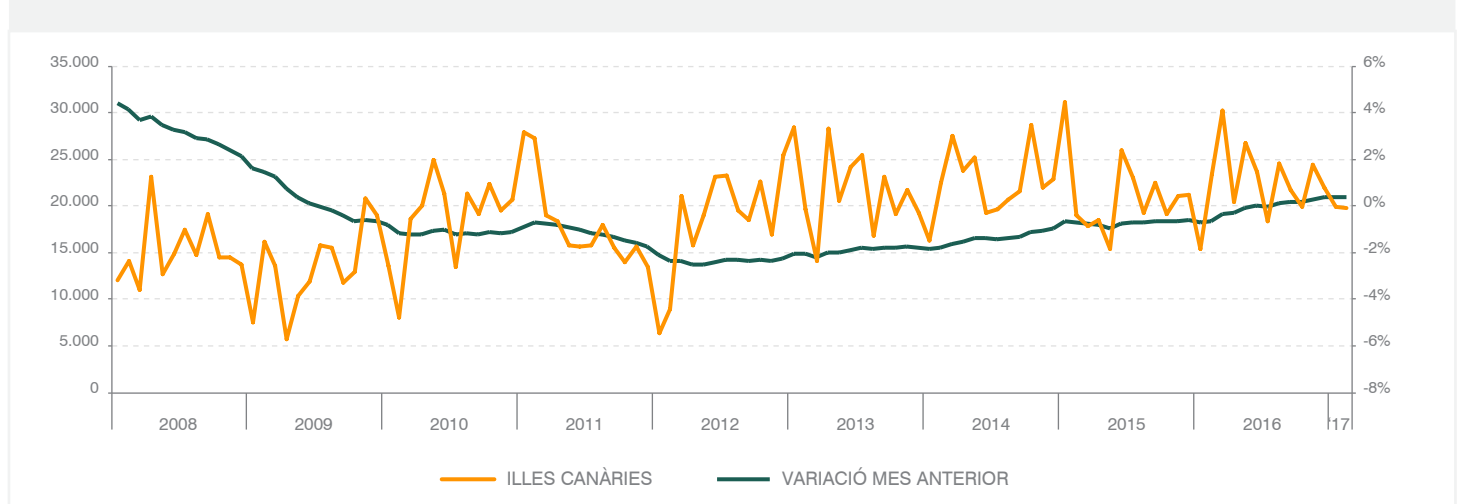
deixat notar la influència del *Brexit*. També s'ha començat a detectar un cert increment de l'activitat en primeres residències, en què destaca la corresponent a primer accés.

L'inversor es mostra molt actiu, sobretot el local, que aposta per l'habitatge turístic. També hi ha inversors estrangers que ocupen una temporada habitatges, i els lloguen la resta de l'any. L'increment del turisme a les illes i, com a conseqüència, la major creació d'ocupació i de perspectives d'ingressos estables per a les llars, fan pensar en una evolució positiva de la demanda.

Els preus han experimentat un avenç acusat que es reflecteix, sobretot, en les transaccions fetes sobre habitatge vacacional. Si es té en compte el mercat de primera residència, aquesta variació és molt lleugera i s'espera que es mantingui aquesta tendència en els propers mesos.

El mercat de lloguer continua molt actiu, ja que per a moltes llars resulta complicat poder accedir a la compra d'un habitatge, cosa que també ha fet que s'incrementin suaument els preus.

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



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 6 Cantàbria



MAGNITUDS PRINCIPALS

	2015	2016	%Var 2016/2015	2017P	%Var 2017/2016
Habitatges iniciats	620	502	-19,0%	532	6,0%
Habitatges acabats	750	263	-64,9%	297	12,9%
Estoc d'habitatge nou	10.707	8.096	-24,4%	5.303	-34,5%
Compravendes	4.298	4.877	13,5%	6.180	26,7%
Valor mitjà compravendes	130.431	134.784	3,3%	138.828	3,0%

Nota: P (previsió)

A Cantàbria el mercat s'està desenvolupant de manera positiva, amb un augment de la demanda, sobretot a Santander, que ha permès anar absorbint l'estoc que s'ha anat posant en el mercat de manera progressiva, tant per part d'algunes entitats financeres com de la Sareb.

L'aparició d'obra nova s'està deixant notar en l'entorn de Santander, per tal com és més complicada l'aparició d'obres en el centre de la ciutat a causa de l'escassetat de sòl. Aquest segment de mercat l'està movent principalment el promotor local. Es preveu que la tendència continuï en el futur proper, sobretot a la capital i rodalia i en zones consolidades de segona residència, com San Vicente de la Barquera o Noja.

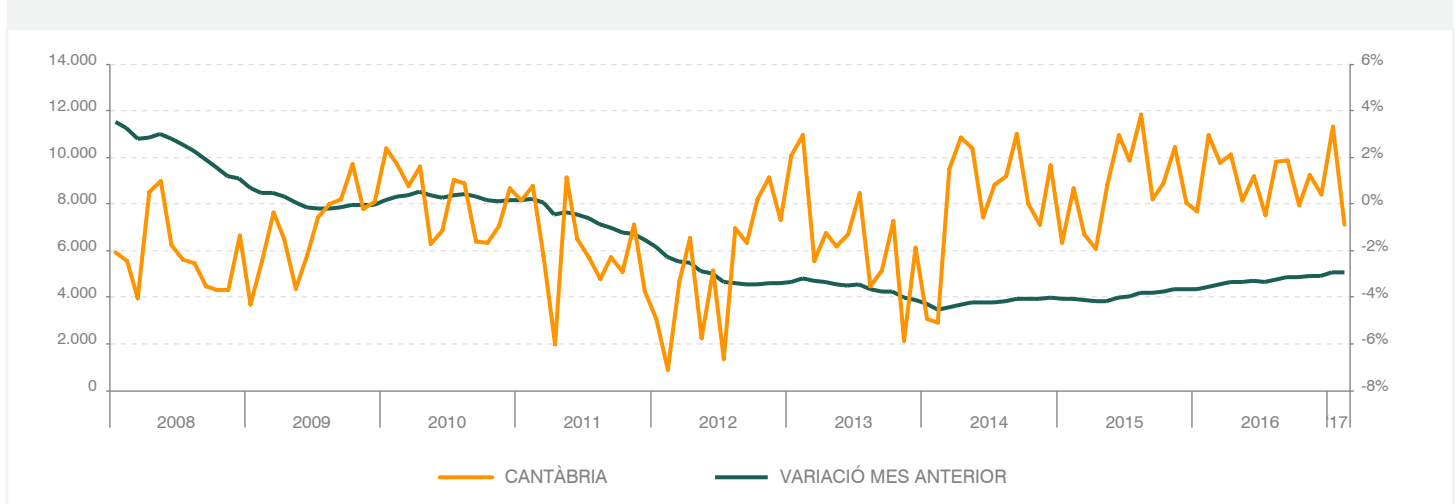
L'estoc s'ha anat eliminant a Santander i en determinades poblacions de segona residència. A la resta, encara roman un important volum que no s'espera que desaparegui a curt termini.

La demanda s'està movent més activa en els mercats més dinàmics que s'han anat esmentant, tant en primera com en segona

residència, i s'espera que continuï així en els propers mesos. El client inversor es mostra actiu a les localitzacions ja esmentades amb més dinamisme de mercat.

Els preus s'han estabilitzat en els últims mesos, i són reactius a la baixa en algunes localitzacions amb falta d'estoc i de demanda. Només s'esperen pujades a Santander i el seu entorn, així com en algunes localitzacions de segona residència.

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



Font: INE i elaboració pròpia



5 / 7 Castella i Lleó

MAGNITUDS PRINCIPALS

	2015	2016	%Var 2016/2015	2017P	%Var 2017/2016
Habitatges iniciats	2.177	2.548	17,0%	2.831	11,1%
Habitatges acabats	2.616	2.717	3,9%	3.310	21,8%
Estoc d'habitatge nou	37.598	32.377	-13,9%	28.524	-11,9%
Compravendes	15.240	16.722	9,7%	19.644	17,5%
Valor mitjà compravendes	94.521	98.688	4,4%	102.833	4,2%

Nota: P (previsió)

El mercat en aquesta comunitat autònoma ha mantingut una evolució força més plana que en altres localitzacions. L'oferta no ha tingut un creixement destacable en no haver-se iniciat un volum rellevant de promocions. L'increment de l'activitat promotora només s'està deixant notar lleument a les ciutats de Valladolid i Burgos per part de promotors locals. L'activitat hauria de continuar a l'alça en aquestes ubicacions, encara que és poc probable que a la resta de zones es produeixi un increment en els propers mesos.

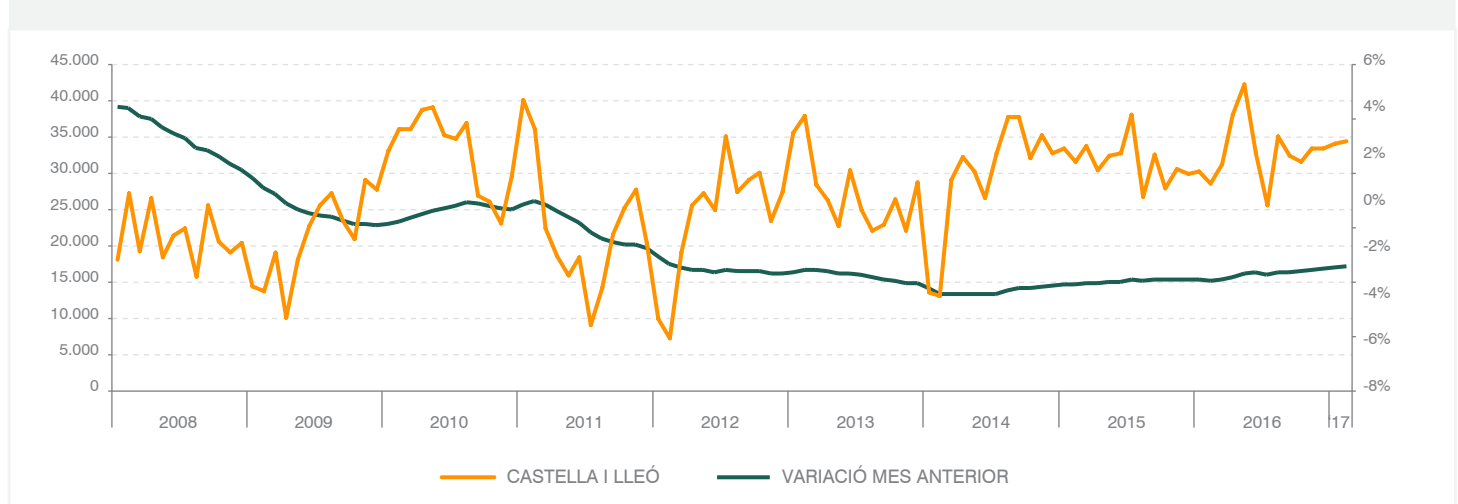
En els principals nuclis urbans, sobretot les capitals de província, es podria parlar ja d'una situació d'estoc tècnic, però no s'espera que l'activitat promotora hi repunti a causa de la situació demogràfica d'aquestes poblacions: pèrdua de població i notable envelliment d'aquesta. A la resta de localitzacions, continua havent-hi un estoc abundant, que encara trigarà temps a desaparèixer.

La demanda no s'ha incrementat a l'últim semestre, excepte a Valladolid i Burgos, on ha crescut lleugerament. Correspon, sobretot, al segment de reposició i al petit inversor.

Els preus s'han mantingut estables o amb petits increments a les capitals, i han quedat suauement a la baixa a la resta de poblacions.

El mercat de lloguer no es mostra especialment actiu, atesos els preus assequibles que mostra l'habitatge en venda i l'escàs volum de població jove que podria constituir el principal públic objectiu en aquest segment.

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



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 8 Castella-la Manxa



MAGNITUDS PRINCIPALS

	2015	2016	%Var 2016/2015	2017P	%Var 2017/2016
Habitatges iniciats	2.863	3.043	6,3%	3.143	3,3%
Habitatges acabats	2.456	2.358	-4,0%	2.805	19,0%
Estoc d'habitatge nou	70.237	55.811	-20,5%	49.788	-10,8%
Compravendes	12.200	13.403	9,9%	15.847	18,2%
Valor mitjà compravendes	81.465	89.519	9,9%	93.816	4,8%

Nota: P (previsió)

L'existència encara d'una gran quantitat d'estoc disponible fa que l'activitat promotora en aquesta comunitat autònoma no sigui rellevant. Només és previsible, en el futur, que aquesta activitat es repregui a les ciutats de Guadalajara, Toledo i Albacete, principalment. Aquests nivells d'estoc s'han reduït de manera considerable a les capitals de província i trigarà encara força temps a absorbir-se a la resta de localitzacions.

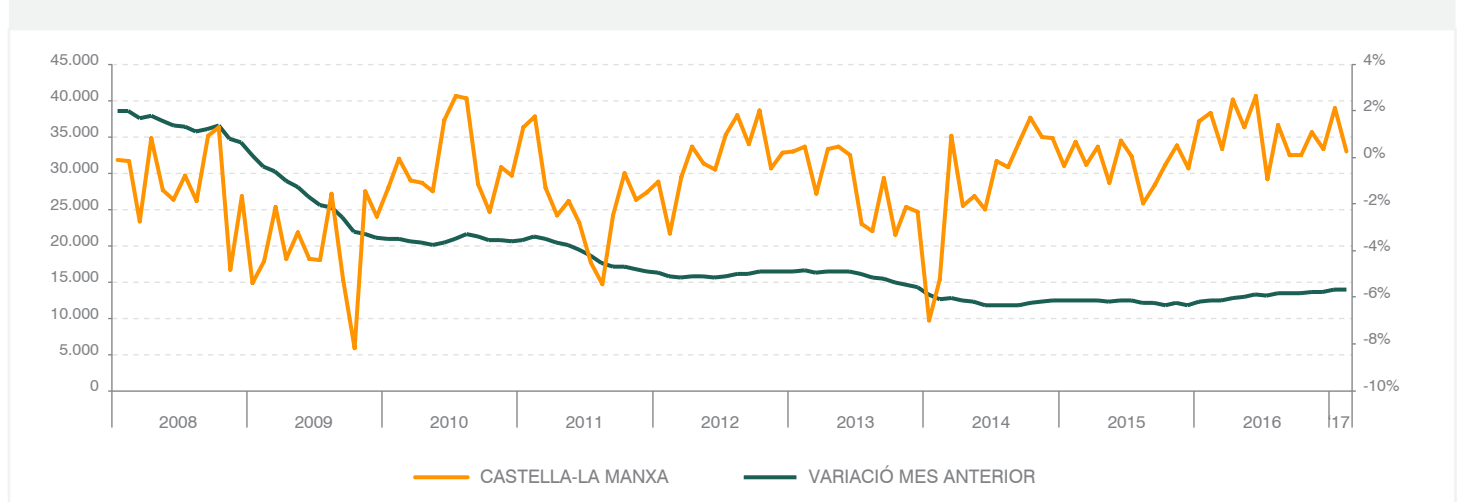
La demanda no s'està mostrant gaire activa, excepte en ubicacions properes a la Comunitat de Madrid i a les capitals de província. El segment més dinàmic en aquestes zones és el que correspon a parelles joves que busquen el primer habitatge, llars que en un percentatge elevat corresponen a estrangers residents ja a casa nostra. En el futur, es mantindrà activa a les mateixes zones.

L'índex de preus no s'ha incrementat gaire en els últims mesos, tot i que s'ha produït un augment en el valor mitjà de les compravendes d'habitatges una mica més considerable. Es preveu que aquesta situació continuï en el futur, amb un manteniment

de preus acompanyat d'un creixement del valor mitjà de les operacions a causa de l'adquisició de productes amb preus més elevats.

El mercat de lloguer no s'està mostrant especialment actiu en aquesta comunitat.

GRÀFIC 35. 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	2017P	%Var 2017/2016
Habitatges iniciats	7.087	9.750	37,6%	10.935	12,2%
Habitatges acabats	4.636	2.987	-35,6%	3.431	14,9%
Estoc d'habitatge nou	21.754	14.828	-31,8%	10.377	-30,0%
Compravendes	54.571	66.854	22,5%	78.283	17,1%
Valor mitjà compravendes	156.575	164.766	5,2%	170.544	3,5%

Nota: P (previsió)

L'evolució del mercat a Catalunya en l'últim semestre es pot qualificar de molt positiva.

S'està notant un increment de les propietats en venda a tota la franja costanera i un augment de l'activitat promotora molt centrat a la ciutat de Barcelona i a la seva corona metropolitana, que continuarà així en els propers mesos.

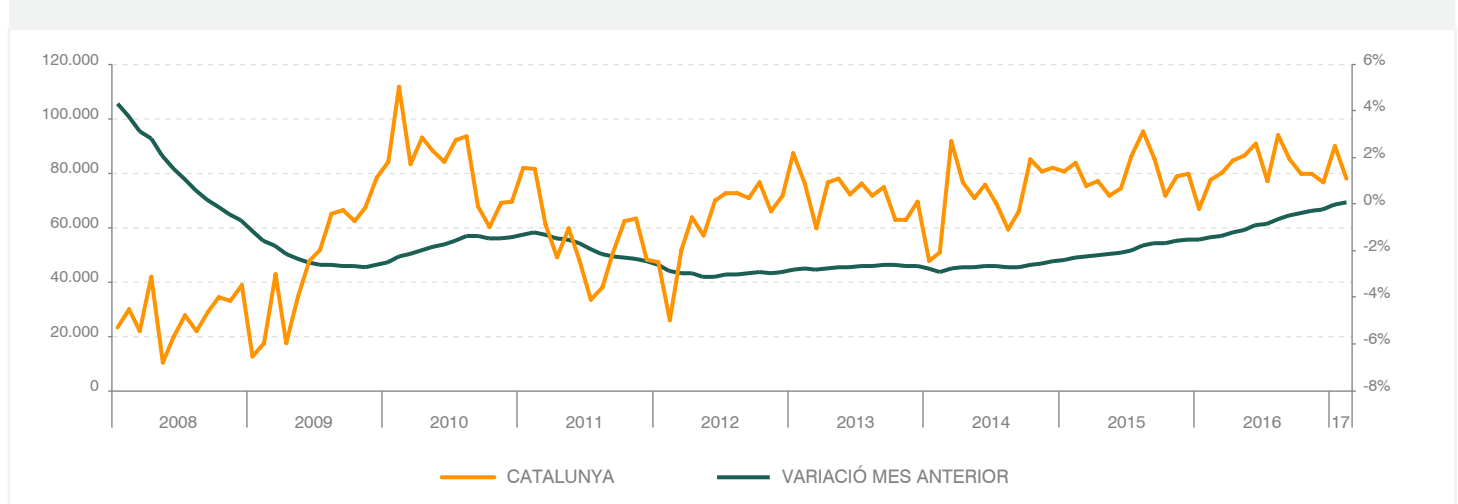
L'estoc s'ha consumit ja pràcticament a les zones *prime*, i encara es manté amb nivells importants a l'interior i en poblacions de segon ordre.

La demanda està tenint una activitat important a la ciutat de Barcelona i la seva primera corona metropolitana, amb una certa reactivació també a la Costa Brava, en la qual, tant el públic nacional com l'estranger es mostren una mica més actius. Aquesta reanimació es deixa notar en tots els segments: primer accés, reposició i inversor. En els propers mesos s'espera que aquesta situació es mantingui i es vagi estenent progressivament a la segona corona de Barcelona.

El mercat de lloguer es mostra també molt actiu a les localitzacions esmentades, fet que està provocant avenços en l'oferta, el preu i la rendibilitat.



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



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 10 Comunitat Valenciana



MAGNITUDS PRINCIPALS

	2015	2016	%Var 2016/2015	2017P	%Var 2017/2016
Habitatges iniciats	5.244	7.343	40,0%	7.682	4,6%
Habitatges acabats	5.240	5.308	1,3%	5.812	9,5%
Estoc d'habitatge nou	119.257	113.262	-5,0%	101.281	-10,6%
Compravendes	51.788	57.961	11,9%	62.976	8,7%
Valor mitjà compravendes	107.266	110.436	3,0%	113.417	2,7%

Nota: P (previsió)

L'evolució a l'alça del mercat en aquesta comunitat se centra en l'àrea de la ciutat de València i a la costa, sobretot valenciana i alacantina. L'oferta ha crescut en aquestes zones en el mercat de segona mà, que ha guanyat dinamisme i es comencen a plantejar projectes de nova construcció, sobretot per part de promotors locals i inversors. El major moviment en el mercat de sòl és l'indicador principal d'un probable augment de l'activitat en els propers mesos.

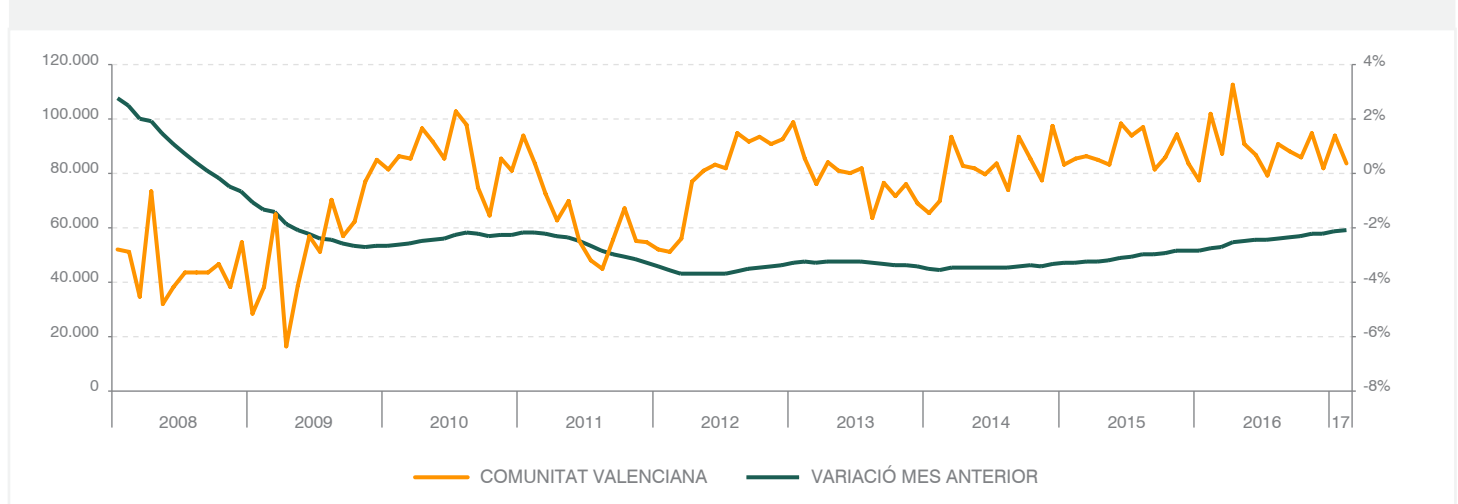
Tot i aquesta realitat, l'estoc pendent de consumir és encara molt elevat, sobretot en zones de l'interior. A València capital i, en menor mesura, a la seva corona metropolitana, s'està produint una desaparició de l'estoc existent.

L'impuls de la demanda s'ha deixat notar amb més força a València capital i a les zones *prime* de la costa, tant per part del públic nacional com de l'estranger. Les principals motivacions de compra són la reposició i la inversió. Es preveu que aquesta situació es mantingui en els propers mesos.

Els preus s'han incrementat en major mesura a les zones esmentades, i es mantenen estables i fins i tot amb baixades puntuals a la resta. El valor mitjà de les compravendes presentarà lleugers increments en el futur.

El mercat de lloguer té el focus principal a la ciutat de València. S'esperen pujades de preu a les zones *prime* i un volum creixent d'operacions.

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



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 11 Extremadura



MAGNITUDS PRINCIPALS

	2015	2016	%Var 2016/2015	2017P	%Var 2017/2016
Habitatges iniciats	1.189	1.328	11,7%	1.595	20,1%
Habitatges acabats	556	848	52,5%	1.298	53,1%
Estoc d'habitatge nou	3.318	2.381	-28,2%	1.353	-43,2%
Compravendes	5.567	6.183	11,1%	7.860	27,1%
Valor mitjà compravendes	76.739	77.890	1,5%	80.616	3,5%

Nota: P (previsió)

En els últims sis mesos s'ha produït una certa reactivació del mercat en aquesta comunitat, amb majors volums d'oferta i de demanda, sempre tenint en compte que encara existeix un important estoc relatiu. El segment de sòl finalista ha començat també a moure més producte i s'estan realitzant operacions per part de promotors locals, símptoma de l'inici de nous desenvolupaments en un futur no gaire llunyà. Badajoz i, en menor mesura, Càceres, són les dues ubicacions on es començaran a iniciar aquests projectes.

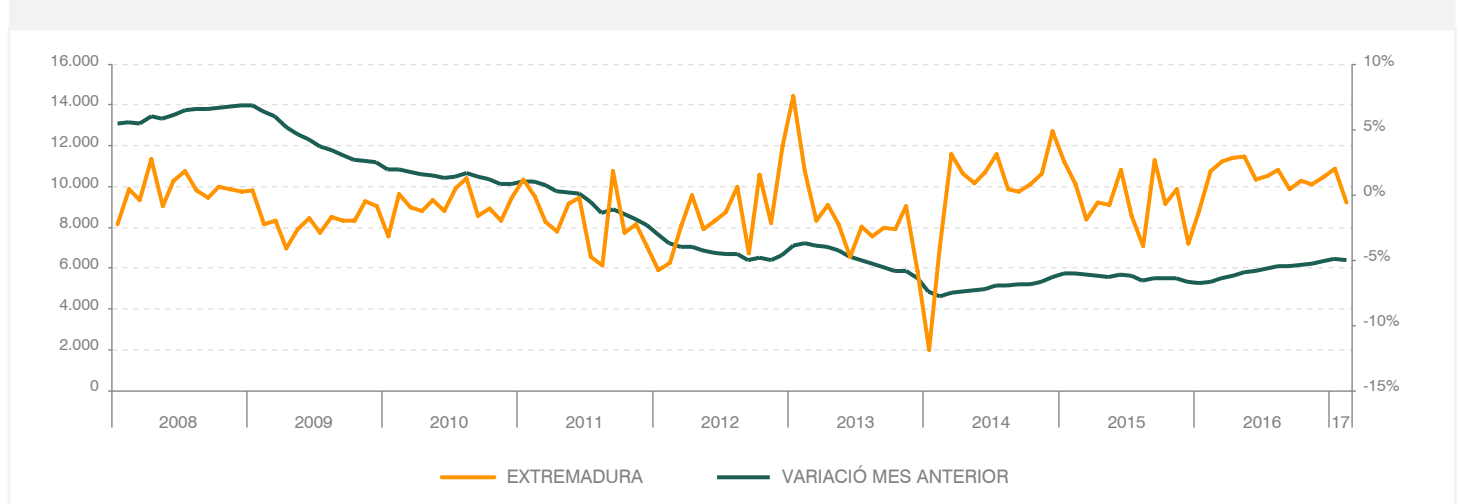
L'estoc s'ha consumit amb més velocitat en els grans nuclis de població, si bé encara cal que en baixin els nivells per normalitzar el mercat.

La demanda s'ha reactivat davant la percepció que els preus han deixat de baixar en algunes àrees i s'ha impulsat per una major concessió d'hipoteques. Tanmateix, això està passant només en localitzacions *prime*. La motivació de compra principal és la reposició, si bé s'ha reactivat també el segment de primer accés i, només en ubicacions molt concretes, l'inversor.

Els preus s'han mantingut en els principals nuclis de població, i presenten encara descensos a les localitats menors. La tendència en els propers mesos apunta cap a una lleugera pujada.

El lloguer és una opció interessant per a les famílies que no poden accedir a la compra d'un habitatge en aquesta comunitat, i guanya terreny a la compra en els últims anys a les zones *prime*. El preu mitjà a la comunitat ha experimentat un suau descens.

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



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 12 Galícia



MAGNITUDS PRINCIPALS

	2015	2016	%Var 2016/2015	2017P	%Var 2017/2016
Habitatges iniciats	1.677	2.147	28,0%	2.217	3,3%
Habitatges acabats	1.136	980	-13,7%	1.050	7,2%
Estoc d'habitatge nou	39.833	31.362	-21,3%	25.039	-20,2%
Compravendes	12.431	13.380	7,6%	14.748	10,2%
Valor mitjà compravendes	107.397	110.352	2,8%	115.539	4,7%

Nota: P (previsió)

La bona marxa del mercat en els últims mesos ha provocat l'aparició de promocions d'obra nova a les poblacions principals, aprofitant els pocs sòls urbans que queden disponibles al centre d'aquestes. També hi ha una bona perspectiva de desenvolupament de noves sectoritzacions a la perifèria de les grans ciutats. Aquest impuls està sent originat per promotors locals i s'hauria de veure incrementat en els propers mesos.

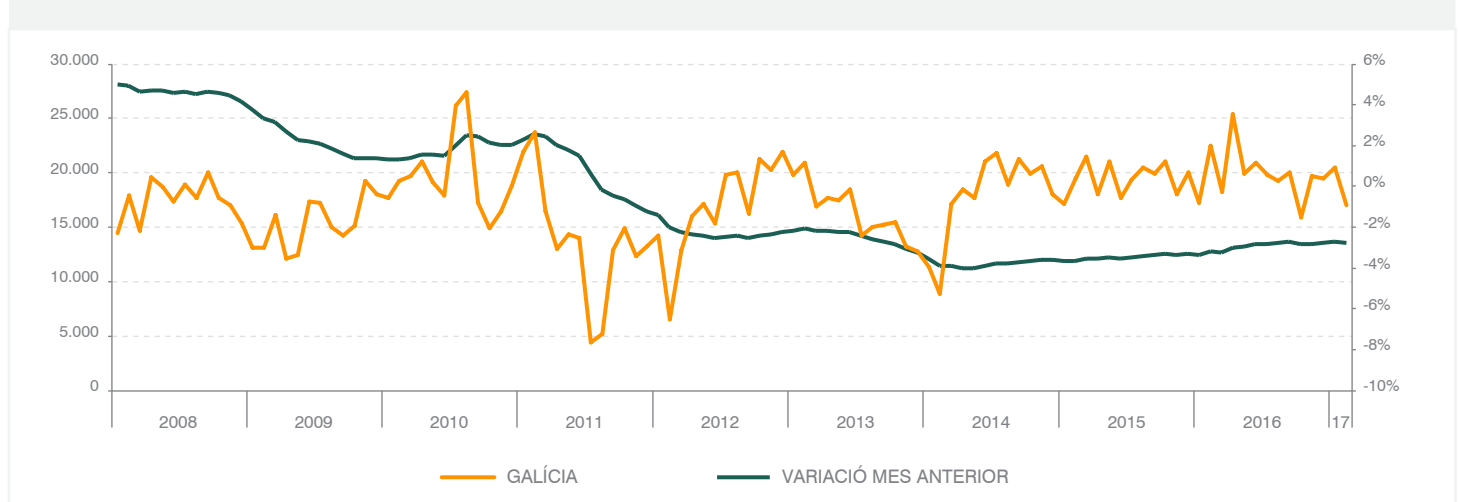
L'estoc s'ha anat consumint en els principals nuclis de població, i la major part es concentra actualment en mercats d'habitatge vacacional. A curt termini, s'hauria de parlar d'estoc tècnic a les ciutats principals.

La demanda s'ha anat reactivant progressivament en els últims mesos, fins i tot a les localitzacions més tradicionals d'habitatge vacacional. El motiu de compra és tant de primer accés com de reposició. L'evolució que es preveu a curt termini és que es mantingui la situació actual. També s'ha començat a notar més la presència d'inversors.

Els preus s'han incrementat lleugerament a les poblacions principals, i s'han mantingut i fins i tot han baixat a la resta. El comportament futur hauria de ser similar, creixent suaument el valor mitjà de les compravendes a causa del major impuls de les compres.

El mercat de lloguer només es manté actiu a les ciutats principals (encara moltes de les llars gallegues tenen predilecció per la compra), sempre que puguin accedir al finançament. Els preus també tendeixen a créixer.

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



Font: INE i elaboració pròpia



5 / 13 Comunitat de Madrid

MAGNITUDS PRINCIPALS

	2015	2016	%Var 2016/2015	2017P	%Var 2017/2016
Habitatges iniciats	10.309	14.696	42,6%	20.171	37,3%
Habitatges acabats	9.635	9.672	0,4%	12.149	25,6%
Estoc d'habitatge nou	13.374	5.969	-55,4%	3.282	-45,0%
Compravendes	50.373	58.434	16,0%	69.816	19,5%
Valor mitjà compravendes	185.783	195.323	5,1%	205.742	5,3%

Nota: P (previsió)

La marxa del mercat madrileny es pot qualificar de molt positiva, amb un increment notable de l'activitat, tant des de la part de l'oferta com des de la de la demanda.

Han baixat notablement les rotacions i s'ha incrementat el volum d'oferta d'obra nova, i hi ha una important demanda latent per a aquest tipus d'habitatge. Els promotors d'obra nova a la comunitat són promotors locals, fons d'inversió que constitueixen societats o aliances amb aquests promotors, entitats financeres i la Sareb amb el suport dels *servicers* per fer promocions delegades. Aquesta tendència es mantindrà en els propers mesos.

L'estoc s'ha anat absorbint en els últims anys, de manera que en la gran majoria de les localitzacions de la comunitat es pot parlar ja de l'existència d'un estoc tècnic. La resta anirà desapareixent a curt termini.

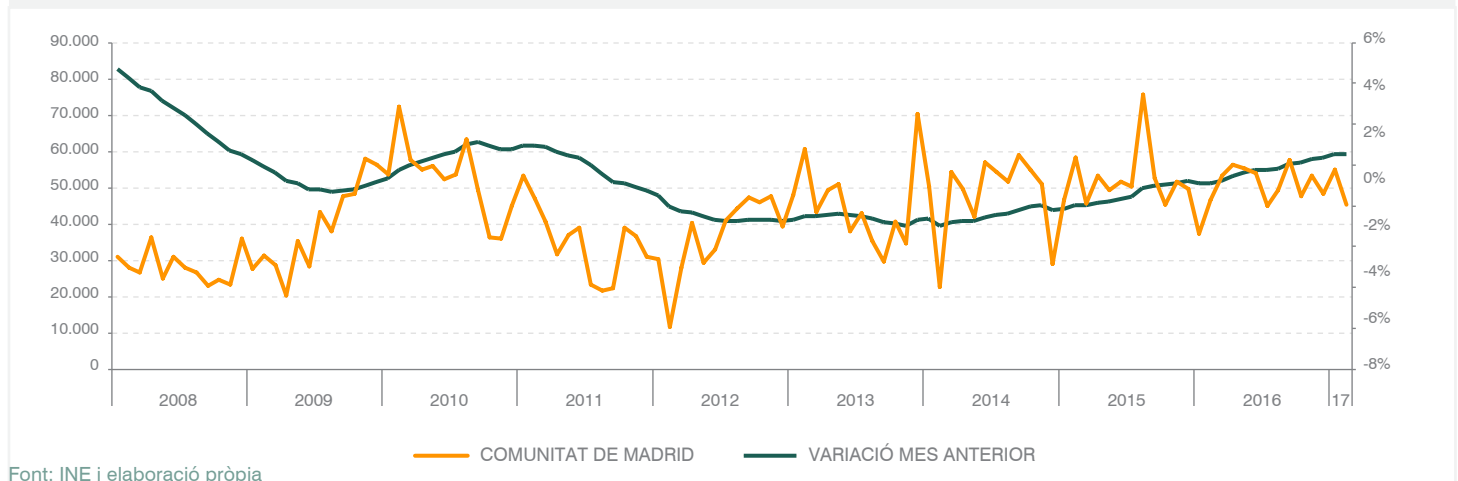
La demanda es manté molt activa, tant en primer accés a l'habitatge com, sobretot, en reposició i amb l'inversor, tant petit com gran, molt dinàmic. Aquest major impuls comprador s'està produint tant en el perfil nacional com en el dels estrangers residents. La tendència que cal esperar en els propers mesos és que aquesta pressió de la demanda continuï creixent.

L'increment de la demanda per inversió s'està produint, sobretot, en habitatges d'un i dos dormitoris, amb palanquejaments inferiors dels que cerca el comprador d'ús. A més de decantar-se, principalment, pel centre de la capital, també es percep a les grans poblacions de l'àrea metropolitana com Getafe, Móstoles, Fuenlabrada o Majadahonda, en què els retorns requerits són més grans i se situen a l'entorn del 6%, enfront de 3,75-4% de les zones *prime*.

Davant d'aquesta situació, els preus han anat creixent en gairebé totes les zones i s'espera aquest mateix comportament en el futur, amb un increment notable del valor mitjà de les compravendes.

El mercat de lloguer continua molt actiu, i es redueixen notablement els terminis de comercialització dels habitatges. En el proper semestre continuarà aquesta tendència que, en un mercat com el madrileny, es veu impulsada per tots els factors que estan motivant el creixement del lloguer a escala nacional. Els preus també continuaran a l'alça.

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



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 14 Regió de Múrcia



MAGNITUDS PRINCIPALS

	2015	2016	%Var 2016/2015	2017P	%Var 2017/2016
Habitatges iniciats	735	1.159	57,7%	1.286	11,0%
Habitatges acabats	971	1.067	9,9%	1.414	32,5%
Estoc d'habitatge nou	39.112	23.979	-38,7%	18.859	-21,4%
Compravendes	11.072	11.820	6,8%	13.068	10,6%
Valor mitjà compravendes	95.181	96.254	1,1%	99.719	3,6%

Nota: P (previsió)

La Regió de Múrcia continua mantenint una situació de mercat una mica més alentida que altres comunitats autònomes.

El mercat de lloguer tampoc no mostra una activitat important, i es manté una certa estabilitat en els preus.

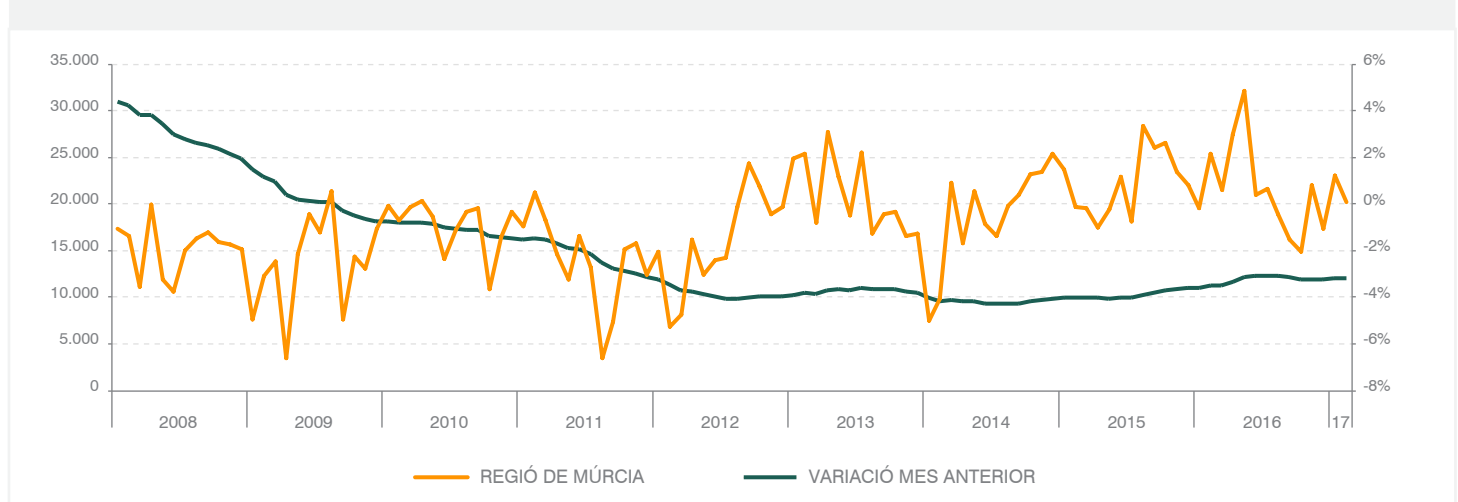
S'ha notat un lleuger increment de l'oferta a les zones de costa, encara que no es detecta, de moment, un interès especial en l'inici d'obra nova, tendència que encara es mantindrà al llarg de l'any. L'excés d'estoc és encara molt important en pràcticament totes les localitzacions i no sembla que hagi de drenar-se a curt termini.

La demanda només s'ha vist lleugerament incrementada a la zona de costa en els últims mesos, tant per part del comprador nacional com de l'estranger. En el producte de primera residència, la motivació principal és la reposició. El seu creixement futur continuarà sent lent.

Els preus s'han mantingut estables i no s'esperen increments importants en el futur. El valor mitjà de les compravendes pujarà lleugerament.



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



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 15 Navarra



MAGNITUDS PRINCIPALS

	2015	2016	%Var 2016/2015	2017P	%Var 2017/2016
Habitatges iniciats	1.400	1.844	31,7%	2.048	11,0%
Habitatges acabats	772	815	5,6%	1.026	25,9%
Estoc d'habitatge nou	2.566	1.836	-28,4%	1.480	-19,4%
Compravendes	4.313	4.635	7,5%	5.530	19,3%
Valor mitjà compravendes	128.582	136.164	5,9%	144.197	5,9%

Nota: P (previsió)

El mercat navarrès està evolucionant positivament, però amb dues dinàmiques molt diferents: Pamplona i la resta de la província. A la capital, el mercat és molt dinàmic i amb forta competència, i l'oferta és abundant en zones com Lezkairu, Arrosadía i Mutilva. S'estan fent promocions d'obra nova, en què participen promotors locals i entitats financeres i inversors. La tendència creixent d'inici de nous projectes sembla que continuarà a curt termini, si bé és possible que, en aquest cas, es produeixi una situació de sobreoferta a mitjà termini. La dinàmica de les vendes estarà marcada, en el segon semestre, pel ritme d'increment de promocions en comercialització en aquests sectors descrits.

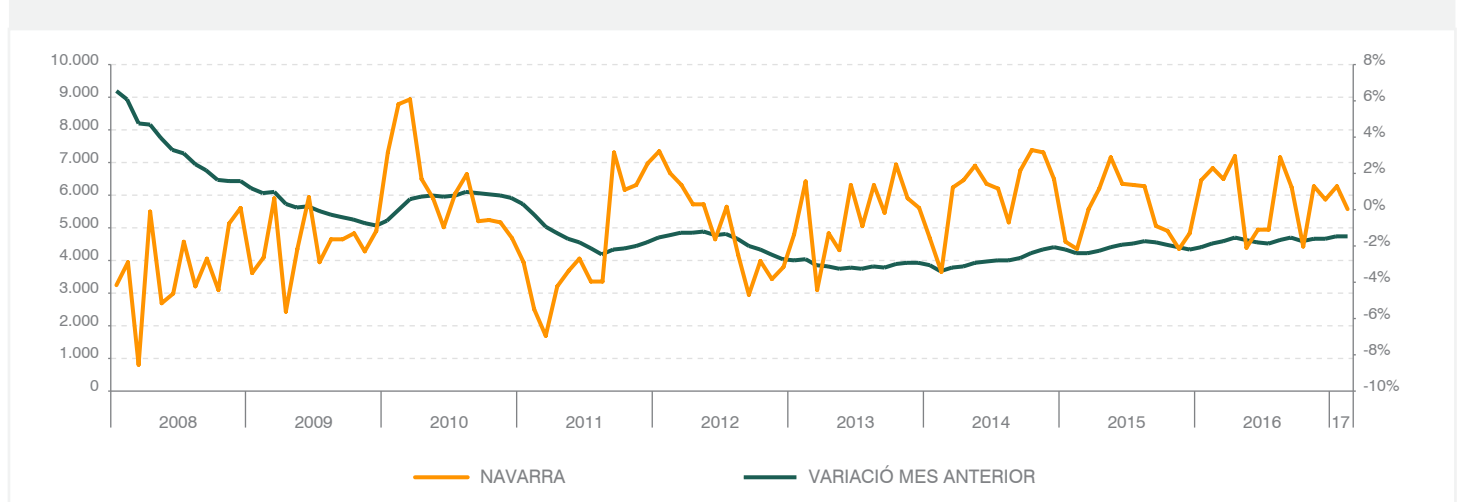
L'excés d'estoc no s'ha eliminat del tot i continua sent molt rellevant a la comunitat.

La demanda només s'ha reactivat a la capital, i es manté encara molt estàtica a les zones d'interior. A Pamplona, el motiu de compra és tant el primer accés com la reposició, i apareix també el comprador per inversió. S'espera que en el futur es mantingui aquesta tendència.

Els preus han pujat a la capital, i continuen estables a la resta i fins i tot baixen en determinades zones. Aquesta tendència sembla que continuarà la mateixa línia en els propers mesos.

El mercat de lloguer només es manté actiu a la capital, alimentat especialment per la població flotant que treballa en determinades localitzacions. Els preus s'han incrementat i continuaran amb aquesta tendència en el futur.

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



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 16 País Basc



MAGNITUDS PRINCIPALS

	2015	2016	%Var 2016/2015	2017P	%Var 2017/2016
Habitatges iniciats	3.280	5.391	64,4%	5.583	3,6%
Habitatges acabats	3.908	1.641	-58,0%	1.791	9,1%
Estoc d'habitatge nou	14.560	9.013	-38,1%	5.230	-42,0%
Compravendes	13.770	15.863	15,2%	18.560	17,0%
Valor mitjà compravendes	192.043	203.004	5,7%	207.470	2,2%

Nota: P (previsió)

L'evolució del mercat residencial al País Basc en l'últim semestre ha estat molt positiva, amb una situació especialment dinàmica.

Pel que fa a l'oferta, es pot parlar d'un increment dels immobles a la venda a les poblacions principals, si bé les dinàmiques són diferents en funció de les ubicacions. A les localitzacions d'interior, amb mercat molt local, no s'està produint aquesta situació. Les noves promocions s'estan duent a terme per part de promotors locals i entitats financeres, principalment. Aquesta tendència continuarà en els propers mesos, excepte a les zones interiors.

L'estoc s'ha anat eliminant progressivament, sobretot a les ciutats més importants. Els nivells relatius més elevats es troben en poblacions de l'interior. Tant a les ciutats principals com a la costa, el producte s'anirà venent al llarg dels propers mesos i es tendirà a un estoc tècnic a curt termini.

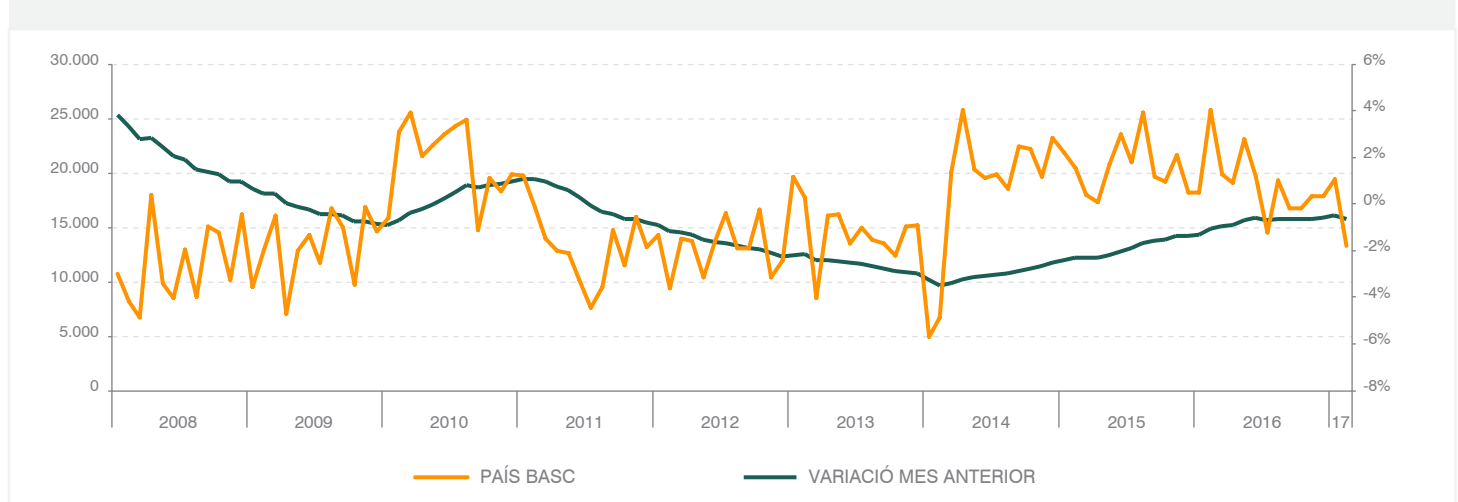
La demanda s'ha mostrat molt activa a les capitals i els seus entorns metropolitans, amb compradors tant de primer accés com de reposició. A les zones *prime* de les capitals, també s'ha deixat

notar un increment de la compra per inversió. S'espera que aquesta dinàmica continuï en els pròxims mesos. A les zones d'interior no es preveu una reactivació important.

Els preus han experimentat pujades moderades en l'últim semestre de manera generalitzada, situació que continuarà en els propers mesos.

El mercat de lloguer també es manté molt dinàmic a les poblacions principals. Els preus han experimentat pujades que també es mantindran en el futur.

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



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 17 La Rioja



MAGNITUDS PRINCIPALS

	2015	2016	%Var 2016/2015	2017P	%Var 2017/2016
Habitatges iniciats	370	740	100,0%	790	6,7%
Habitatges acabats	389	173	-55,5%	184	6,4%
Estoc d'habitatge nou	9.766	8.584	-12,1%	7.241	-15,6%
Compravendes	2.561	2.708	5,7%	3.053	12,7%
Valor mitjà compravendes	102.085	104.202	2,1%	107.641	3,3%

Nota: P (previsió)

A La Rioja, el mercat de la ciutat de Logronyo és el que ha mostrat una oferta més activa, i ha afavorit també una absorció d'estoc de les poblacions més properes que en formen el cinturó metropolità. S'estan iniciant algunes promocions per part de promotors locals i entitats financeres. Aquesta tendència continuarà en el futur a la ciutat de Logronyo i en altres poblacions com Haro. L'interior es mostra, per contra, molt poc dinàmic.

L'estoc s'ha anat absorbint, sobretot a la capital, mentre que a la resta de la província encara queda un temps perquè es vagi normalitzant el sector.

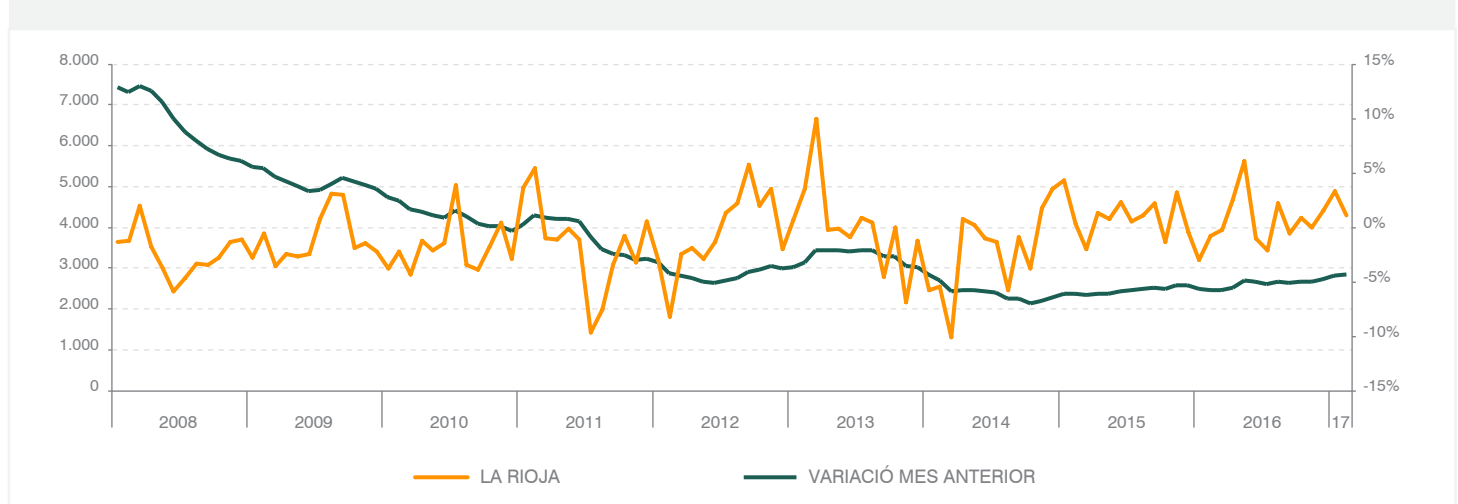
La demanda s'ha reactivat només en els mercats esmentats, i es manté molt estàtica a localitats de l'interior. El motiu de la demanda és tant de primer accés com de reposició. Aquesta tendència es continuarà mantenint en el proper semestre.

Els preus han experimentat un cert repunt a Logronyo i en alguna població més, i s'han mantingut estables el cinturó de la capital i l'interior, fins i tot amb tendència a la baixa per l'escassetat de

demanda. A curt termini es preveu que es mantingui aquesta mateixa evolució.

El lloguer continua presentant també un bon nivell d'activitat, tant a Logronyo com en alguna localitat que manté població flotant a causa de la seva activitat econòmica. Els preus han experimentat algun increment i mantindran aquesta tendència amb lleugers creixements en el futur.

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



Font: INE i elaboració pròpia

5 / 18 Ceuta i Melilla



MAGNITUDS PRINCIPALS

	2015	2016	%Var 2016/2015	2017P	%Var 2017/2016
Habitatges iniciats	-	-	-	-	-
Habitatges acabats	258	265	2,7%	275	3,8%
Estoc d'habitatge nou	-	-	-	-	-
Compravendes	825	855	3,6%	925	8,2%
Valor mitjà compravendes	-	-	-	-	-

Nota: P (previsió)

L'oferta a les dues ciutats s'ha mantingut estable en els últims mesos, presentant algun inici d'obra, promogut per promotors locals i situat en zones centríques de les dues ciutats, tot i que correspon a promocions de poques unitats. L'estoc que hi ha encara a les dues localitzacions impedeix que s'iniciïn obres de volum significatiu.

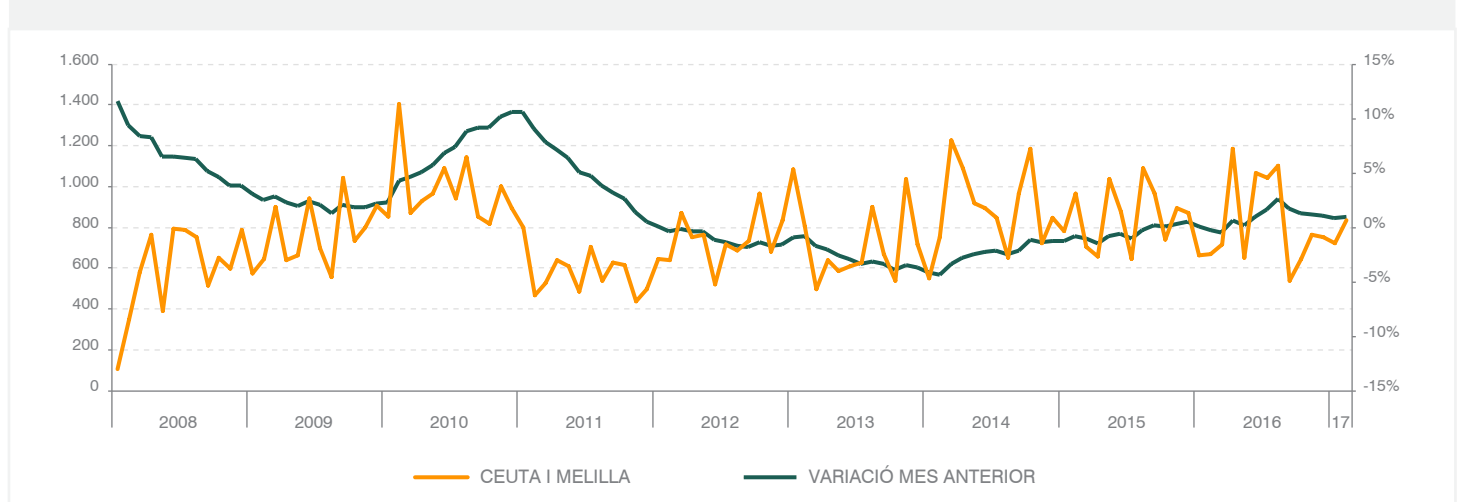
L'estoc actual es troba a l'extraradi de la ciutat de Ceuta i zona centre, i al passeig Marítim i barri del Real a Melilla. La previsió és que es vagi eliminant gradualment, ja que el públic objectiu de totes dues ciutats és limitat.

La demanda sembla haver-se incrementat una mica més a Melilla, situació que es perllongarà en els propers mesos.

Els preus no han experimentat variacions significatives a les dues localitzacions, tot i que s'esperen lleugeres pujades en el futur.

El mercat de lloguer manté un bon nivell de dinamisme, i hi ha actualment més demanda que oferta. Està afavorit per treballadors que procedeixen de la península, sobretot a Ceuta, i ha anat guanyant terreny a l'opció de l'adquisició d'un habitatge, especialment a Melilla. El preu s'ha incrementat en aquesta última ciutat i sembla que continuarà amb aquesta tendència, mentre que a Ceuta s'ha mantingut més estable.

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



Font: INE i elaboració pròpia

6/

El mercat de lloguer



6 / 1 Lloguer residencial dins el context europeu

Dels més de 18,4 milions d'habitatges principals existents a Espanya el 2016, gairebé 4,2 milions es troben ocupats en règim de lloguer: el 22,8%, d'acord amb les dades de l'Enquesta de Condicions de Vida de l'INE.

Segons Eurostat, que ja ha consolidat les seves dades del 2015 per a tots els països de la UE, **el 21,8% de la població espanyola resideix en règim de lloguer** (incloent-hi les llars que paguen una renda a preu de mercat per l'habitatge, així com els que paguen un lloguer reduït o els cedits de manera gratuïta per un tercer).

Aquest percentatge situa Espanya encara lluny del 30,5% de la UE-28 o del 33,6% de la UE-19, però suposa un increment notable des del 19,4% del 2007, concretament, un creixement del 12,4% des de llavors fins al 2015.



El **22,8%** dels habitatges principals a Espanya es troben llogats

MAPA 6. RÈGIM DE TINENÇA DE L'HABITATGE EN ALGUNS PAÏSOS EUROPEUS

% de població en règim de lloguer

NORUEGA

17,2%

DINAMARCA

37,4%

REGNE UNIT

36,5%

IRLANDA

30,0%

BÈLGICA

28,6%

FRANÇA

35,9%

ESPANYA

21,8%

PORTUGAL

25,2%

GRÈCIA

24,9%

SUÈCIA

29,4%

PAÏSOS BAIXOS

32,2%

ALEMANYA

48,1%

SUÏSSA*

55,5%

ITÀLIA

27,1%

Font: Eurostat. Percentatge de població segons el règim de tinença de l'habitatge que ocupen.

Nota: les dades corresponen a l'any 2015, llevat dels països assenyalats amb *, les dades dels quals són del 2014.

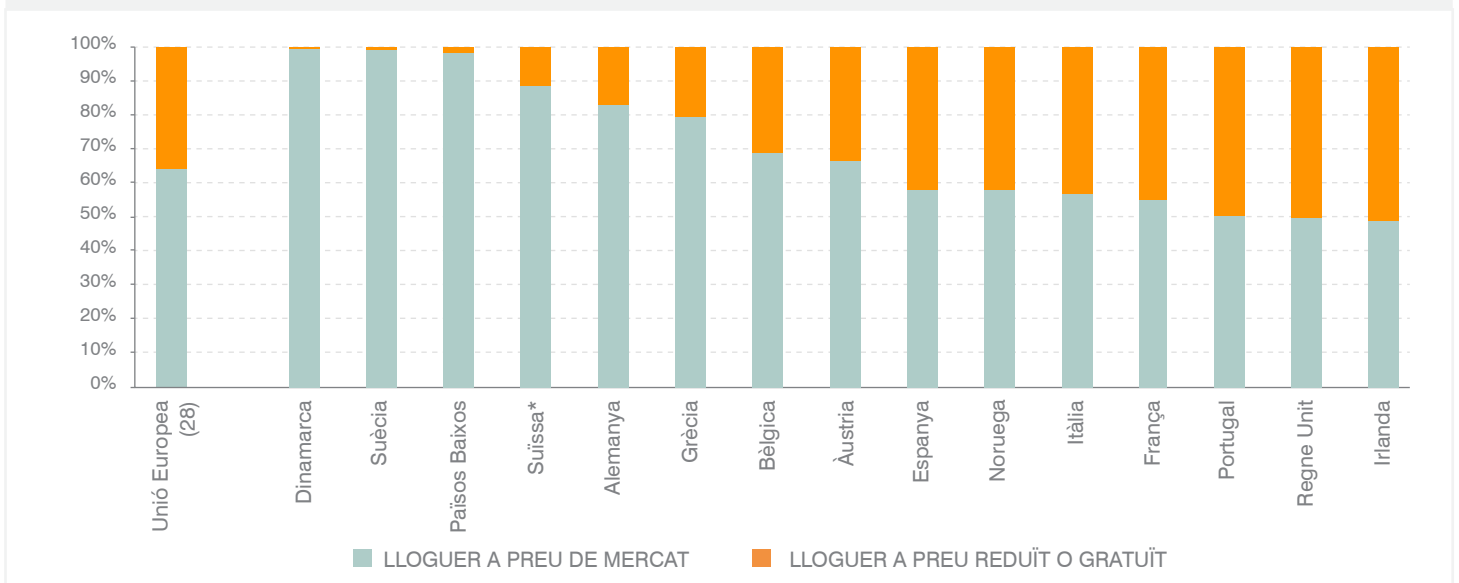
6 / 1 Lloguer residencial dins el context europeu

Del 30,5% de la població de la UE-28 que resideix en règim de lloguer, un 10,9% ho fa a un **preu reduït o de manera gratuïta**. Això suposa una mica més del 35% sobre el total de població que viu de lloguer.

Aquest repartiment és força desigual entre els diferents països de la UE. En països com Dinamarca, Suècia o els Països Baixos,

pràcticament el 100% de la població que viu en règim de lloguer paga una renda a preu de mercat. **En el cas d'Espanya, el 58,3% de la població que resideix en règim de lloguer ho fa a preu de mercat**, una situació semblant a la de països com Itàlia, Noruega o França, mentre que el 41,7% disposa d'un lloguer a preu reduït o gratuït.

GRÀFIC 46. REPARTIMENT DEL MERCAT DE LLOGUER EN ALGUNS PAÏSOS DE LA UE RESPECTE DE LA RENDA PAGADA.



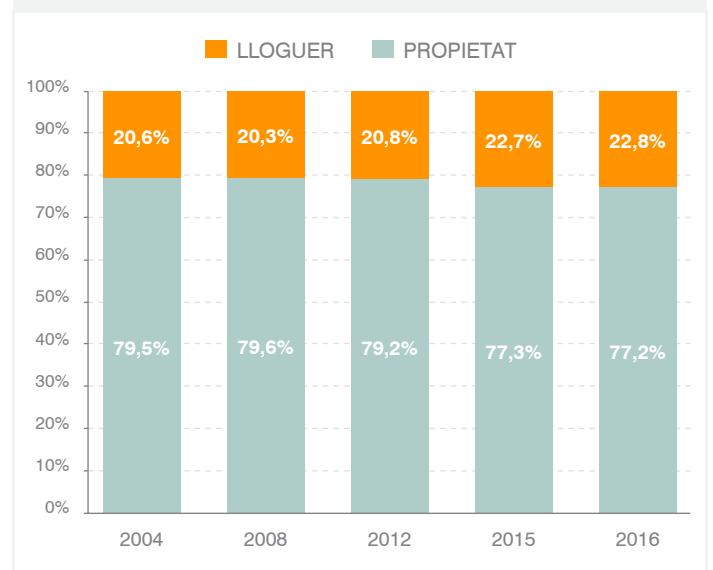
Font: Eurostat. Repartiment percentual del total de població que viu llogada segons la renda pagada.

Nota: les dades corresponen a l'any 2015, llevat dels països assenyalats amb *, les dades dels quals són del 2014.

Segons les últimes dades publicades recentment per l'INE a l'Enquesta de Condicions de Vida, el percentatge de les llars que resideixen en règim de lloguer ha crescut suaument el 2016 respecte a l'any anterior.



GRÀFIC 47. EVOLUCIÓ RECENT DEL LLOGUER A ESPANYA.

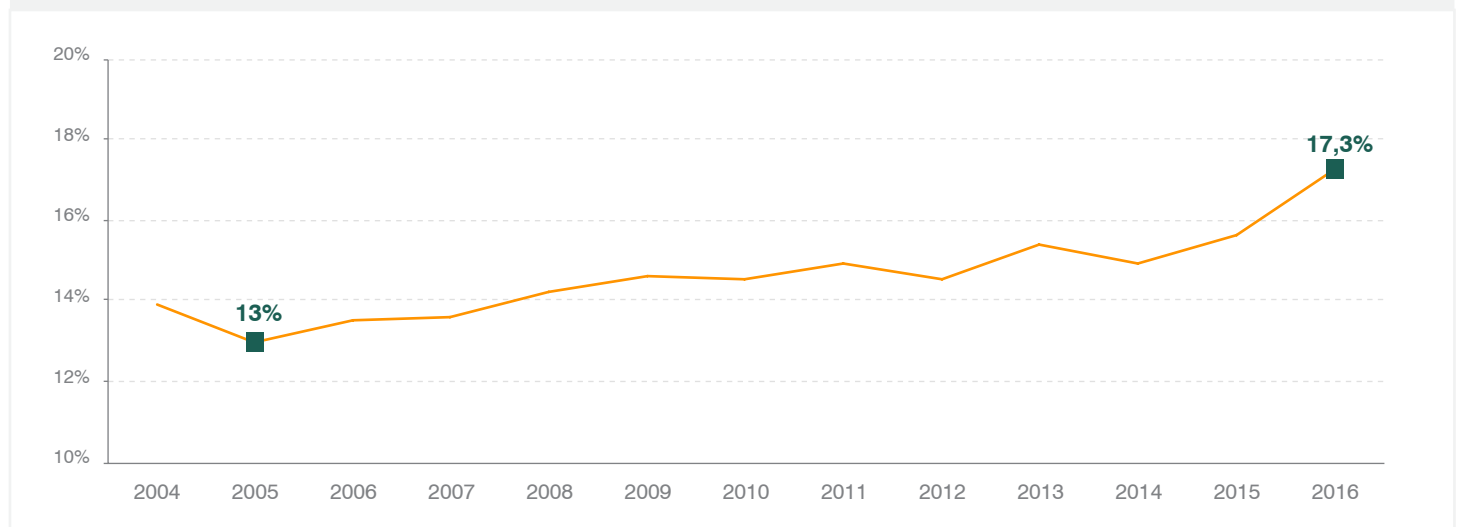


Font: INE. Enquesta de Condicions de Vida.

6 / 1 Lloguer residencial dins el context europeu

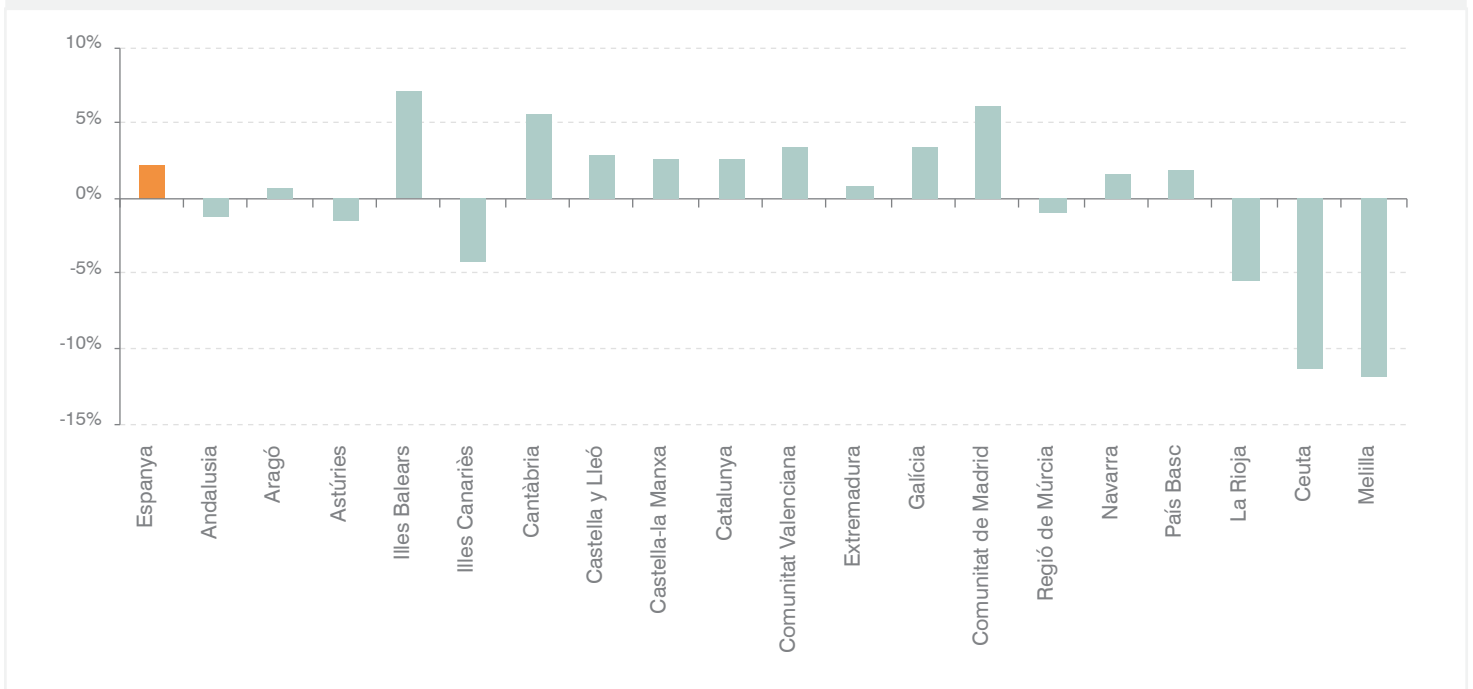
És important indicar que aquells que fan algun pagament pel seu habitatge, és a dir, sense tenir en compte la cessió gratuïta, han experimentat un creixement notable, que ha passat del 13% del total nacional el 2005 al 17,3% el 2016.

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



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

GRÀFIC 49. EVOLUCIÓ DE LES LLARS QUE RESIDEIXEN EN RÈGIM DE LLOGUER A ESPANYA (VARIACIÓ 2004-2015).



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

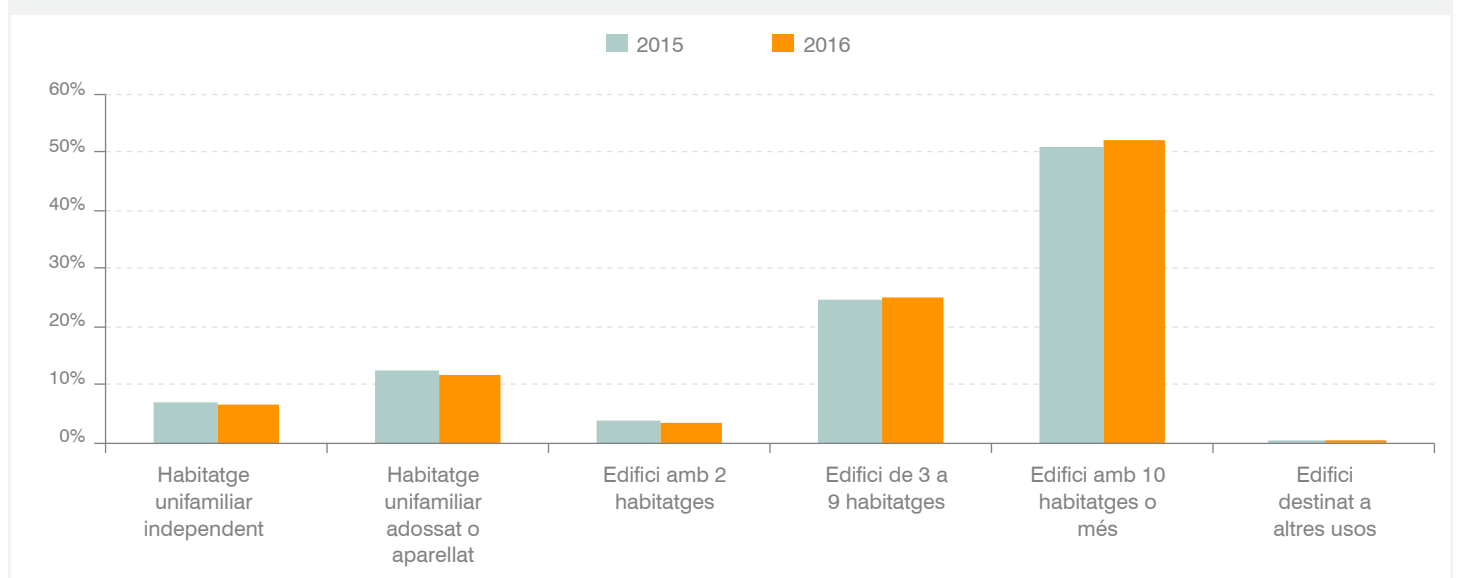
6 / 2 Caracterització de l'habitatge de lloguer a Espanya

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

El 27% dels habitatges principals plurifamiliars el 2016 estan ocupats

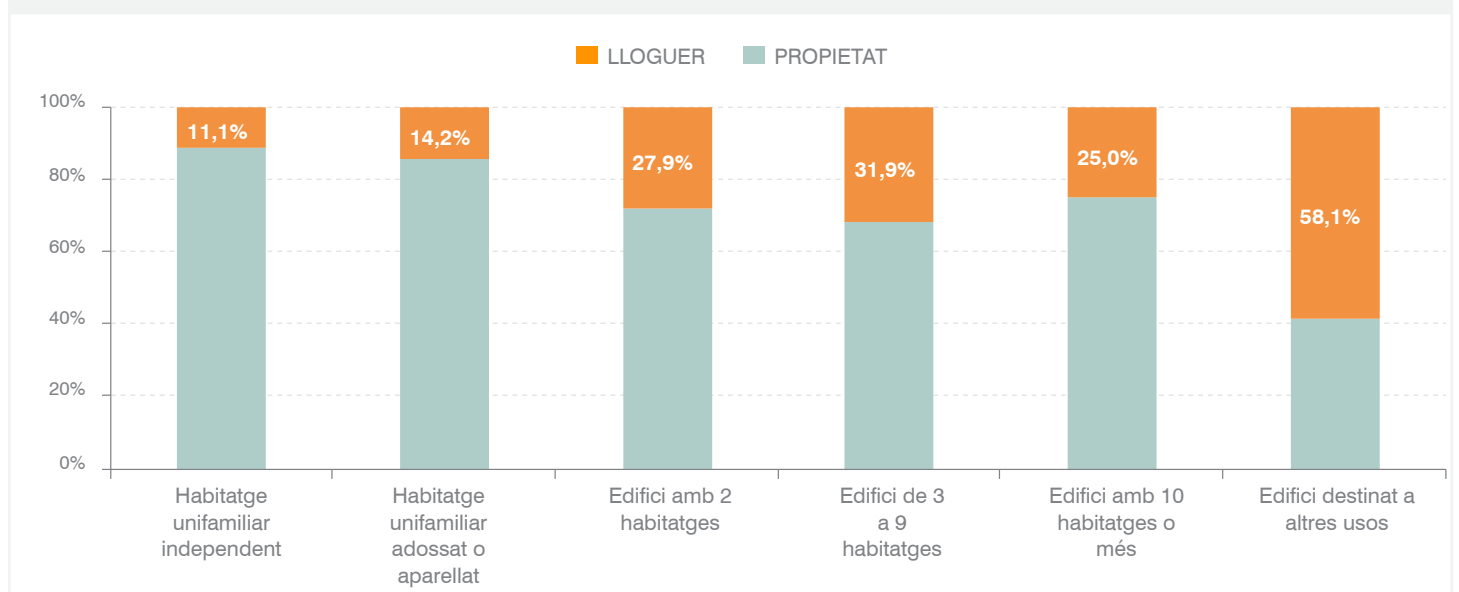
en règim de lloguer, percentatge que baixa al 12,9% en el cas dels habitatges unifamiliars. Respecte a l'any passat, es produeix un lleuger increment en els primers i un lleu descens en els darrers.

GRÀFIC 50. HABITATGES PRINCIPALS LLOGATS A ESPANYA PER TIPOLOGIA DE L'EDIFICI.



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

GRÀFIC 51. HABITATGES PRINCIPALS PER RÈGIM DE TINENÇA I TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA A ESPANYA.



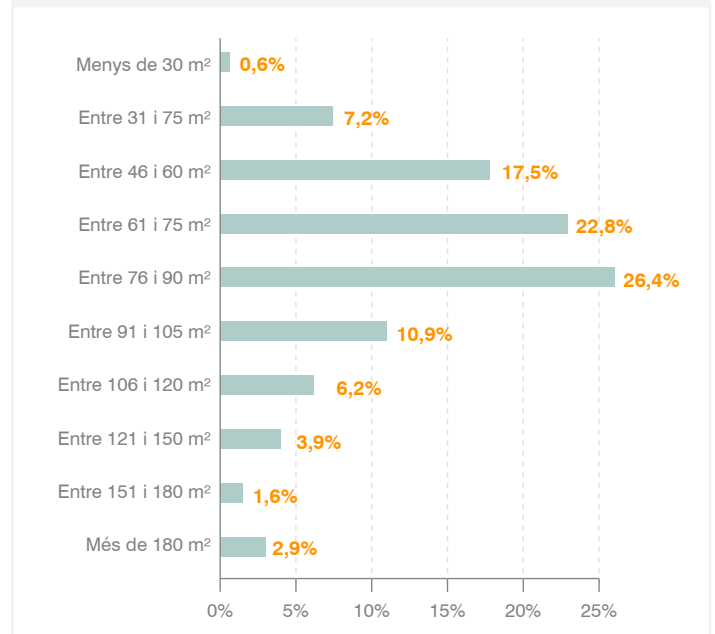
Font: INE. Enquesta Contínua de Llars (ECL).

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

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

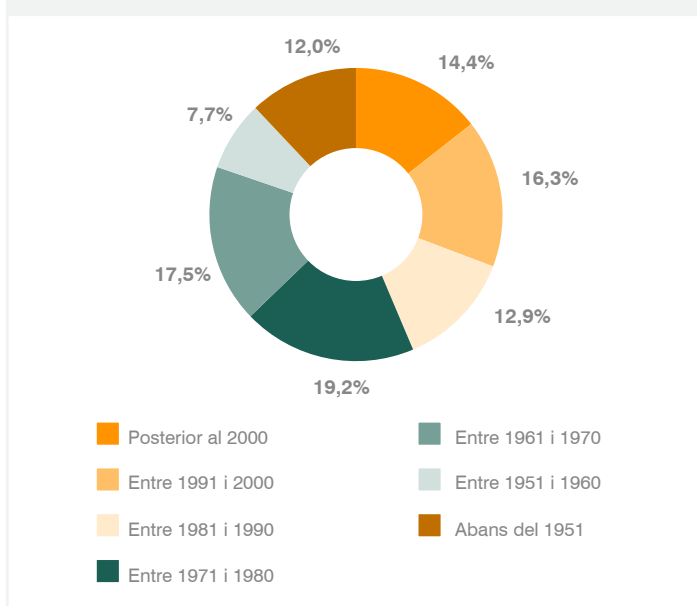
- El 49,2% té entre 61 i 90 m²u.
- Aquest percentatge s'eleva al 66,7% en el rang de 46 a 90 m²u.
- Els habitatges llogats disposen d'una superfície inferior als que s'han adquirit en propietat:
 - El 74,5% dels habitatges de lloguer té menys de 90 m²u. Aquest percentatge és del 54,6% per als habitatges en propietat.
 - Només el 8,4% té més de 120 m²u, percentatge que s'eleva al 20,8% per als habitatges en propietat.

GRÀFIC 52. HABITATGES PRINCIPALS LLOGATS SEGONS LA SEVA SUPERFÍCIE ÚTIL.



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

GRÀFIC 53. HABITATGES PRINCIPALS LLOGATS SEGONS EL SEU ANY DE CONSTRUCCIÓ.



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

Tenint en compte el seu **any de construcció**, s'observa un lleuger increment d'ocupació en règim de lloguer entre els habitatges amb menys antiguitat, respecte a edicions anteriors de l'informe:

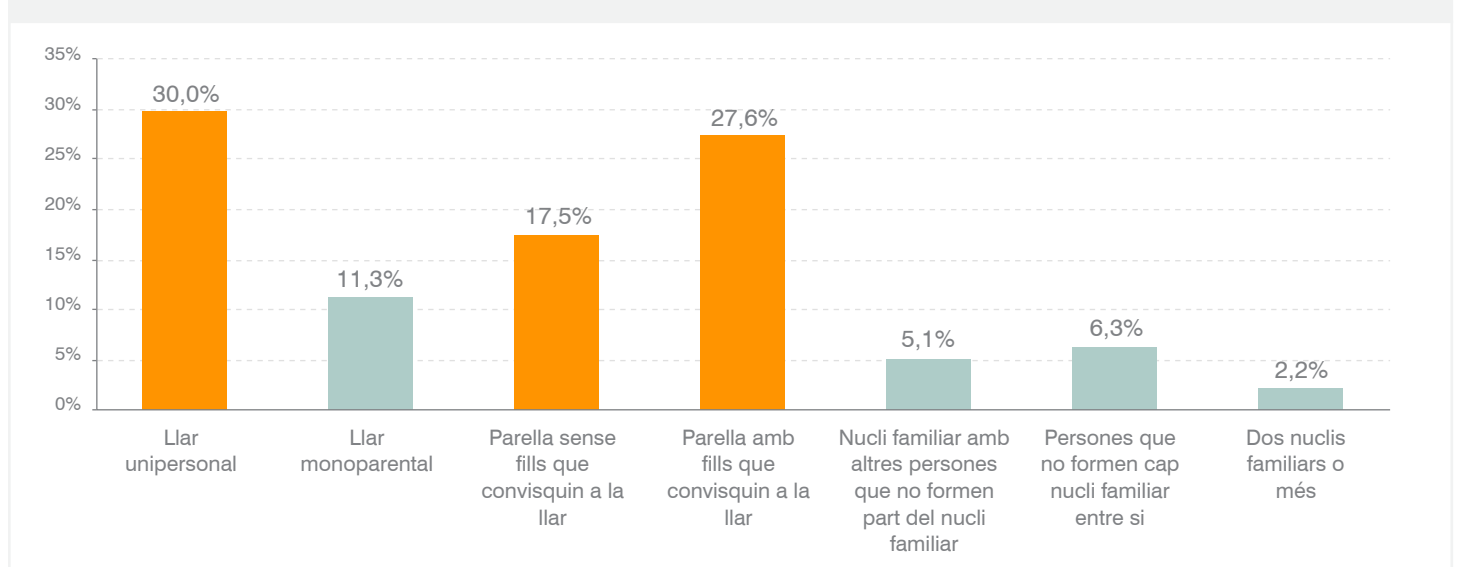
- Només el 14,4% s'ha edificat a partir del 2000.
- El 56,4% és anterior al 1981 (més de 36 anys).
- Els habitatges de propietat són una mica més nous:
 - El 18,7% és posterior a l'any 2000.
 - El 48,4% és anterior al 1981.

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

Els canvis en el perfil de les llars a causa de la consolidació dels nous models de família també estan generant un avenç en el mercat de lloguer.

El **30% de les llars** que resideixen en règim de lloguer a Espanya estan formades per **una sola persona**. El col·lectiu següent són les llars formades per **parelles amb fills**.

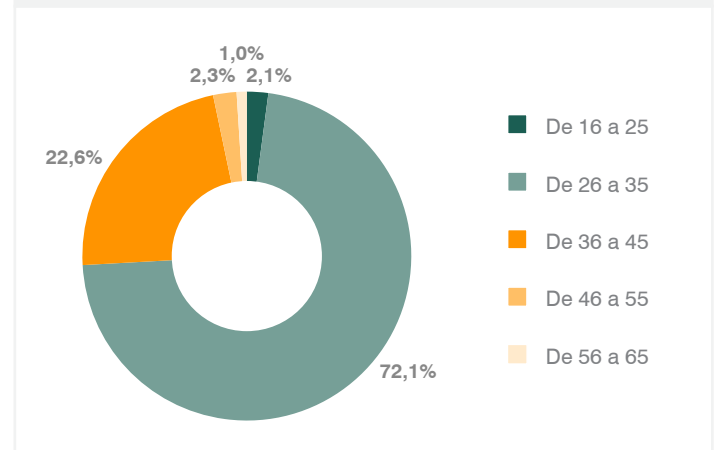
GRÀFIC 54. COMPOSICIÓ DE LES LLARS QUE VIUEN DE LLOGUER A ESPANYA.



Font: INE. Enquesta Contínua de Llars. Llars per règim de tinença.

Un dels elements rellevants en l'avenç actual del mercat de lloguer és el **canvi de mentalitat** que està experimentant la **població més jove**, a causa de les condicions actuals del mercat laboral i de la major mobilitat geogràfica. L'**accés limitat al crèdit** per a la compra d'habitatge també està impulsant l'augment del lloguer entre els joves. En aquest sentit, segons la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, el **72,1% dels arrendataris de les zones en què operen tenen entre 26 i 35 anys**.

GRÀFIC 55. EDAT DELS DEMANDANTS D'HABITATGE DE LLOGUER.



Font: Servihabitat

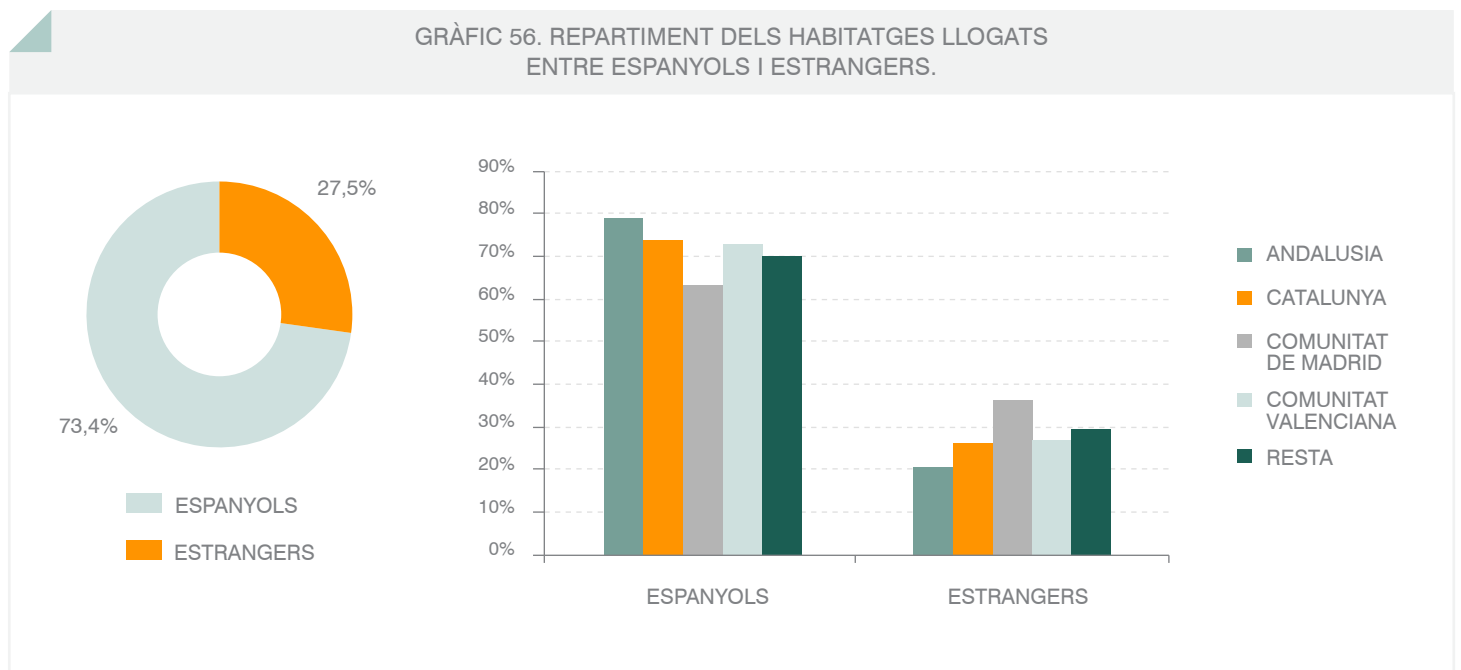
6 / 3 Tipologia de les llars que resideixen de lloguer a Espanya

El 27,5% dels APIs de Servihabitat duu a terme operacions de lloguer majoritàriament amb **estrangers**, fet que suposa més del doble que l'any passat.

A la Comunitat de Madrid, el percentatge d'operacions de lloguer amb estrangers puja al 36%.

El **27,5%** dels APIs duen a terme operacions de lloguer majoritàriament amb estrangers

GRÀFIC 56. REPARTIMENT DELS HABITATGES LLOGATS ENTRE ESPANYOLS I ESTRANGERS.



Font: Servihabitat



6 / 4 L'oferta d'habitatge de lloguer

El **volum d'habitatges de lloguer** que es troba a hores d'ara disponible en oferta a Espanya ha baixat gairebé un 7% respecte a les dades del setembre del 2016, i se situa en uns 107.000 habitatges. Per la seva banda, el nombre d'habitatges en venda s'ha incrementat un 1,8% fins a arribar gairebé als 890.000.

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 5,8 per cada 1.000 llars** de mitjana a Espanya.

Pel que fa al parc d'habitatges, l'oferta és actualment més abundant en províncies com Alacant, Salamanca, Màlaga, Cadis o Segòvia.

Tenint en compte tant la població com el nombre de llars, l'oferta és superior a la resta a les províncies de Salamanca, Alacant, Segòvia i Ciudad Real.

MAPA 7. OFERTA D'HABITATGE DE LLOGUER A ESPANYA

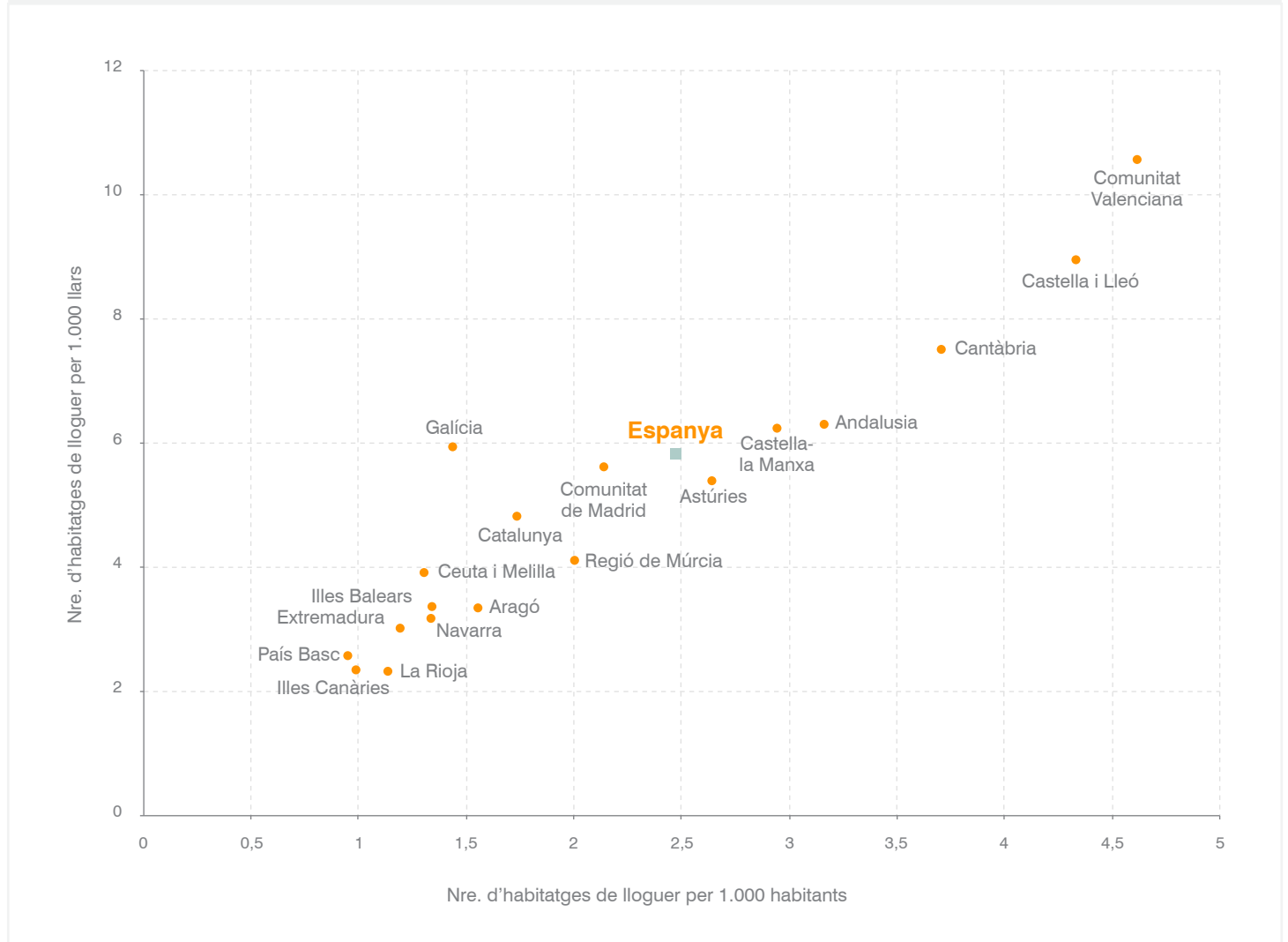


Font: Servihabitat

6 / 4 L'oferta d'habitatge de lloguer

Les comunitats autònomes amb una oferta d'habitatge de lloguer per habitant i per llar superior a la mitjana espanyola són la Comunitat Valenciana, Castella i Lleó, Cantàbria, Andalusia i Castella-la Manxa.

GRÀFIC 57. OFERTA D'HABITATGE DE LLOGUER PER HABITANT I PER LLAR.



Font: Servihabitat

6 / 5 Preu del lloguer

El **preu del lloguer** d'habitatges continuarà la tendència a l'alça al llarg dels propers mesos i es preveu que experimenti una **pujada mitjana d'entre el 4% i el 5% al tancament del primer semestre**.

Les províncies de les Balears, Barcelona i Madrid són les que presenten uns increments més acusats, per efecte de l'evolució de les dues grans urbs. Altres províncies amb increments notablement elevats són Girona i Biscaia.

El preu mitjà del lloguer a Espanya per a un habitatge de 80-90 m² és de **600€**

MAPA 8. PREU MITJÀ DEL LLOGUER D'HABITATGE I TENDÈNCIA ESPERADA EN EL PRÒXIM SEMESTRE

Preu en € per un habitatge de 80-90 m²

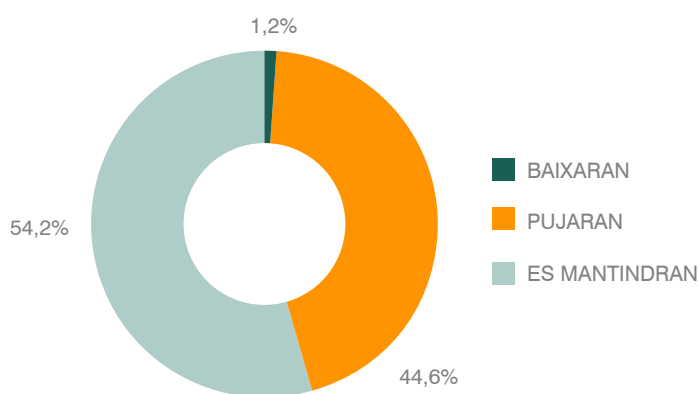


Font: Servihabitat

6 / 5 Preu del lloguer

El 44,6% dels APIs opina que el preu dels lloguers pujarà en els pròxims mesos, concretament entre un 2% i un 5% per a un de cada quatre agents. Tan sols un 1,2% opina que els preus baixaran a la zona en què opera. Paral·lelament, el 54,2% considera que els preus es mantindran estables.

GRÀFIC 58. EVOLUCIÓ DEL PREU DEL LLOGUER EN ELS PROPERS 6 MESOS.



Font: Servihabitat



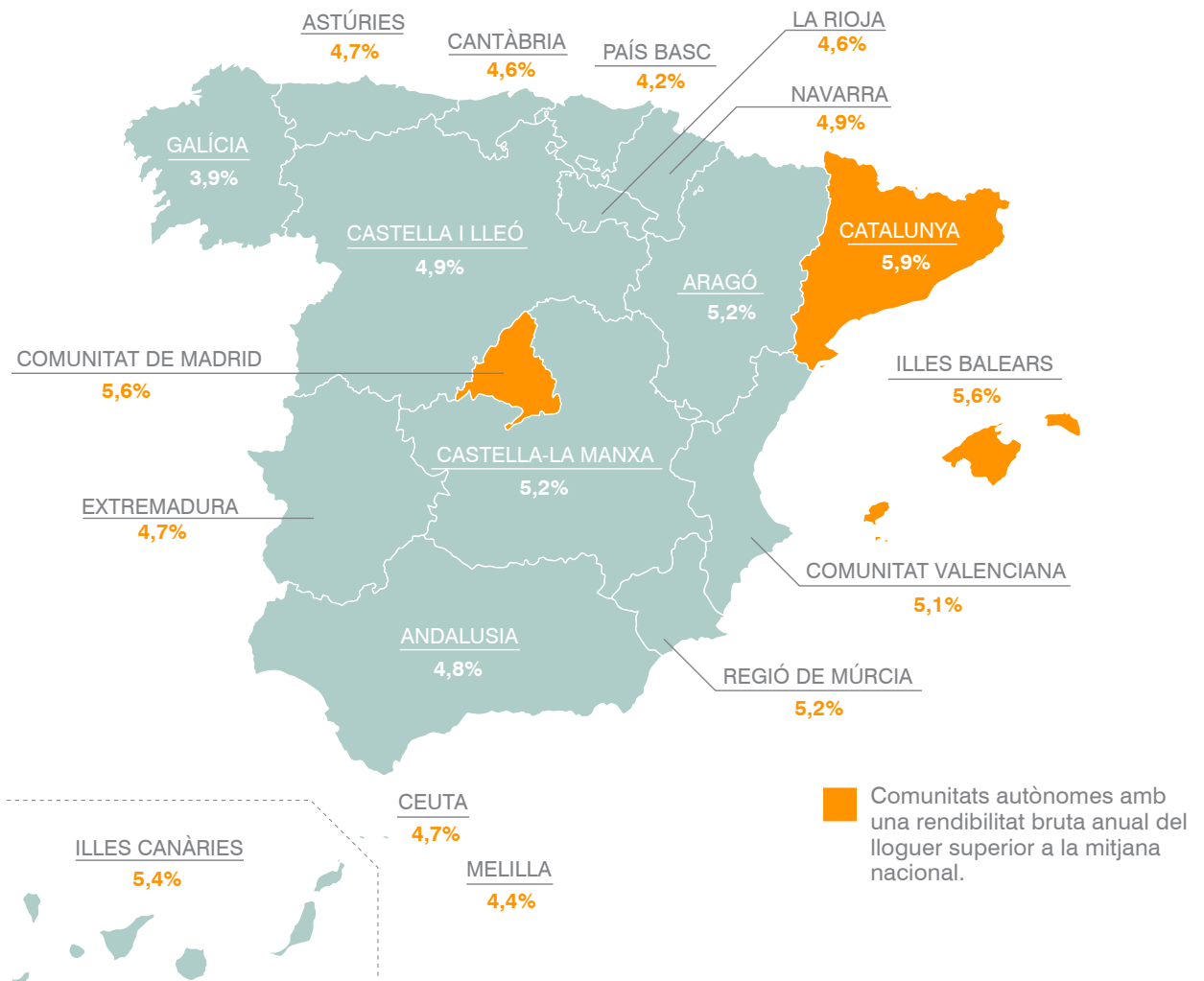
6 / 6 Rendibilitat

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 en venda i en lloguer d'habitatges a Espanya.

Províncies com les Balears, Las Palmas, Barcelona i Madrid disposen de rendibilitats per sobre de la mitjana espanyola.

Rendibilitat bruta mitjana a Espanya per a un habitatge de lloguer: **5,4%**

MAPA 9. RENDIBILITAT MITJANA DEL LLOGUER D'HABITATGE A ESPANYA



Font: Servihabitat

6 / 6 Rendibilitat

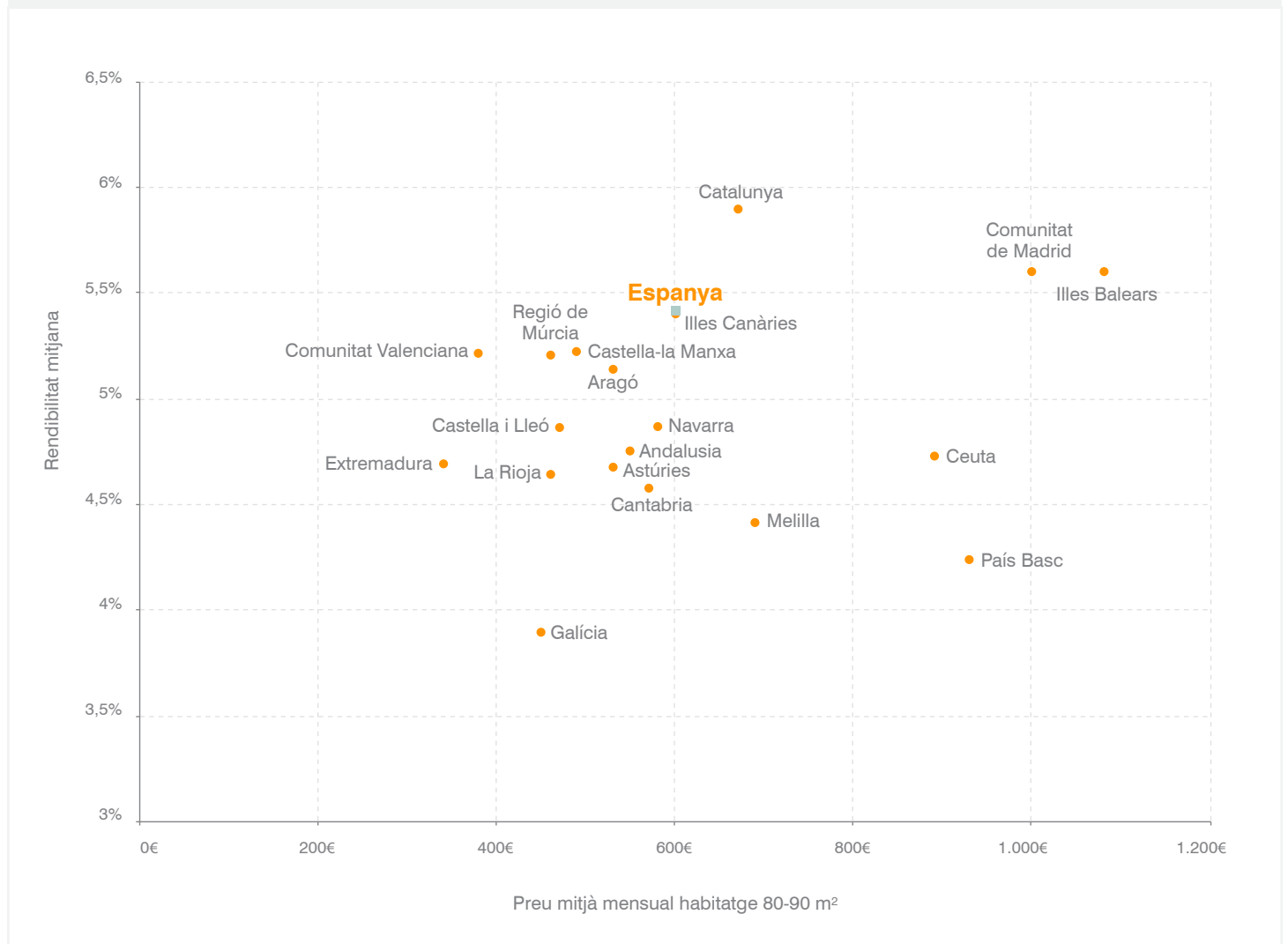
Catalunya, la Comunitat de Madrid i les Illes Balears són les tres comunitats amb un preu mitjà i una rendibilitat bruta del lloguer superior a la mitjana del país.

El País Basc i les ciutats autònomes de Ceuta i Melilla disposen de preus mitjans superiors a la mitjana, però amb rendibilitats inferiors.

Les Illes Canàries disposen d'una rendibilitat bruta del lloguer i un preu mitjà en línia amb la mitjana nacional.

Castella-la Manxa, la Comunitat Valenciana, la Regió de Múrcia i Aragó experimenten preus més assequibles amb rendibilitats destacades (entre el 5,1% i el 5,2%).

GRÀFIC 59. PREU MITJÀ DE LLOGUER I RENDIBILITAT PER COMUNITAT AUTÒNOMA.



Font: Servihabitat

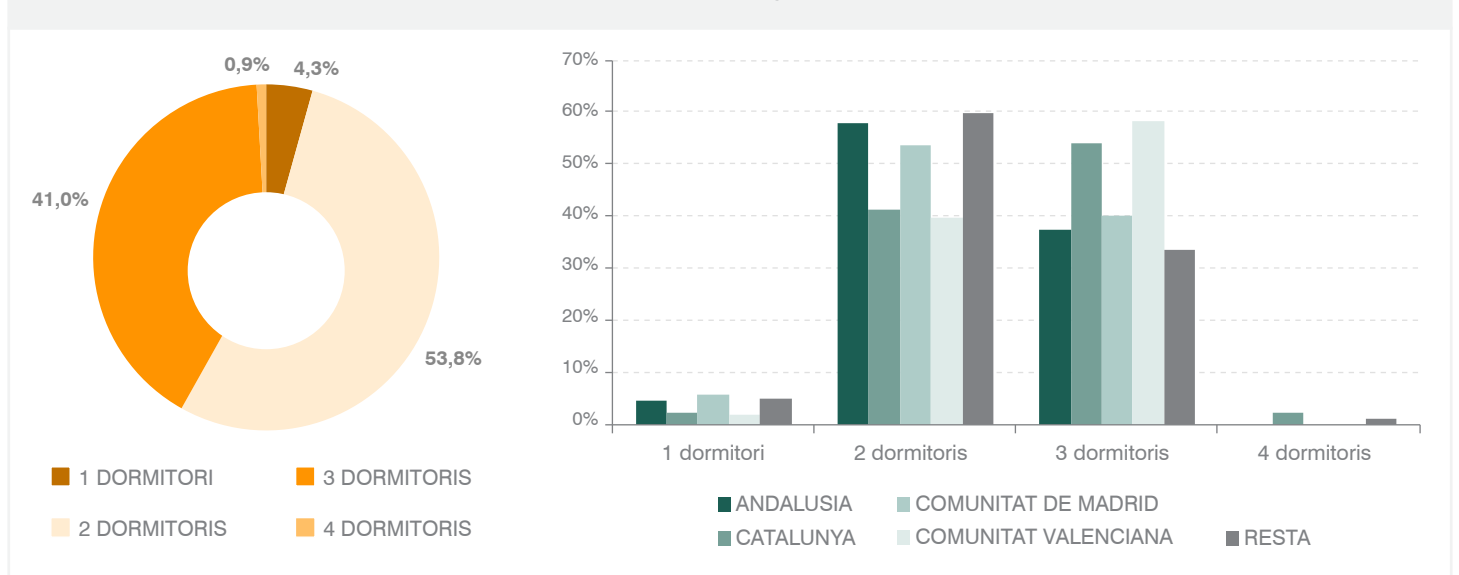


1.033 APIs
opinen

6 / 7 La demanda de lloguer

Segons l'opinió de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, l'habitatge **en alçada** més demandat té **2 dormitoris**. Aquesta tendència es fa palesa en comunitats com Andalusia o la Comunitat Valenciana, mentre que la majoria dels APIs de la Comunitat de Madrid o de Catalunya opinen que l'habitatge més demandat a la seva zona disposa de 3 dormitoris.

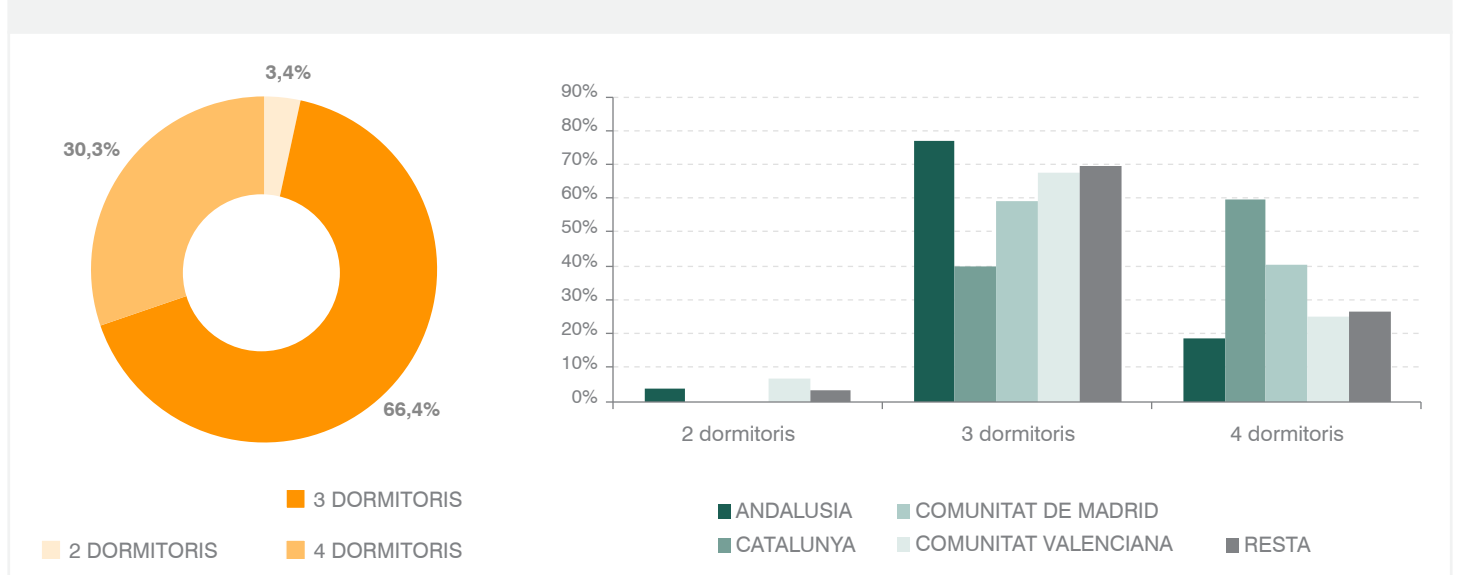
GRÀFIC 60. HABITATGE EN ALÇADA MÉS DEMANDAT.



Font: Servihabitat

En el cas de l'habitatge **unifamiliar adossat**, més del 65% dels APIs pensa que ha de tenir **3 dormitoris**, excepte a Catalunya, on el 60% de les opinions es decanten per un habitatge de 4 dormitoris.

GRÀFIC 61. HABITATGE UNIFAMILIAR ADOSSAT MÉS DEMANDAT.



Font: Servihabitat

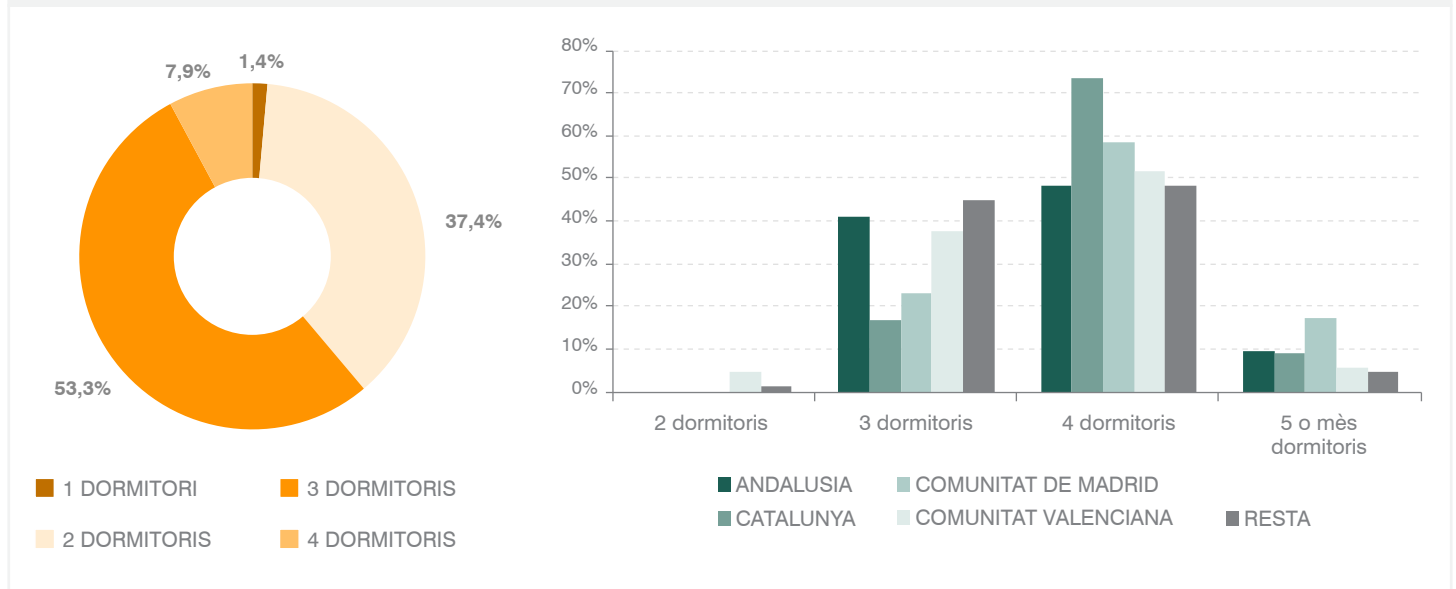


1.033 APIs
opinen

6 / 7 La demanda de lloguer

L'habitatge **unifamiliar aïllat** ha de disposar de **4 dormitoris**, especialment a Catalunya i a la Comunitat de Madrid.

GRÀFIC 62. HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT MÉS DEMANDAT.



Font: Servihabitat

Des que un habitatge es posa al mercat fins que es lloga passen una mica més de **dos mesos de mitjana**. A Catalunya i la Comunitat de Madrid aquest temps supera lleugerament el mes i mig.

En mercats molt actius com, per exemple, les ciutats de Barcelona o Madrid, els temps mitjans es poden arribar a mesurar en **pocs dies**.

TAULA 4. NOMBRE DE MESOS QUE ES TRIGA A LLOGAR UN HABITATGE (TEMPS MITJÀ)*.

Espanya	2,13
Andalusia	2,41
Catalunya	1,68
Comunitat de Madrid	1,73
Comunitat Valenciana	2
Resta	2,23

* Temps mitjà per a habitatges comercialitzats en condicions i preu de mercat.
Font: Servihabitat

6 / 8 Conclusions

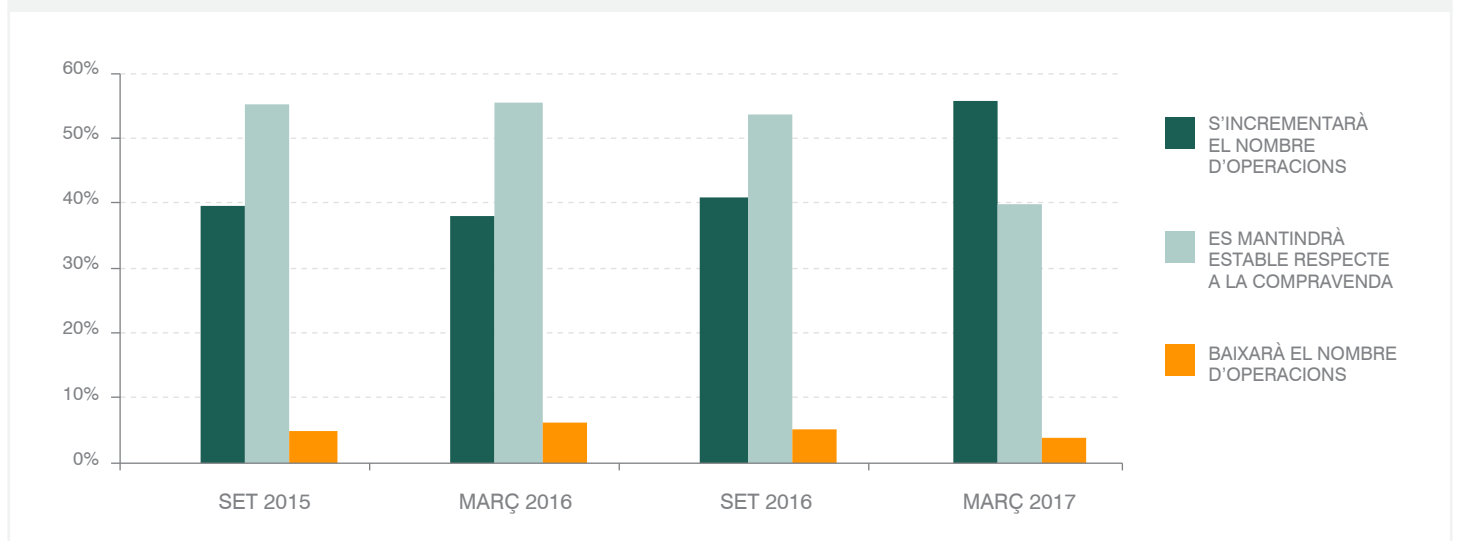
L'evolució del mercat de lloguer en els últims mesos continua sent **positiva**, tot i que encara és aviat per determinar si aquesta tendència es mantindrà a llarg termini.

Si bé és cert que, segons les últimes dades publicades, s'ha produït un lleu estancament en el percentatge d'habitatges, població i llars que resideixen en règim de lloguer, cal destacar

que s'ha incrementat el volum dels que ho fan pagant una **renda a preu de mercat**.

El 56% de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat creu que **les operacions de lloguer s'incrementaran respecte a les de compravenda**, percentatge que fa un any se situava en el 38%.

GRÀFIC 63. EVOLUCIÓ DEL MERCAT DE LLOGUER RESPECTE A LA COMPRAVENDA.

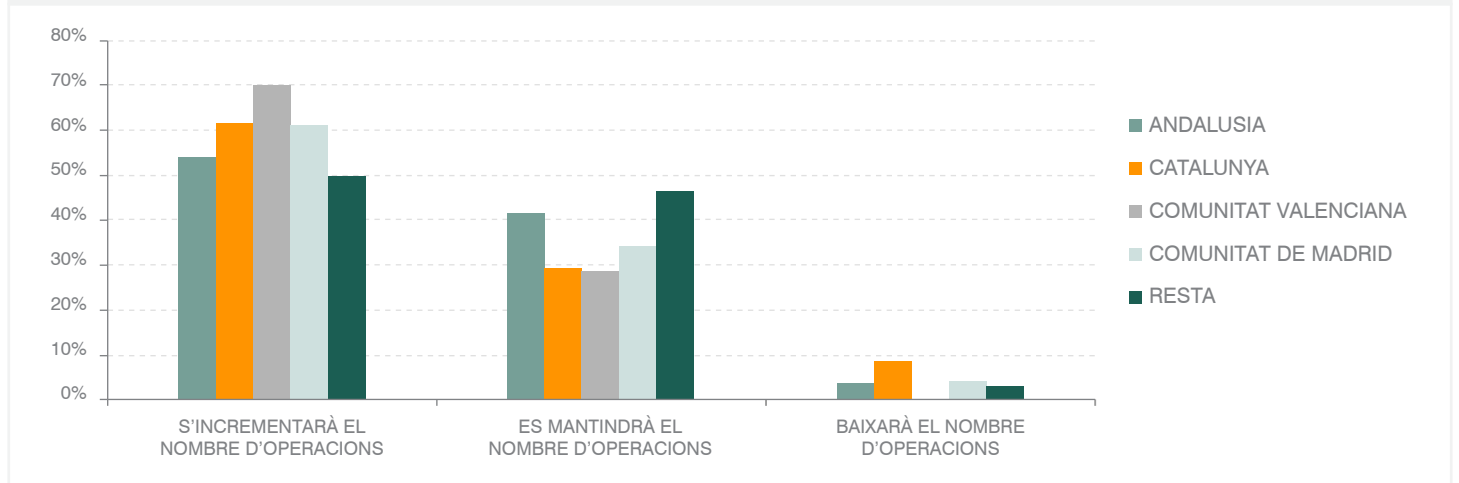


Font: Servihabitat

A les comunitats autònomes amb més volum de mercat, la situació és similar. Segurament influïts per l'acostament de l'època estival, més del 70% dels enquestats a la Comunitat Valenciana creu que s'incrementarà el nombre d'operacions. A Catalunya i Madrid, més

del 60% dels consultats comparteixen aquesta opinió, a Andalusia un 54% i, a la resta de comunitats autònomes, el 50%.

GRÀFIC 64. EVOLUCIÓ DEL MERCAT DE LLOGUER RESPECTE A LA COMPRAVENDA A LES PRINCIPALS COMUNITATS AUTÒNOMES.

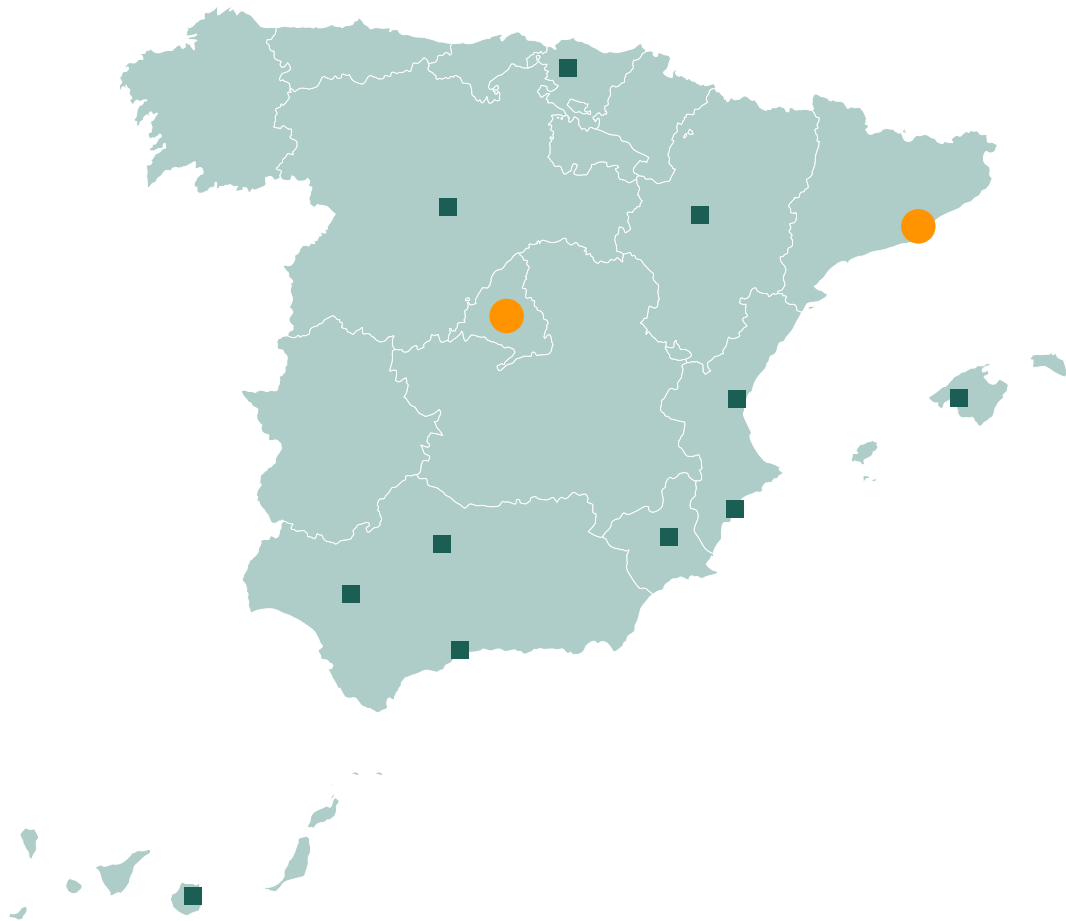


Font: Servihabitat

6 / 8 Conclusions

La **tendència creixent** del mercat d'arrendament **no és uniforme** arreu del territori. Es podria parlar de **tres zones** molt diferenciades:

- Madrid i Barcelona, on el **recorregut a l'alça de les rendes** està sent elevat i on existeix una demanda sostinguda i creixent que està reduint notablement els temps en què els habitatges es mantenen en oferta. Si bé el mercat és molt més actiu en el centre de les dues ciutats, també s'està deixant notar a les seves corones metropolitanes, on poblacions que tradicionalment han tingut poc mercat de lloguer estan experimentant un important creixement del nombre d'operacions.
- Les ciutats amb més de 300.000 habitants, amb un **increment notable de l'activitat** però més moderat, en què els temps per llogar un habitatge també s'estan reduint.
- La resta d'ubicacions, on el **creixement és moderat o inexistent**, en funció de les circumstàncies de cada micromercat local.



El **parc d'habitatges** destinat al lloguer s'està incrementant gràcies a què els **retorns oferts a l'inversor** estan creixent.

En moltes ubicacions existeix, a més, l'impuls del **lloguer turístic**, que està experimentant creixements molt importants com a opció d'inversió.

La **promoció d'obra nova** destinada al lloguer no experimenta encara un volum gaire elevat. El promotor tradicional prefereix un retorn més ràpid de la inversió, aprofitant la liquiditat del mercat actual.

6 / 8 Conclusions

L'impuls que sembla que estan agafant les **Socimis** en els últims temps al voltant del segment del lloguer resulta molt interessant per al mercat, ja que es convergeix cap a una situació semblant a la d'altres mercats europeus, amb elevats volums de lloguer. Un mercat amb una major quantitat de grans gestors de lloguer serviria per incrementar el lloguer com a opció residencial i fer-lo sostenible en el temps.

El **preu** es continuarà incrementant en els pròxims sis mesos **entre un 2,5% i un 5%**, en funció de les ubicacions.

La **demanda continua sent molt elevada** i l'oferta no està presentant la flexibilitat necessària per cobrir-la, sobretot a les ciutats de més de 300.000 habitants. En localitats amb menys població i en les quals l'allotjament temporal de caràcter turístic no és una opció, s'hi poden apreciar fins i tot situacions d'estancament de les rendes.

La **yield** que s'està exigint ara per part dels inversors es podria situar fins i tot per sota del 4% en localitzacions *prime*, en què es valora més el menor risc d'impagament i de rotació, tot i que de mitjana se situa en un 4% - 4,5% en aquestes zones. A la resta d'ubicacions, la forquilla és del 5% - 6,5%.

Hi ha factors que apunten que les noves tendències en lloguer poden ser sostenibles en el temps, per la qual cosa el mercat continuarà augmentant gràcies a:

- La modificació de les condicions laborals, que generen una major mobilitat geogràfica, fins i tot dins de les grans ciutats i les seves àrees metropolitanes, on es concentra una elevada demanda d'ocupació.
- La manca d'habitatge d'obra nova en algunes localitzacions per a llars que busquen aquest tipus d'actius.
- El fort impacte del turisme, que mantindrà la tendència a invertir en actius residencials per dedicar-los al lloguer.
- L'accés limitat al crèdit per a la compra d'habitatge.
- El canvi de mentalitat experimentat, sobretot, pels joves.
- La consolidació de la transformació que està experimentant la societat cap a nous models de família.



/ Resum mercat de lloguer



El **17,3%** de les llars que resideixen en règim de lloguer a Espanya realitzen algun pagament pel seu habitatge



El **30%** de les llars que resideixen en règim de lloguer a Espanya estan formades per una sola persona



El 72% dels llogaters tenen **entre 26 i 35 anys**



L'oferta mitjana de lloguer a Espanya és de **2,5** habitatges per cada 1.000 habitants i **5,8** per cada 1.000 llars



El preu mitjà del lloguer a Espanya per a un habitatge de 80-90 m² és de **600€**



La rendibilitat bruta mitjana a Espanya per a un habitatge de lloguer és del **5,4%**

7/

El comprador extranjero



7 / El comprador estranger

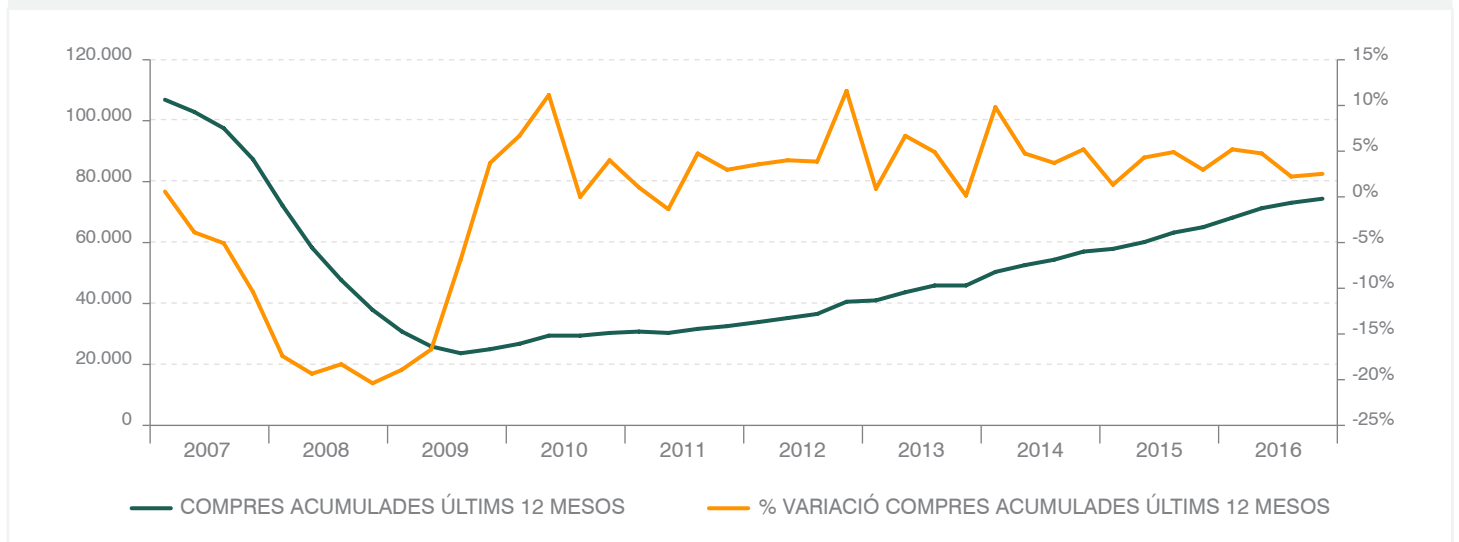
Segons les dades publicades pel Ministeri de Foment, al llarg del 2016 s'ha incrementat el **volum total d'habitatges venuts a Espanya el comprador dels quals és estranger**, cosa que eleva la xifra a 78.382 habitatges al desembre del 2016, fet que suposa un augment del 13% respecte al mateix mes del 2015.

Tot i que continua creixent el volum total de compres, l'avenç interanual ha baixat respecte a trimestres anteriors. Aquest volum d'operacions suposa el 17,1% de les compres totals realitzades entre el 2016, percentatge que també ha baixat lleument.

Segons aquestes mateixes dades, el 94,8% d'adquisicions (74.283 habitatges) les realitzen estrangers residents i el 5,2% restant (4.099 habitatges), no residents. És a dir, les compres realitzades per estrangers residents suposen al juny el 16,2% del total nacional i, pels no residents, el 0,9%.

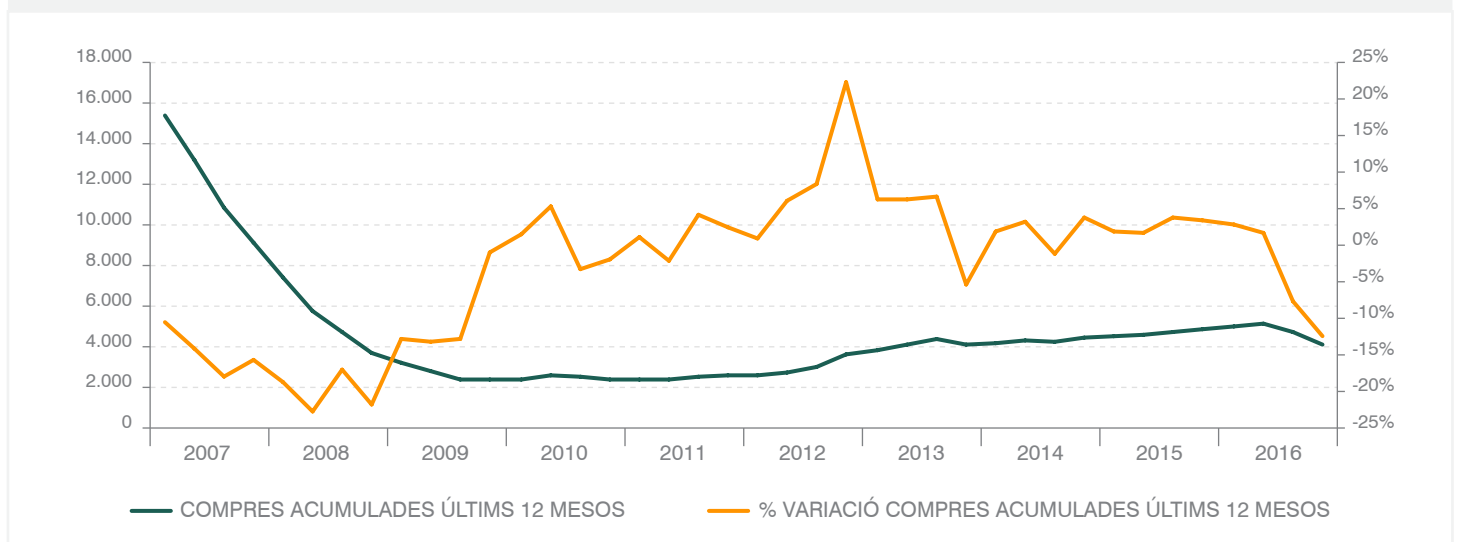
S'ha produït una caiguda del volum de compres realitzades per compradors no residents en els dos últims trimestres de l'any, fet que ha provocat un descens en les compres anuals de gairebé mil habitatges respecte a l'acumulat anual calculat en el segon trimestre del 2016, que va suposar 5.079 habitatges.

GRÀFIC 65. EVOLUCIÓ DE LES COMPRES D'HABITATGE PER PART D'ESTRANGERS RESIDENTS.



Font: MFOM i elaboració pròpia

GRÀFIC 66. EVOLUCIÓ DE LES COMPRES D'HABITATGE PER PART D'ESTRANGERS NO RESIDENTS.

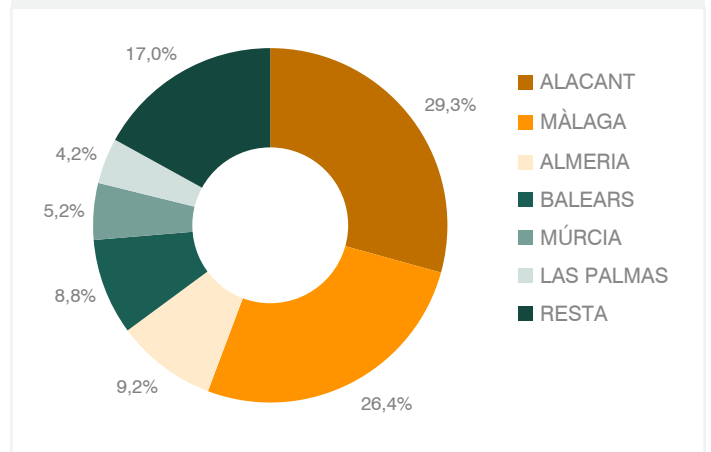


Font: MFOM i elaboració pròpia

7 / El comprador estranger

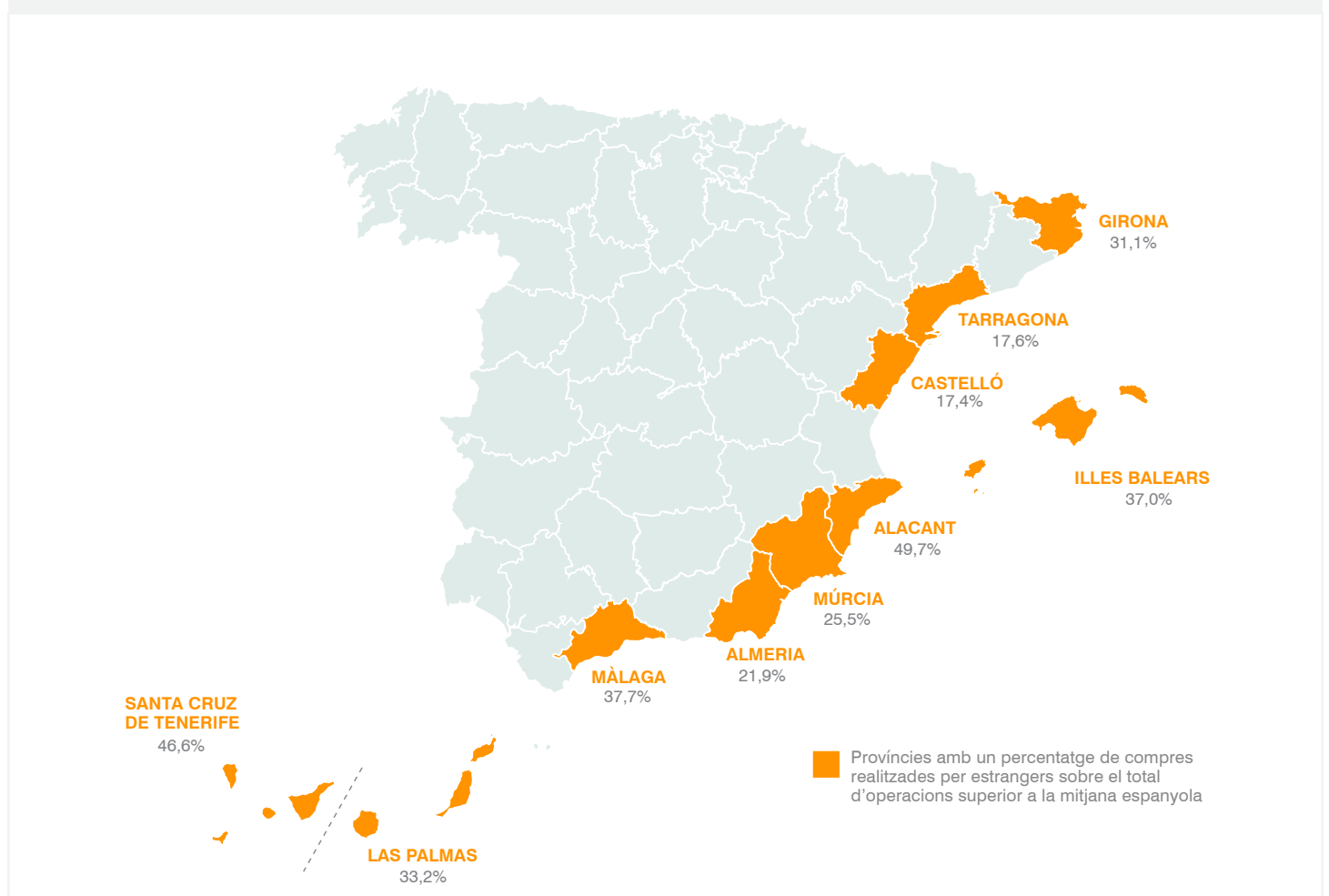
El nivell de **concentració** de les compres realitzades per estrangers no residents, calculades al mes de desembre del 2016, segueix sent molt elevat. El 83% es concentra sols en sis províncies. Afegint-hi les tres següents per volum d'operacions, aquest percentatge puja al 92,2%.

GRÀFIC 67. PROVÍNCIES DE COMPRA DELS ESTRANGERS NO RESIDENTS.



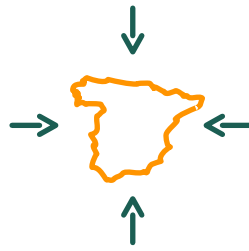
Font: MFOM i elaboració pròpia

MAPA 10. OPERACIONS PER PART D'ESTRANGERS SOBRE EL TOTAL DE COMPRAVENDES PER PROVÍNCIES EL 2016



Font: MFOM i elaboració pròpia

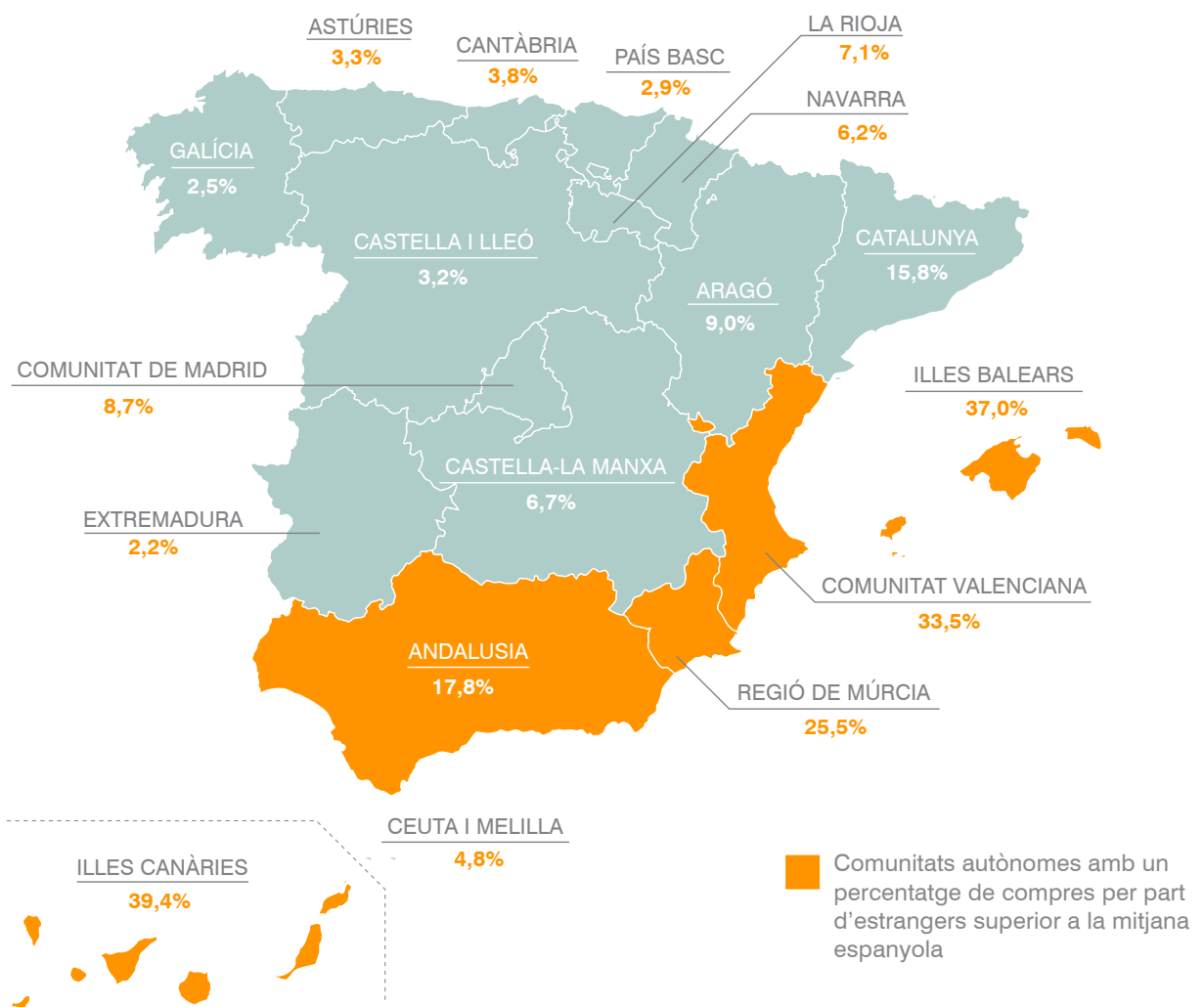
7 / El comprador estranger



El **17,1%** de les operacions a Espanya han estat realitzades per compradors estrangers

MAPA 11. COMPRES PER PART D'ESTRANGERS EL 2015-2016

Percentatge de compres per part d'estrangers entre 3rT 2015 i 2nT 2016



Font: MFOM i elaboració pròpia



1.033 APIs
opinen

7 / El comprador estranger

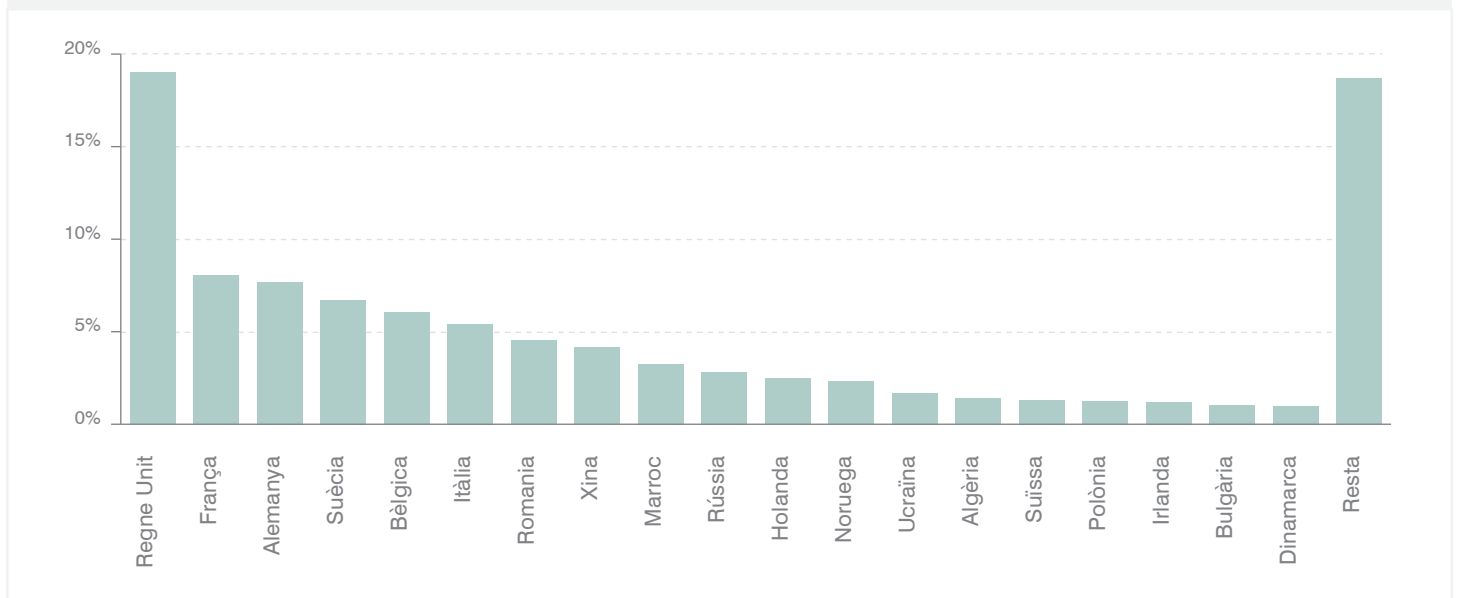
Les estadístiques aportades pel Col·legi de Registradors presenten, per al 2016, una lleugera variació respecte a les aportades pel MFOM. Segons la primera font, el nombre de compres realitzades per part d'estrangers ha estat de prop de 53.500 habitatges, cosa que suposa el 13,25% del total.

Els ciutadans britànics continuen sent la **nacionalitat** principal pel que fa a adquisicions, tot i que presenten una pèrdua de pes relatiu, potser a causa de la influència del *Brexit*. No obstant això, tot i que no es publica la dada absoluta de les compres realitzades,

si es calcula el percentatge que representen les seves transaccions respecte al total, es pot determinar que el seu valor absolut no ha variat, i se situa en una mica més de 10.000 habitatges comprats tant el 2015 com el 2016.

Les posicions següents les ocupen els francesos i els alemanys, que han perdut un cert pes relatiu respecte al 2015. En quart lloc es troben els suecs, que han relegat a la cinquena posició els belgues.

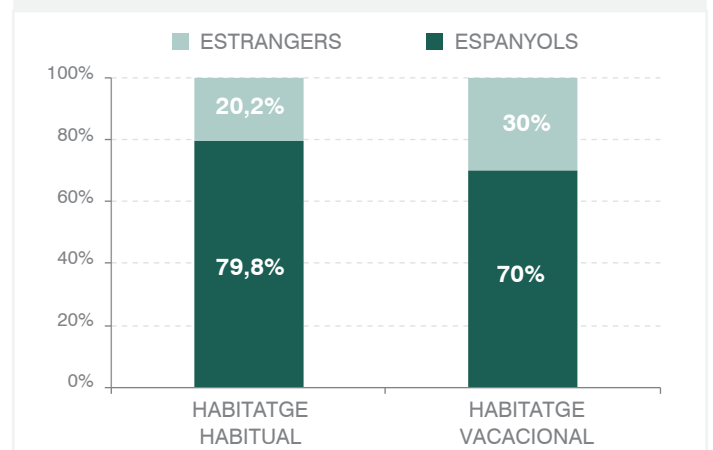
GRÀFIC 68. NACIONALITAT DELS COMPRADORS ESTRANGERS SEGONS LA XARXA D'AGENTS COL-LABORADORS (APIs).



Font: ERI. Col·legi de Registradors de la Propietat.

En el cas de l'**habitatge habitual**, segons la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, les compres es reparteixen entre un 79,8% per part dels espanyols i un 20,2% per part dels estrangers. En el cas de l'**habitatge vacacional**, aquest repartiment és del 70% - 30%, respectivament.

GRÀFIC 69. REPARTIMENT DE LES COMPRES PER NACIONALITAT.



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

/ Resum el comprador estranger

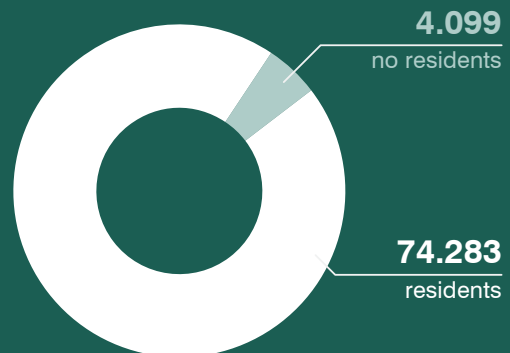


El comprador estranger ha protagonitzat el **17%** del total de transaccions d'habitatges que s'han fet a Espanya el 2016

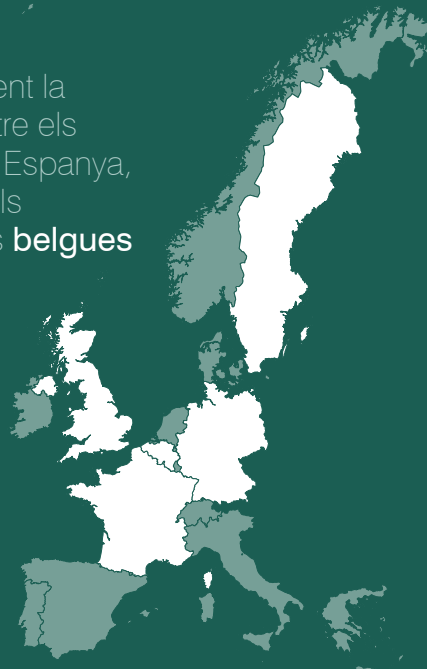


El **83%** de les compres fetes per estrangers es concentra sols en sis províncies

78.382
habitatges adquirits per
estrangers el 2016
(+13%)



Els **britànics** continuen sent la nacionalitat principal d'entre els compradors estrangers a Espanya, seguits dels **francesos**, els **alemanys**, els **suecs** i els **belgues**



8/

Metodologia



Previsions fetes per l'IPE



Per fer l'anàlisi de previsions, Servihabitat ha tingut 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:

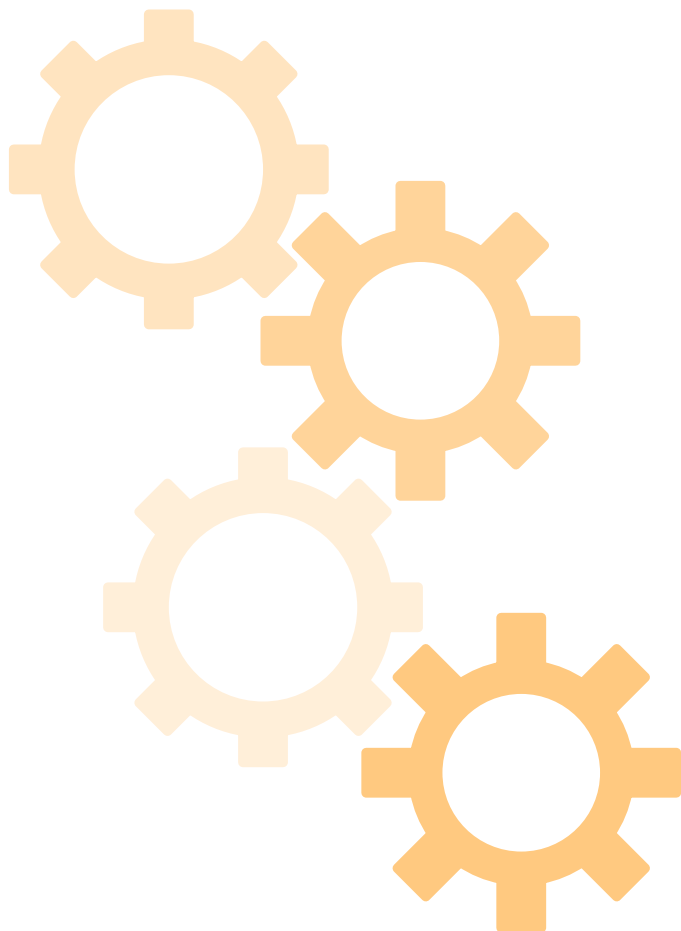
Anàlisi, interpretació i encreuament de les dades obtingudes a la fase anterior, amb els *focus group* realitzats permanentment per la Càtedra Immobiliària amb arquitectes, aparelladors, enginyers, advocats, economistes i professionals del sector immobiliari.

3a Fase:

Estimació i previsió de l'evolució del sector immobiliari en aquesta zona i per a 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 fi 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.

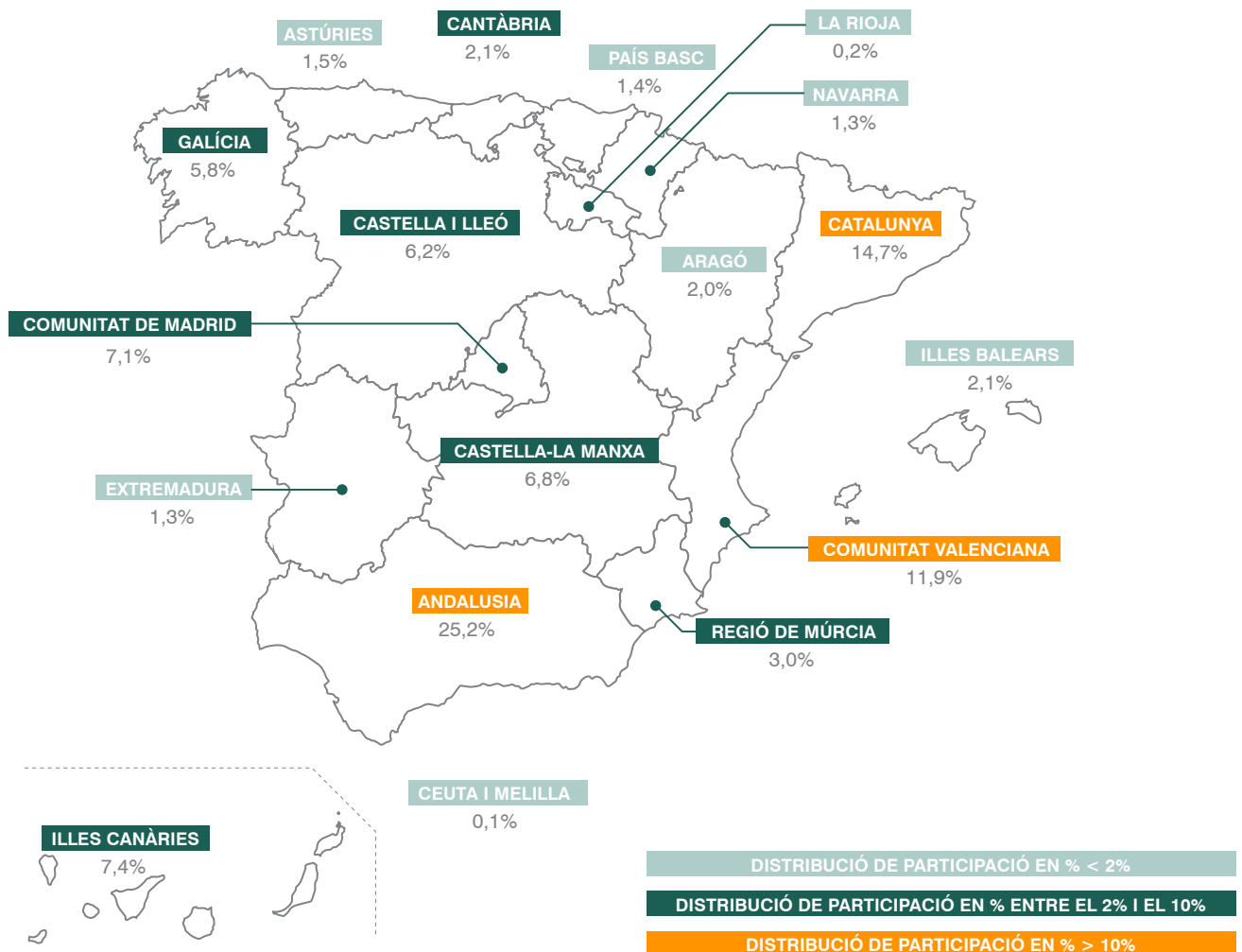
Per a això, s'ha fet un qüestionari estructurat i dissenyat amb aquesta finalitat, que cada un dels agents ha pogut respondre de manera individual.

Les preguntes s'han formulat en funció de l'àrea geogràfica en 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 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 1.033 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, 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

