

# Mercat residencial a Espanya



## **SERVIHABITAT TRENDS**

Segon semestre de 2017

 **Servihabitat**



# 0/ Índex

<b>1 / Oferta</b> .....	<b>3</b>
1 / 1 Habitatges iniciats .....	4
1 / 2 Habitatges acabats .....	5
1 / 3 Evolució de l'oferta .....	6
1 / 4 Estoc d'obra nova .....	7
<b>2 / Mercat</b> .....	<b>10</b>
2 / 1 Compravendes i transaccions .....	11
2 / 2 Preu i mida de l'habitatge el 2017 .....	16
2 / 3 Temps de venda dels habitatges .....	18
2 / 4 Edat del comprador .....	19
2 / 5 Hipoteques noves constituïdes sobre habitatges .....	20
<b>3 / Preus</b> .....	<b>22</b>
3 / 1 Evolució del valor i el preu a escala nacional .....	23
3 / 2 Previsió de l'evolució del preu de l'habitatge .....	27
<b>4 / Accessibilitat i esforç</b> .....	<b>29</b>
<b>5 / Visió per comunitats</b> .....	<b>33</b>
<b>6 / El mercat de lloguer</b> .....	<b>58</b>
6 / 1 Lloguer residencial dins del context europeu .....	59
6 / 2 Caracterització de l'habitatge de lloguer a Espanya .....	62
6 / 3 Tipologia de les llars que resideixen de lloguer a Espanya .....	64
6 / 4 L'oferta d'habitatge de lloguer .....	65
6 / 5 Preu del lloguer .....	67
6 / 6 Rendibilitat .....	69
6 / 7 La demanda de lloguer .....	71
6 / 8 Punts clau del mercat de lloguer .....	73
<b>7 / El comprador estranger</b> .....	<b>77</b>
<b>8 / Metodologia</b> .....	<b>83</b>

# 1/

## Oferta



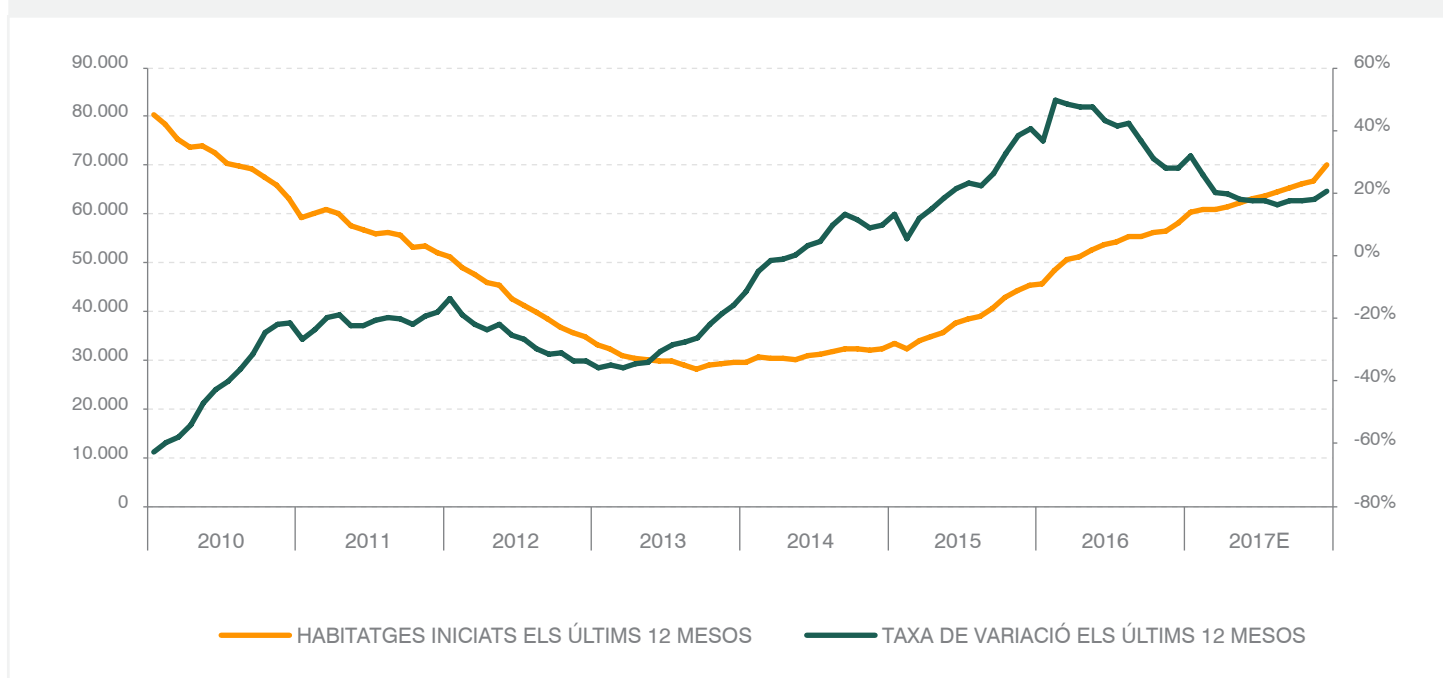
# 1 / 1 Habitatges iniciats

Tenint en compte les últimes dades oficials publicades, així com l'anàlisi del comportament del mercat, l'any 2017 acabarà amb **76.804 habitatges iniciats**, un 17,1% més que el 2016. El 2018 s'espera que s'iniciïn més de 93.600 habitatges, xifra que suposaria un increment del 22%.



**93.676** habitatges  
iniciats el 2018

GRÀFIC 1. HABITATGES LLIURES INICIATS.



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

També s'estima una millora en les previsions del volum d'**habitatges visats**: s'espera que l'any conclouï amb gairebé 117.800 unitats visades, un 27,8% més que el 2016. Per al 2018, es preveu que s'efectuïn gairebé 140.000 visats, xifra que representarà un increment de prop del 19%.

**+18,8%** habitatges  
visats el 2018

En aquest àmbit de promoció, es perceben les tendències següents:

- Els mercats amb més activitat continuen sent les poblacions de més de 150.000 - 200.000 habitants i les seves corones metropolitanes, especialment Madrid i Barcelona. El mercat d'habitatge vacacional segueix incrementant l'activitat a les àrees més tradicionals, com la Costa del Sol, els dos arxipèlags i algunes localitzacions de la costa alacantina i la costa catalana.
- Es detecta un increment de l'activitat promotora per part de promotors privats tradicionals i de grans inversors.
- L'estoc a les localitzacions amb més acumulació es continua absorbint amb lentitud, cosa que provoca que en aquestes àrees l'activitat promotora continuï sent gairebé inexistent.

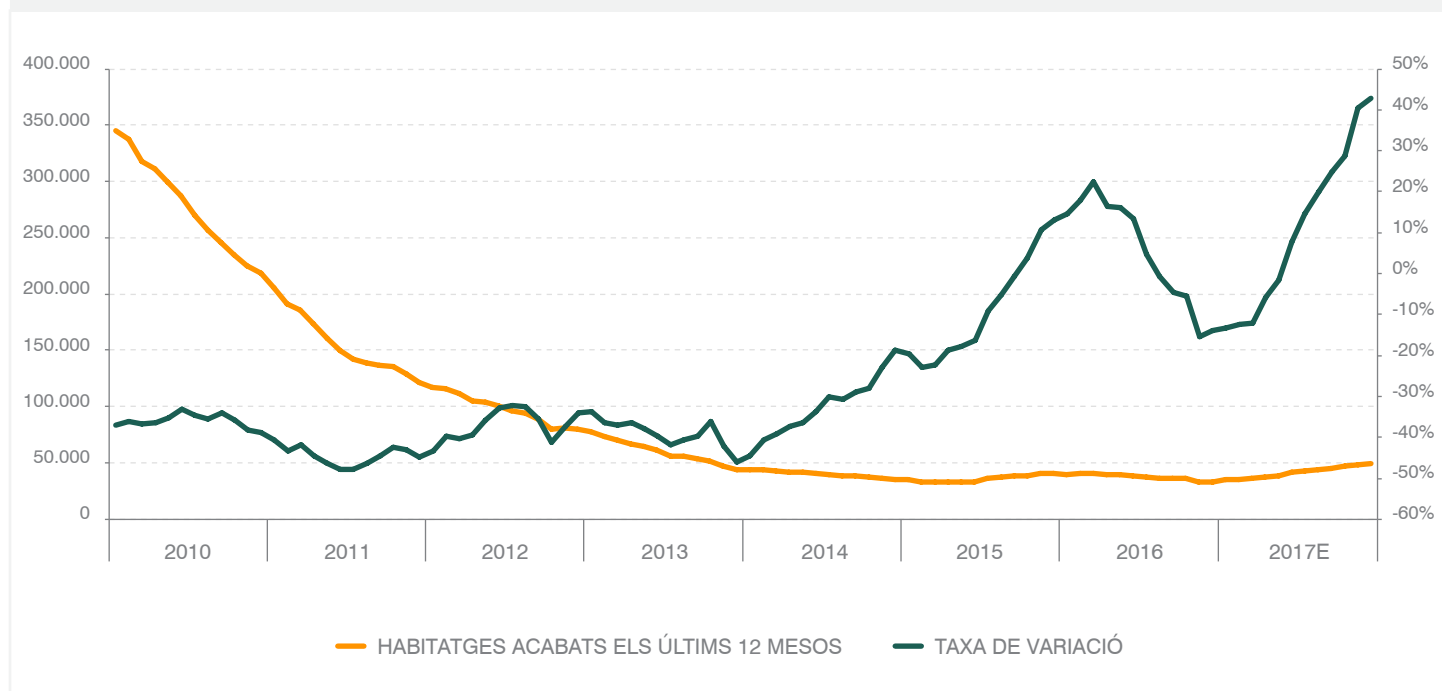
# 1 / 2 Habitatges acabats



El 2017 s'acabaran vora 51.300 habitatges, un 27% més que l'any anterior. Per al 2018, l'increment interanual se situarà al voltant del 20%, amb més de **61.300 projectes acabats**.

**+19,7%** habitatges acabats el 2018

GRÀFIC 2. HABITATGES LLIURATS ACABATS.



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

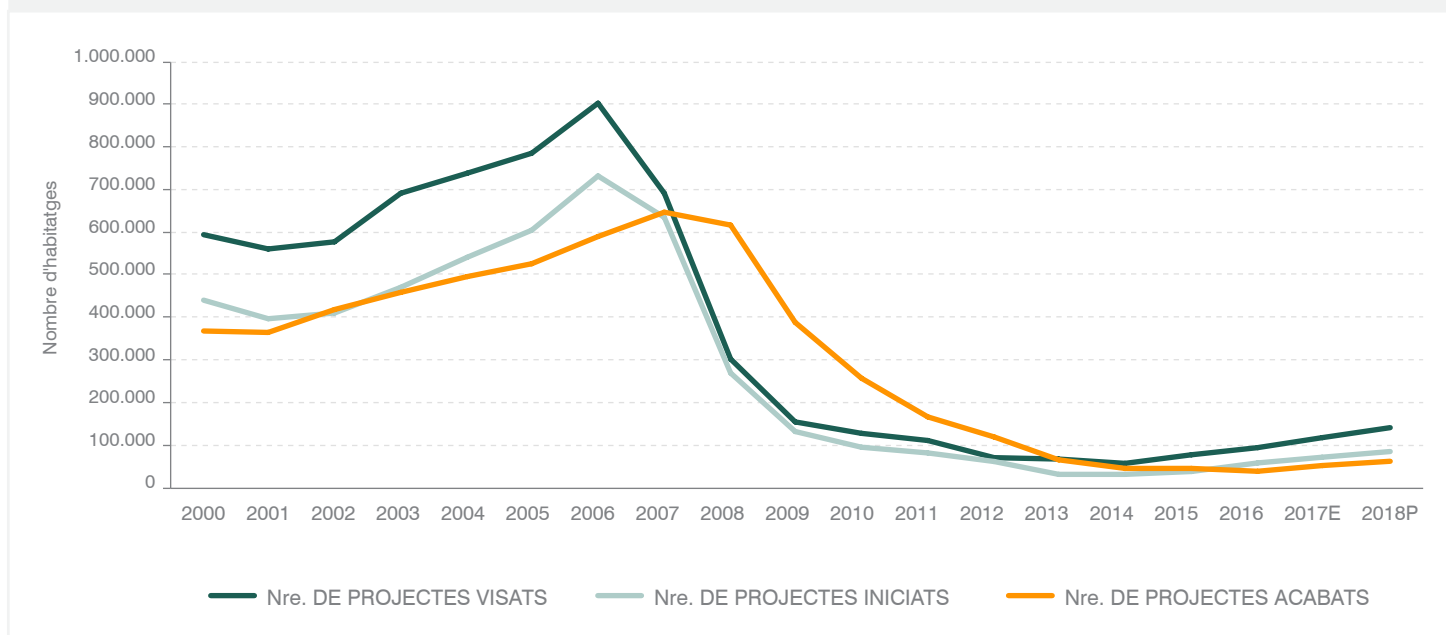


## 1 / 3 Evolució de l'oferta

El nombre de projectes visats s'ha incrementat considerablement aquest any, prop d'un 28%, de manera que el 2018 el volum d'habitatges iniciats també avançarà notablement. Així doncs, el mercat d'obra nova planteja bones perspectives de cara al futur, tenint en compte també que els principals nuclis de població i les seves àrees adjacents es troben en una situació d'estoc tècnic.

En definitiva, els indicadors principals mostren una millora en l'evolució de l'oferta residencial a Espanya aquest any.

GRÀFIC 3. EVOLUCIÓ DEL MERCAT D'OBRA NOVA.



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

TAULA 1. EVOLUCIÓ DEL MERCAT D'OBRA NOVA.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Nre. de projectes visats	92.135	117.763	27,8%	139.855	18,8%
Nre. de projectes iniciats	65.592	76.804	17,1%	93.676	22,0%
Nre. de projectes acabats	40.384	51.284	27,0%	61.363	19,7%

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

## 1 / 4 Estoc d'obra nova

El 2017 es tancarà amb un **estoc d'habitatges** nous pendents de venda d'una mica més de 290.300 unitats, fet que implica una reducció de més del 26% respecte del volum del 2016. La xifra millora previsions anteriors, gràcies a la bona marxa que han experimentat les compravendes al llarg de l'any. El 2018, aquest indicador podria reduir-se fins als 243.000 habitatges, fet que suposaria una absorció de més del 16% de l'estoc.

A les Balears, Madrid o àmplies zones de Catalunya, així com a les principals capitals de província, es detecta l'existència d'estoc tècnic.



El 2017 es tanca amb un estoc de més de **290.300** habitatges

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



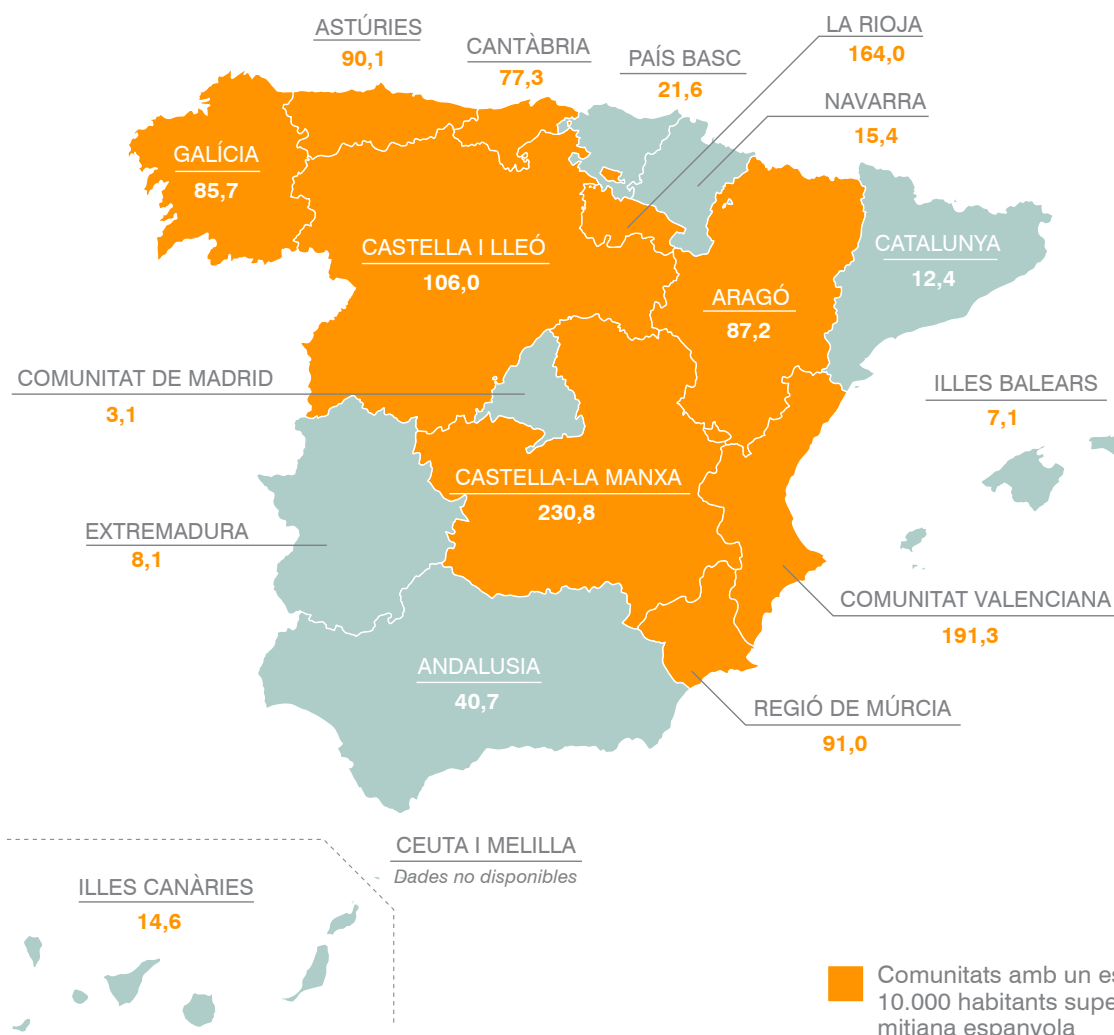
Font: INE, MFOM i Xarxa d'Assessors Immobiliaris Qualificats i Càtedra Immobiliària de l'IPE  
Nota: E (estimació), P (previsió)

# 1 / 4 Estoc d'obra nova

A Espanya, hi ha **62,4 habitatges** en estoc per cada 10.000 habitants

MAPA 1. ESTOC D'OBRA NOVA

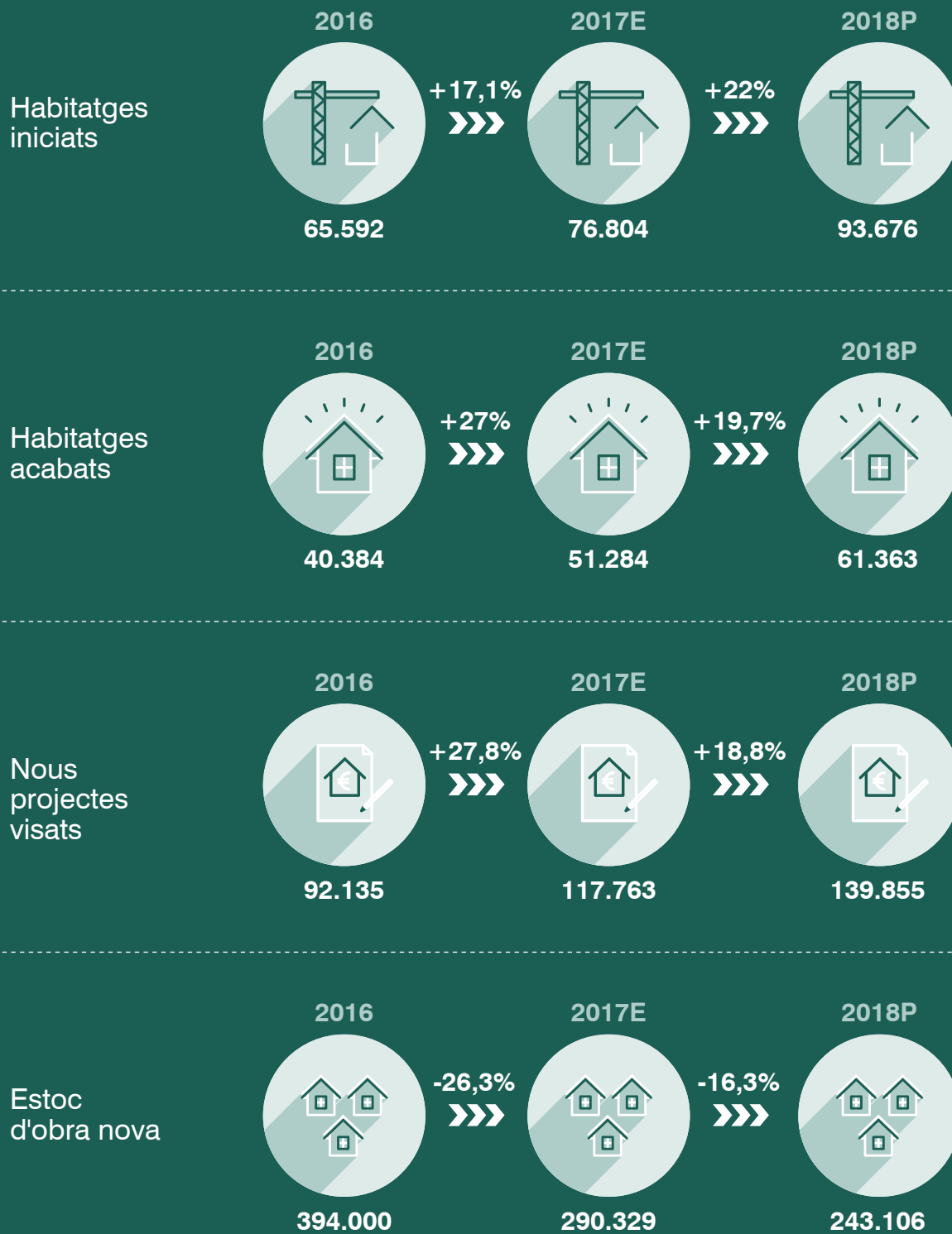
Habitatges en estoc el 2017 per 10.000 habitants



Font: INE, Servihabitat i Càtedra Immobiliària de IPE



## / Resum oferta



Nota: E (estimació), P (previsió)

# 2/

## Mercat

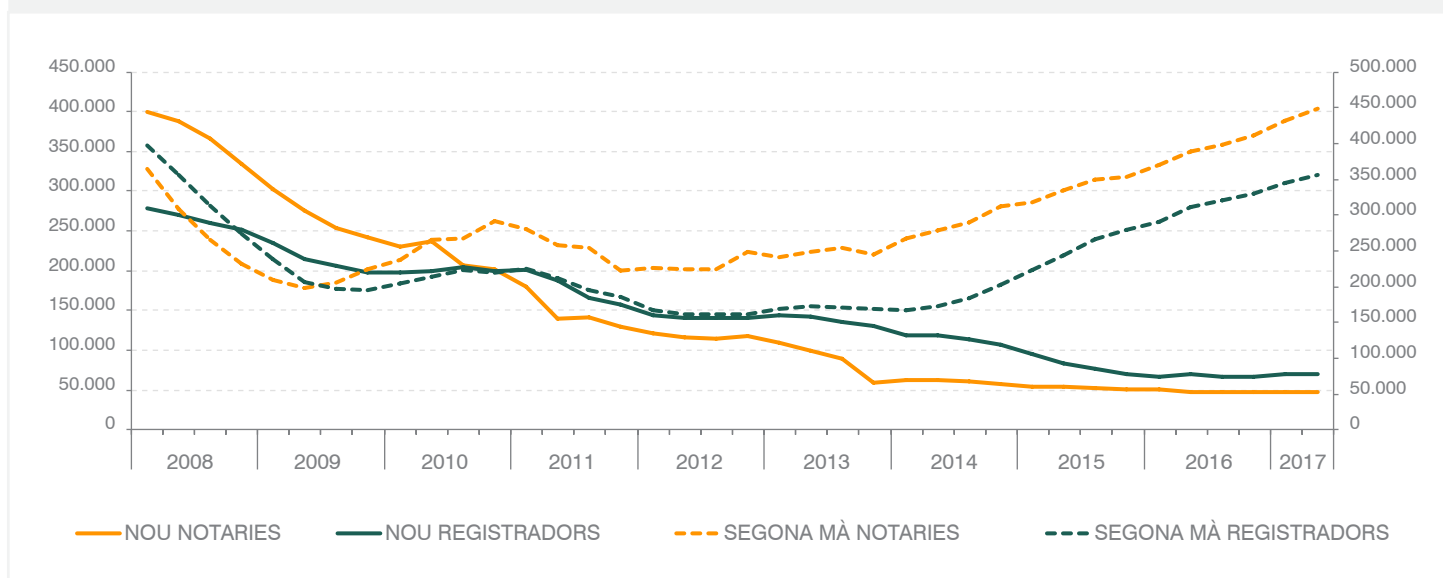


## 2 / 1 Compravendes i transaccions

Les compravendes segueixen experimentant un creixement sostingut aquest any. En el primer semestre, es van efectuar un total de poc més de 497.000 transaccions d'habitatges, segons la sèrie de l'Agència Notarial de Certificació (ANCERT), i gairebé 448.000 compravendes fins al tercer trimestre, segons el Col·legi Oficial de Registradors. Aquestes xifres han suposat increments interanuals del 14,7% i el 13,1%, respectivament.

L'any es tanca amb unes compravendes de gairebé **473.000** habitatges

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



Font: MFOM, INE i elaboració pròpia

TAULA 2. EVOLUCIÓ DEL MERCAT D'OBRA NOVA.

COL·LEGI DE REGISTRADORS		NOTARIES
2017	2018	2017
473.000 operacions	560.000 operacions	525.000 operacions
+17% transaccions	+18% transaccions	+15% transaccions

Factors que contribueixen a l'impuls de la demanda:

- El descens del nivell d'atur, que està generant una demanda solvent més gran que pot cobrir les seves necessitats d'accés a l'adquisició d'un habitatge.
- Les entitats financeres, que continuen efectuant una política de major concessió de préstecs hipotecaris.
- La demanda per inversió, que es manté molt activa, tant en grans com en petits inversors, amb un mercat de lloguer molt dinàmic que genera rendibilitats superiors a les d'altres inversions alternatives.
- La promoció d'obra nova, que continua creixent. Tot i que encara no es percep en les xifres de vendes (els projectes iniciats fa 18 o 24 mesos estan pendents d'escripturar), el volum d'habitatges iniciats continua creixent, donant resposta a una demanda estancada que buscava aquest tipus de producte.

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



1.012 APIs  
opinen

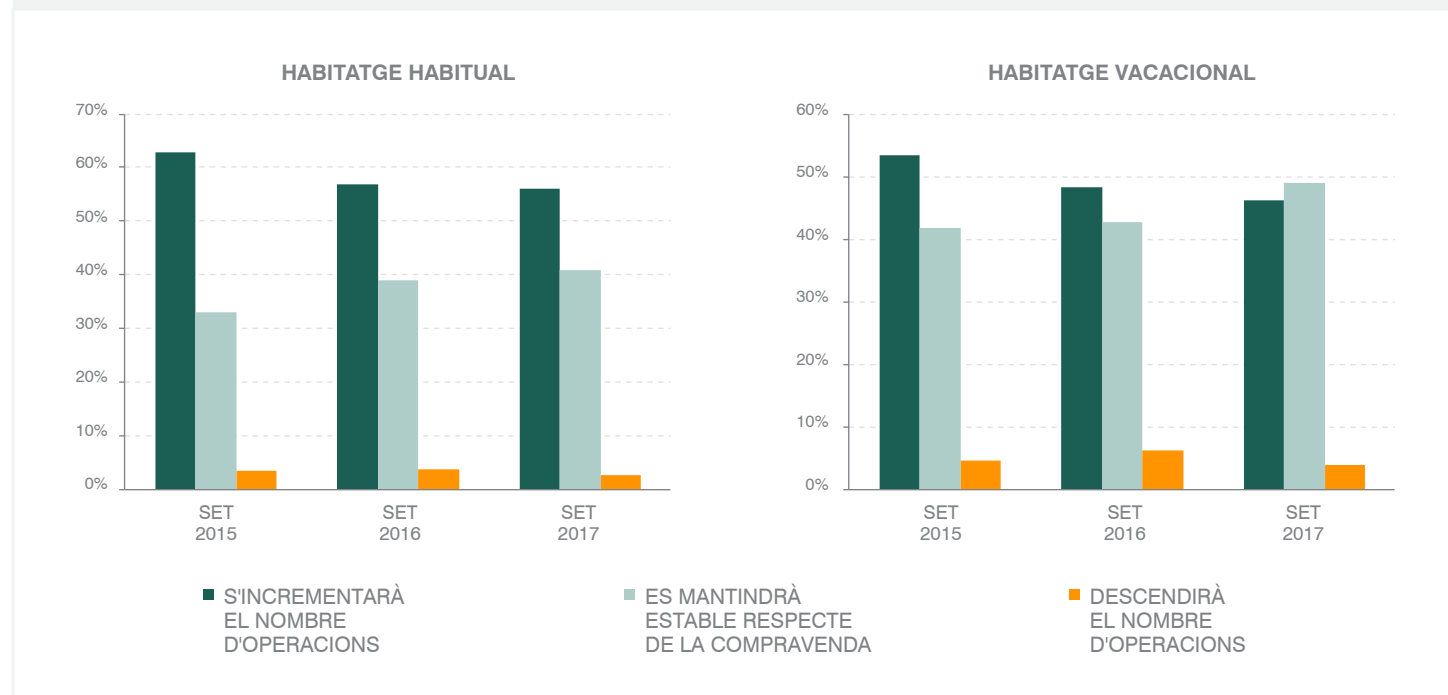
## 2 / 1 Compravendes i transaccions

En l'anàlisi de les operacions de compravenda, aquest any és important tenir en compte l'afectació de la situació política actual a Catalunya sobre el mercat residencial. En aquesta comunitat es fan cada any entre 80.000 i 90.000 operacions. Aquest any, doncs, caldrà estudiar com evoluciona el volum total de transaccions, tenint en compte que una situació d'inestabilitat podria tenir impacte sobre el mercat.

De tota manera, en general, els agents continuen sent optimistes pel que fa al començament del 2018. Quant a l'habitatge habitual, més de la meitat dels APIs creuen que seguiran creixent les operacions de venda d'aquest tipus d'immobles. I el 41,1% opina que el mercat es mantindrà estable.

Pel que fa a l'habitatge vacacional, el 46,7% dels consultats pensa que les operacions seguiran creixent els pròxims mesos, tot i que hi ha menys optimisme que a començament del 2017. Guanya pes l'opció que les operacions s'estabilitzaran.

GRÀFIC 6. EXPECTATIVA D'EVOLUCIÓ OPERACIONS DE COMPRAVENDA.



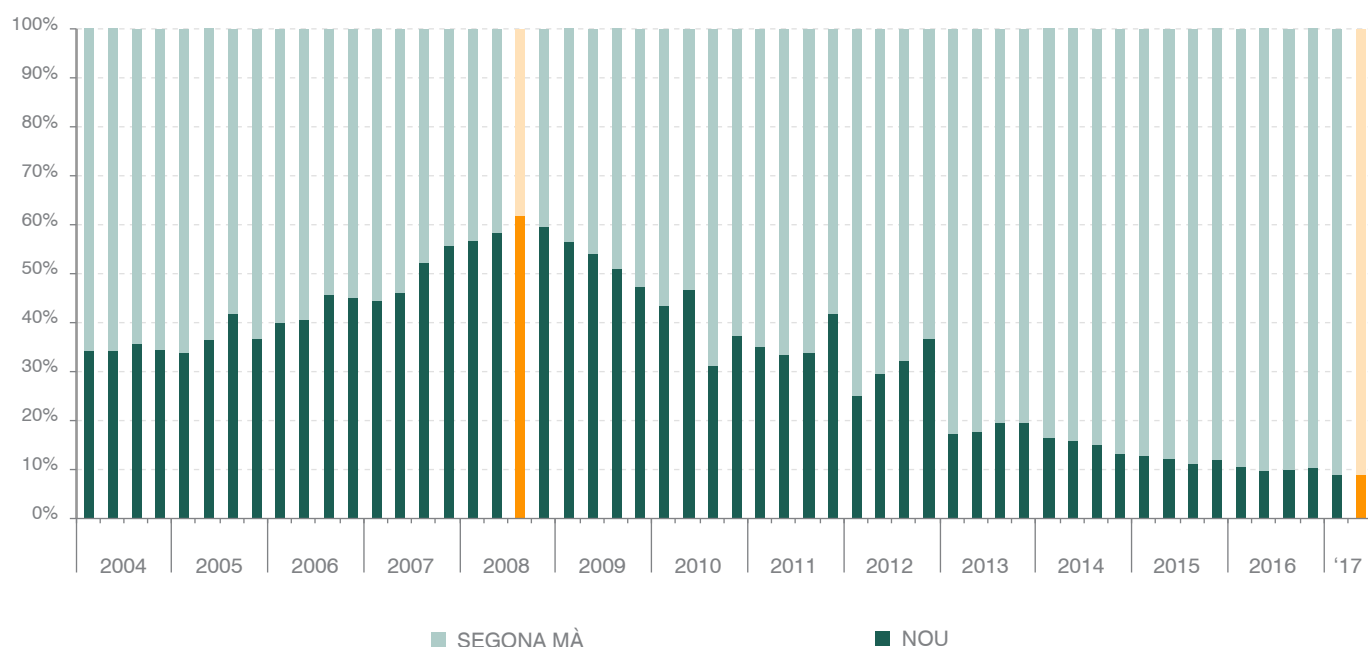
Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs)

## 2 / 1 Compravendes i transaccions

La sèrie de Notaries presenta un lleu descens en el nombre d'operacions d'obra nova, que els dos primers trimestres de l'any no han suposat ni el 10% de les operacions totals. D'altra banda, la sèrie de Registradors mostra barems d'entre el 17-18% sobre el total. Els pròxims semestres s'hauria de començar a percebre un increment en les transaccions corresponents a obra nova, derivat de l'escripturació de les obres que es van iniciar el 2015, any en què va començar a créixer l'activitat promotora.

La proporció d'obra nova s'ha reduït des del 60% que teníem al tercer trimestre del 2008, fins a uns nivells inferiors al 10% a l'actualitat.

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



Font: MFOM, INE i elaboració pròpia



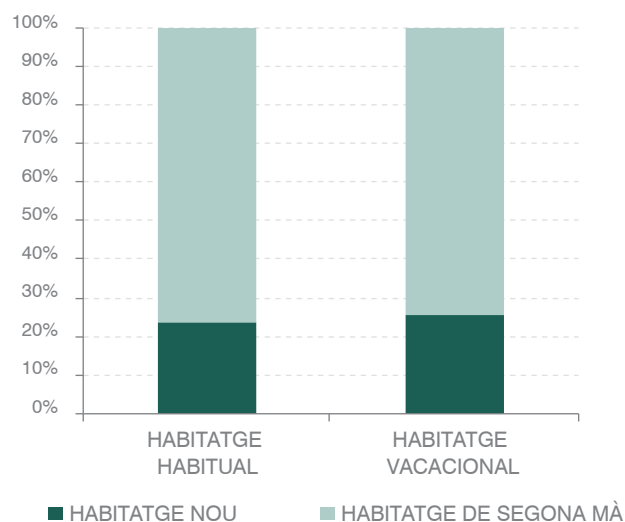


1.012 APIs  
opinen

## 2 / 1 Compravendes i transaccions

Segons la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, les vendes d'obra nova han perdut una mica de pes respecte del trimestre anterior, tot i que es mantenen en l'entorn del 25%, tant en el cas de l'habitatge habitual com en el del vacacional.

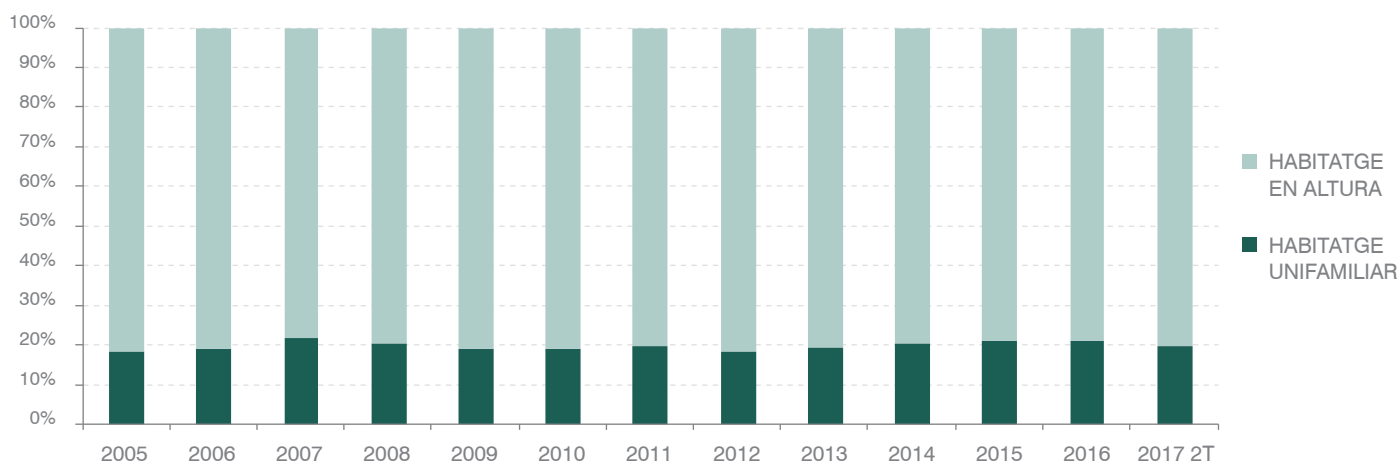
GRÀFIC 8. REPARTIMENT DE LES VENDES ELS ÚLTIMS SIS MESOS.



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

Per tipologia, l'habitatge en altura continua guanyant terreny enfront d'altres opcions, com ara l'habitatge unifamiliar, amb dues dècimes percentuals per sobre de l'any passat.

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



Font: MFOM



1.012 APIs  
opinen

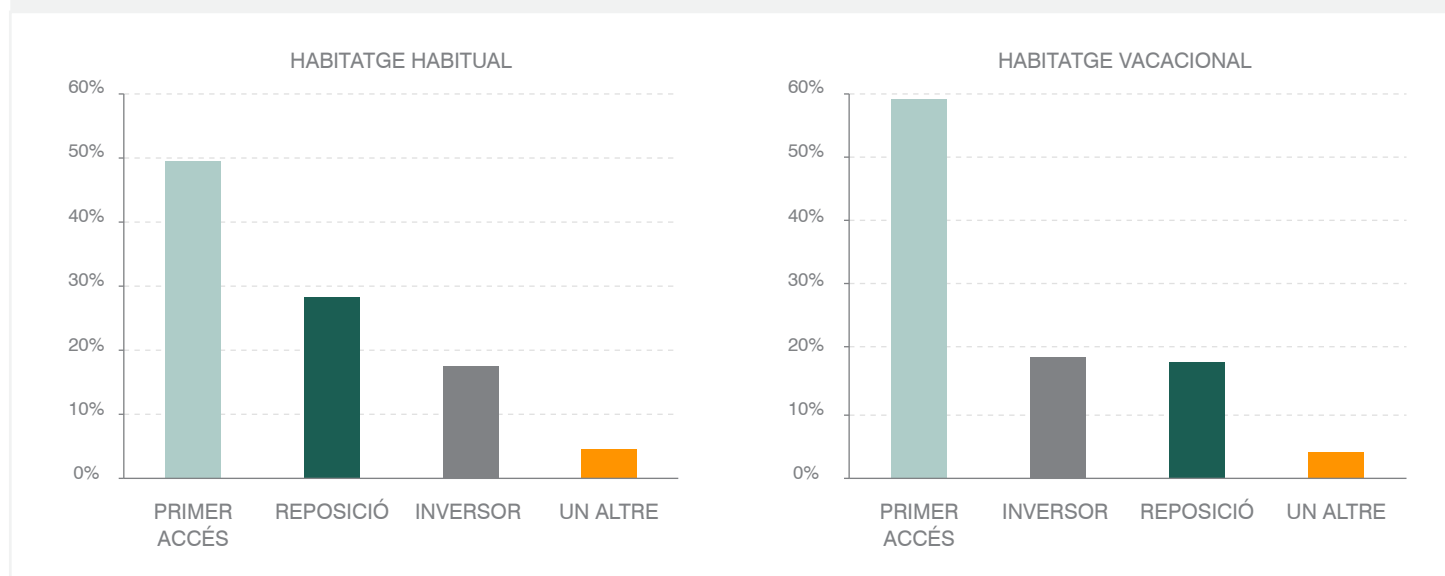
## 2 / 1 Compravendes i transaccions

Analizant les **motivacions de compra**, destaca el següent:

- El **primer accés** continua sent la principal motivació d'adquisició d'un habitatge, d'acord amb el 50% de les operacions efectuades pels APIs. El 60% de les compres d'habitatge vacacional també es corresponen amb la primera adquisició.
- La **reposició** és el segon motiu de compra en l'habitatge habitual, amb gairebé el 30% de les vendes.
- L'**inversor** manté una rellevància important, coincidint amb el 17% de les compres d'habitatge habitual i el 19% de vacacional, segment en el qual representa la segona opció de compra per darrere del primer accés.

El **19%** 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)



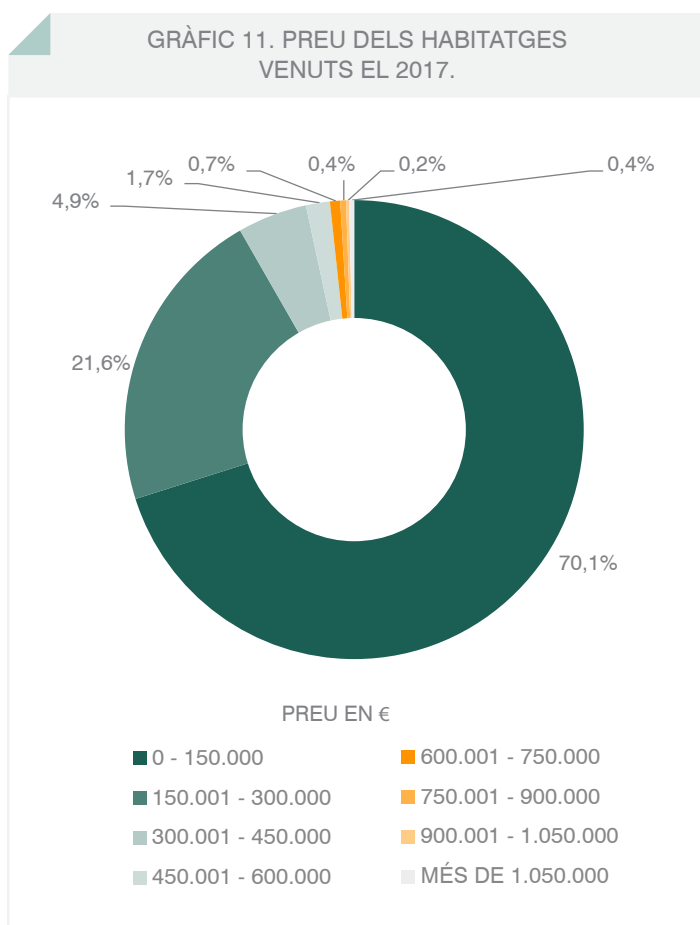
## 2 / 2 Preu i mida de l'habitatge el 2017

Segons les dades del Ministeri de Foment corresponents a les transaccions d'habitatge que es reflecteixen en les estadístiques del Consell General del Notariat, la tendència en superfície i preu en la compravenda d'habitatges durant el primer trimestre del 2017 és:

- **Preu:** el 70% dels habitatges tenen un preu **inferior als 150.000€** (dos punts percentuals menys que fa un any). El 8,3% supera els 300.000€, percentatge que creix més de mig punt percentual respecte del 2016.

- **Mida:** el 34,6% de les vendes es fan sobre habitatges d'entre 60 i 90 m<sup>2</sup>c; el 21,4%, en habitatges d'entre 90 i 120 m<sup>2</sup>c; i el 25% supera els 120 m<sup>2</sup>c.

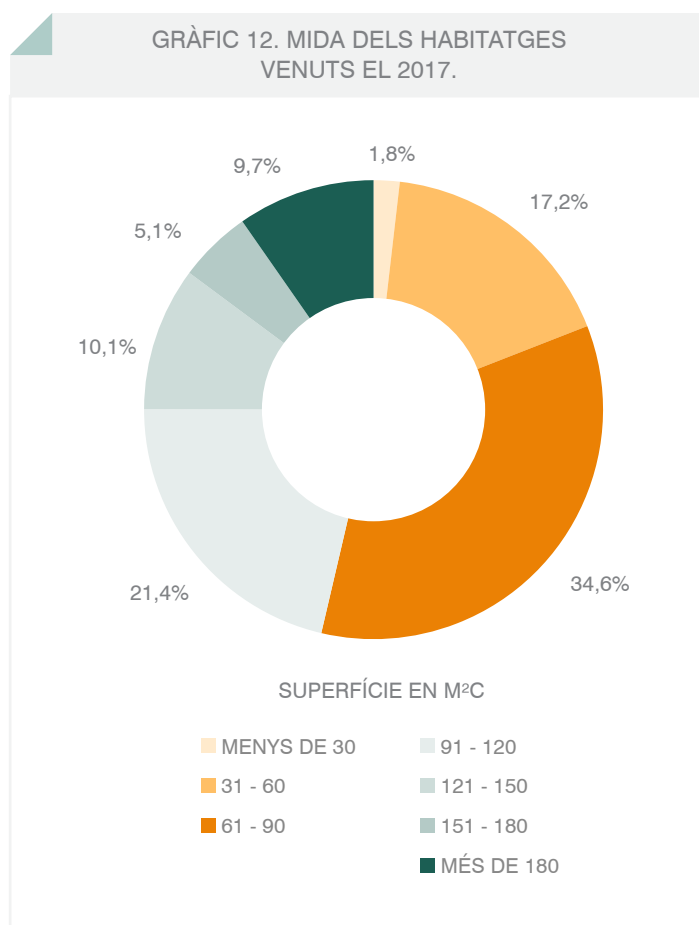
GRÀFIC 11. PREU DELS HABITATGES VENUTS EL 2017.



Font: MFOM

El **70%** dels habitatges tenen un preu inferior a **150.000€**

GRÀFIC 12. MIDA DELS HABITATGES VENUTS EL 2017.



Font: MFOM

El **34,6%** de les vendes es fan sobre habitatges d'entre **60 i 90 m<sup>2</sup>c**





1.012 APIs  
opinen

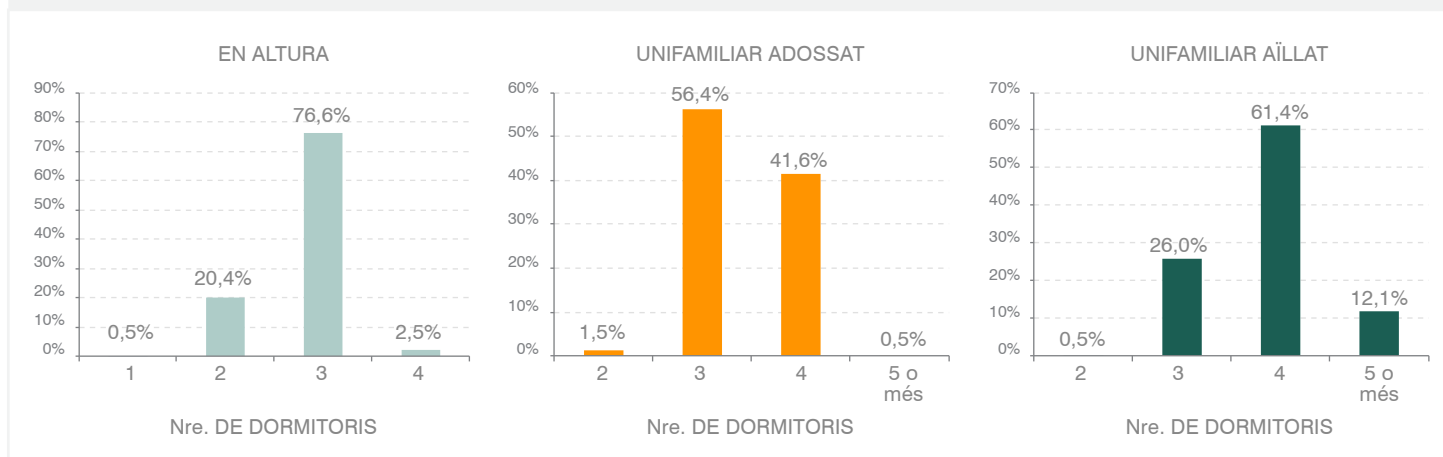
## 2 / 2 Preu i mida de l'habitatge el 2017

### Habitatge més sol·licitat com a residència habitual i vacacional

En el cas de l'habitatge habitual, segons l'enquesta efectuada a la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, tant l'habitatge en altura com l'unifamiliar adossat tenen, principalment, tres dormitoris, mentre que l'unifamiliar aïllat en té quatre. Ara bé, si ens

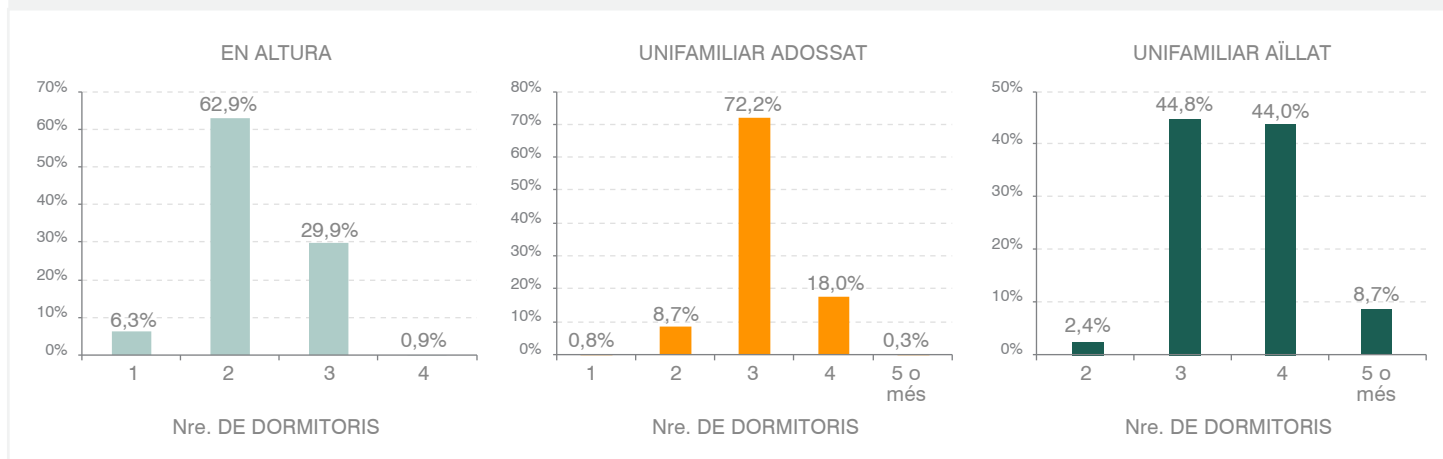
centrem en l'habitatge vacacional, en general tenen menys dormitoris: dos en el cas de l'habitatge en altura, i tres en els unifamiliars adossats i aïllats.

GRÀFIC 13. HABITATGE HABITUAL MÉS SOL·LICITAT ELS ÚLTIMS SIS MESOS.



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

GRÀFIC 14. HABITATGE VACACIONAL MÉS SOL·LICITAT ELS ÚLTIMS SIS MESOS.



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

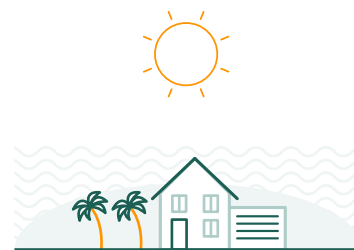


1.012 APIs  
opinen

## 2 / 3 Temps de venda dels habitatges

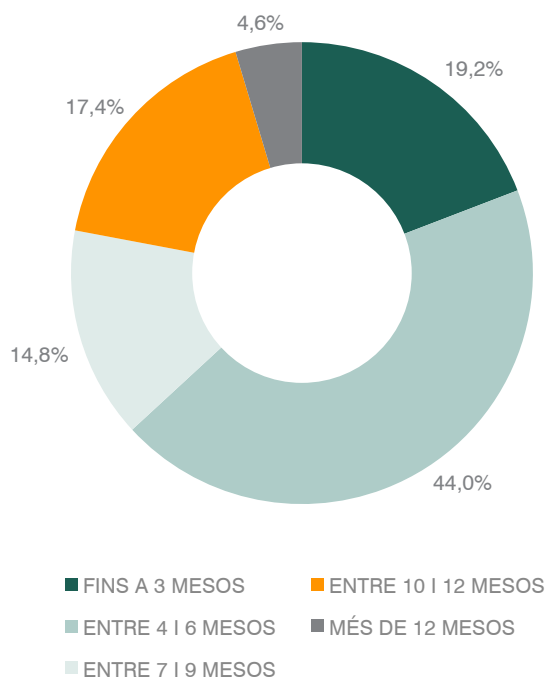


El temps mitjà de venda de l'habitatge habitual es manté prop dels **7 mesos**



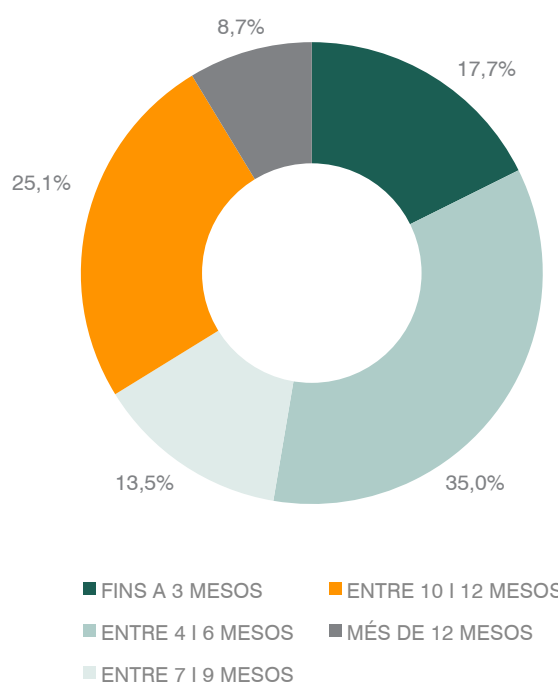
El temps mitjà de venda de l'habitatge vacacional s'ha reduït fins als **8 mesos** actuals (el semestre anterior era de 9,16 mesos).

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



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

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



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



1.012 APIs  
opinen

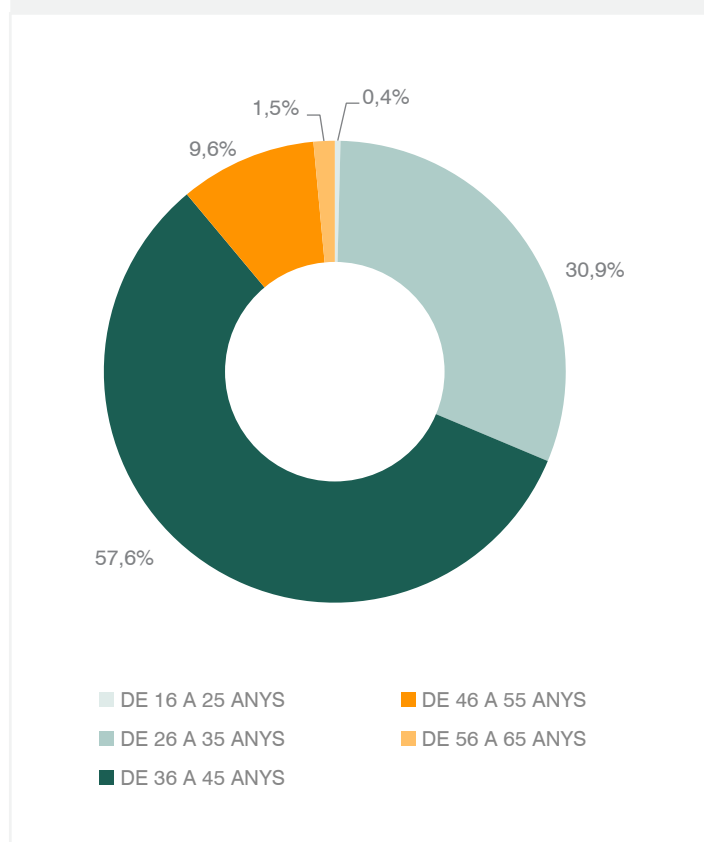
## 2 / 4 Edat del comprador

L'indicador de l'edat reflecteix com cada vegada es retarda més l'accés a l'habitatge al nostre país. El primer accés a l'habitatge es considera, per part dels APIs, el primer motiu de compra. Tenint en compte aquesta dada, només una mica més del 31% dels compradors d'habitatge habitual té menys de 35 anys (percentatge que ha disminuït respecte del 34,5% del semestre

anterior). Així doncs, la major part de l'accés a l'habitatge habitual recau en compradors d'entre 36 i 45 anys.

L'accés a l'habitatge vacacional es produeix a partir de 35 anys i, majoritàriament, entre 46 i 55 anys.

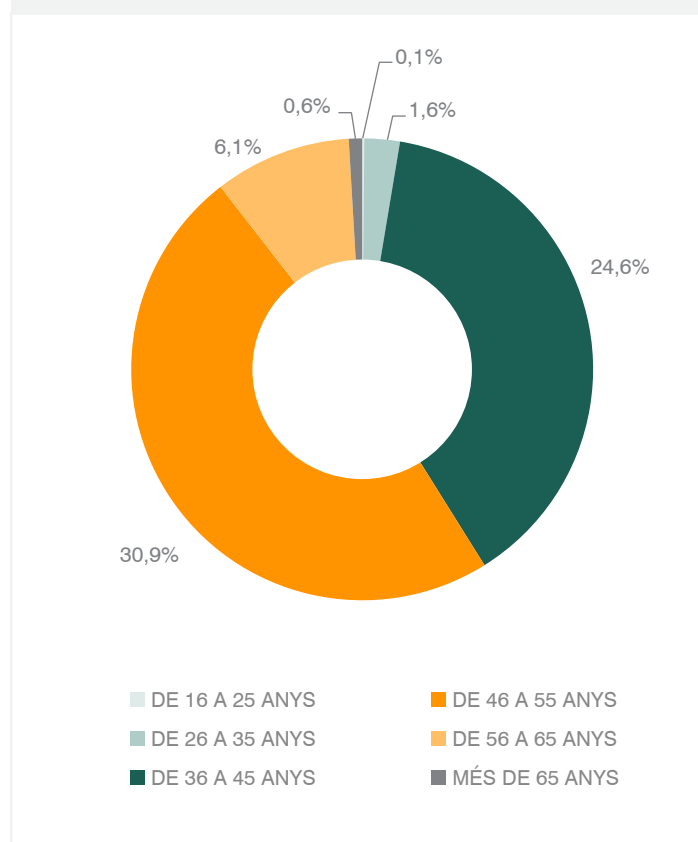
GRÀFIC 17. EDAT MITJANA DEL COMPRADOR D'HABITATGE HABITUAL.



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

Gairebé el **60%** 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, més del **30%** dels compradors tenen **entre 46 i 55 anys**

## 2 / 5 Hipoteques noves constituïdes sobre habitatges

El nombre d'hipoteques noves concedides sobre habitatges continua la tendència creixent.

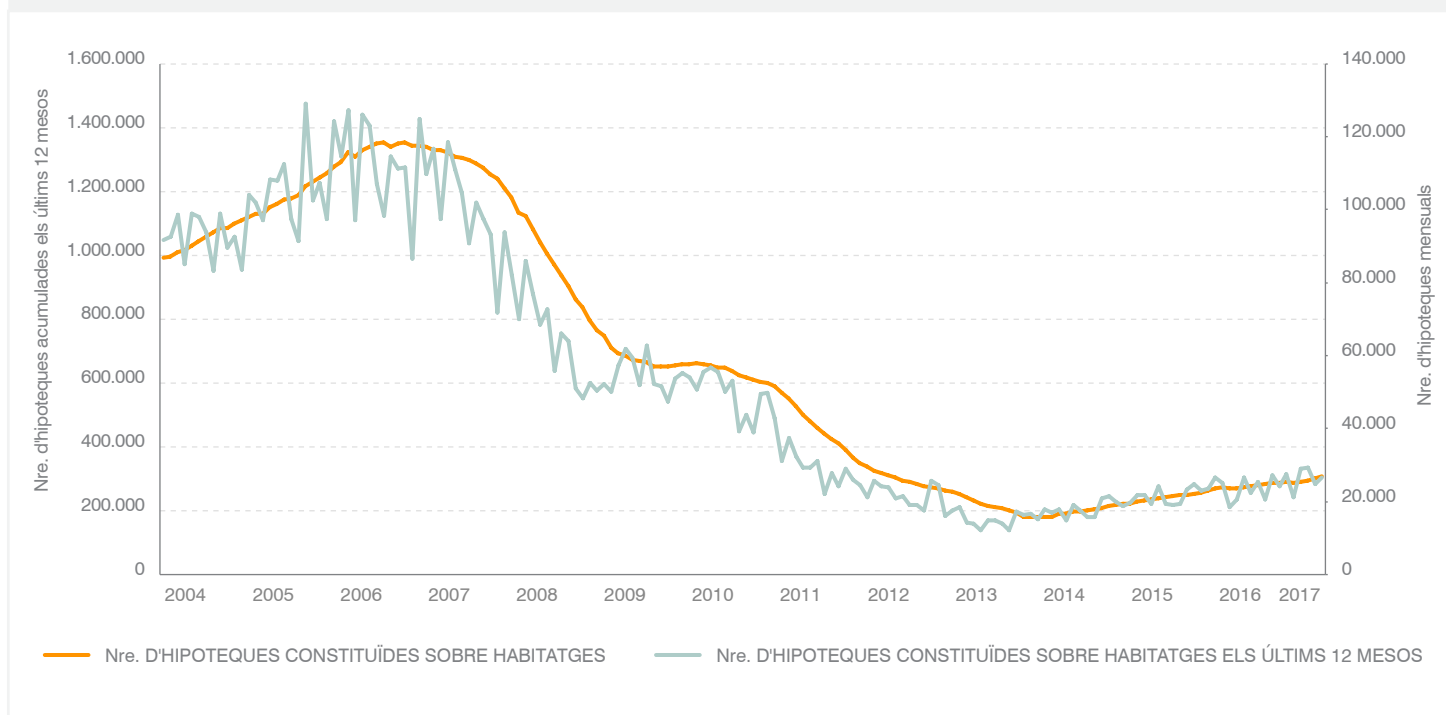
Anualment, calculades al mes d'agost, es van situar en 305.847, fet que suposa un 14,1% més respecte de la mateixa dada del 2016.

L'import mitjà concedit a l'agost del 2017 va ser de 111.488€, fet que implica un increment de l'1,2% respecte de la mateixa data del 2016. Aquesta dada ha mantingut una tendència positiva

respecte del 2016, i ha experimentat l'increment percentual més alt al maig d'aquest any (un 8,8%).

El 2018, els canvis introduïts per la nova Llei Hipotecària aportaran més seguretat i transparència al sistema financer, alhora que augmentarà la protecció al consumidor. Tot i així, alguns dels canvis introduïts podrien comportar un enduriment de les condicions del crèdit.

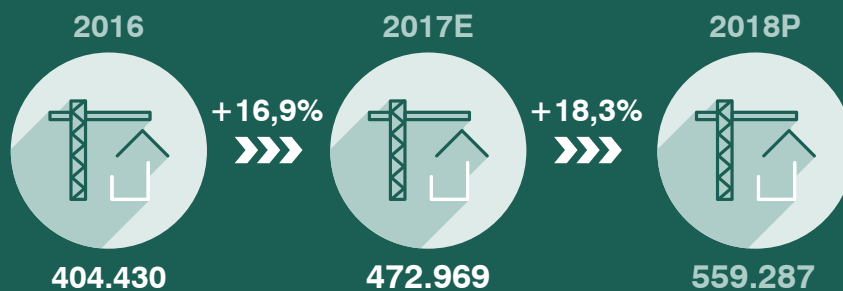
GRÀFIC 19. HIPOTEQUES NOVES CONSTITUÏDES SOBRE HABITATGES (FINS AL FEBRER DEL 2017).



Font: INE i elaboració pròpia

## / Resum mercat

## Habitatges venuts



Nota: E (estimació), P (previsió)



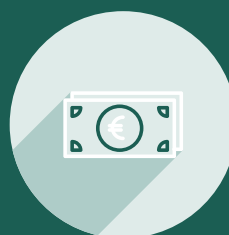
Més del **75%** dels habitatges habituals venuts en els darrers sis mesos han estat de **segona mà**



El **70,1%** dels habitatges venuts el 2017 tenen un preu **inferior a 150.000 €**



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



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



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



El **25%** dels habitatges venuts supera els **120 m²c**

# 3/

## Preus

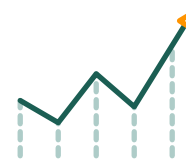


## 3 / 1 Evolució del valor i el preu a escala nacional

El preu presenta variacions interanuals positives el segon trimestre del 2017, segons els indicadors del Ministeri de Foment (1,6%) i l'INE (5,6%). El comportament de la dada del MFOM presenta els dos primers trimestres de l'any increments més baixos que en les mateixes dates del 2016, mentre que el segon mostra pujades del preu més elevades que el 2016.

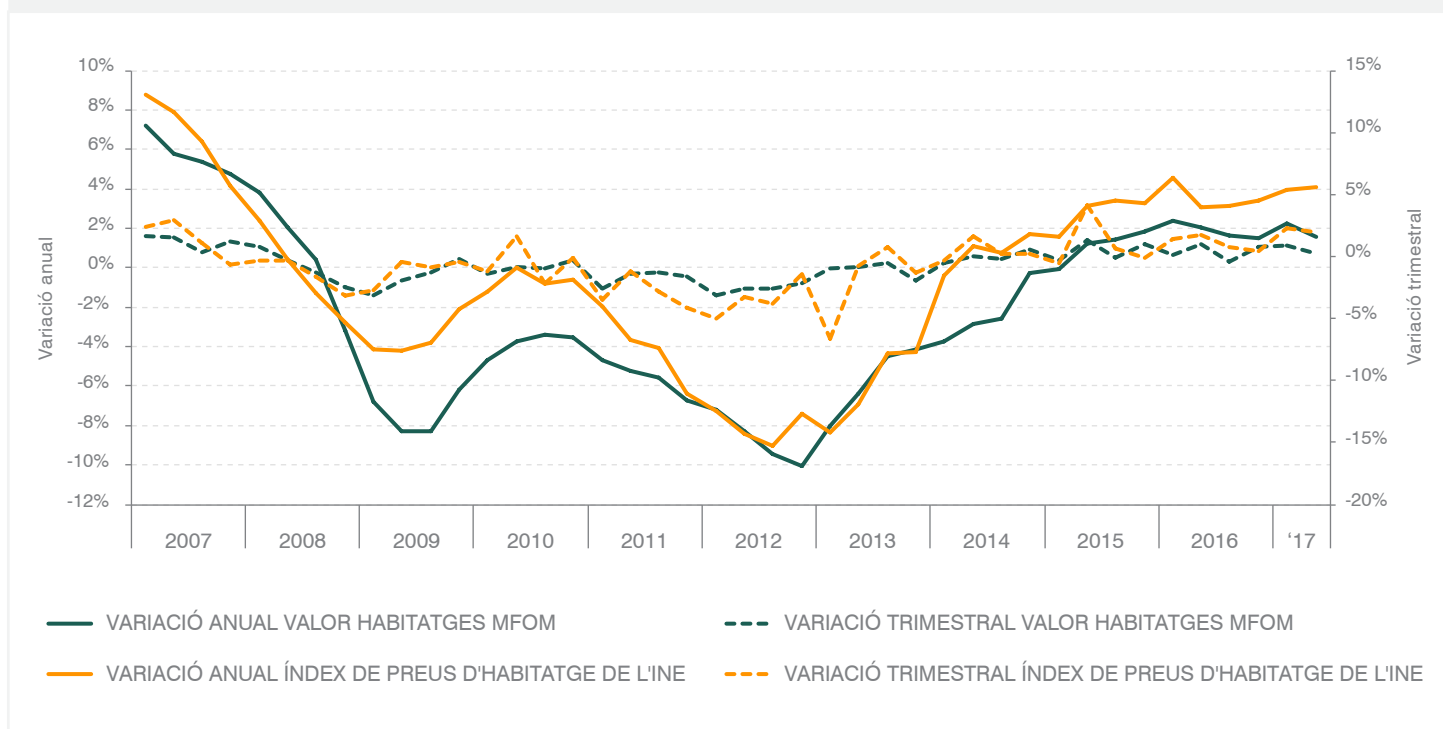
Es preveu que aquesta tendència positiva es mantindrà, amb un increment mitjà dels preus del 4,5% al tancament de l'any.

El 2018, s'espera que aquest creixement sigui del 4,7%.



El 2018, els preus de l'habitatge augmentaran un **4,7%**

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



Font: MFOM, INE i elaboració pròpia

L'anàlisi per comunitats autònomes aporta una visió sobre com es comporta el preu a cada zona:

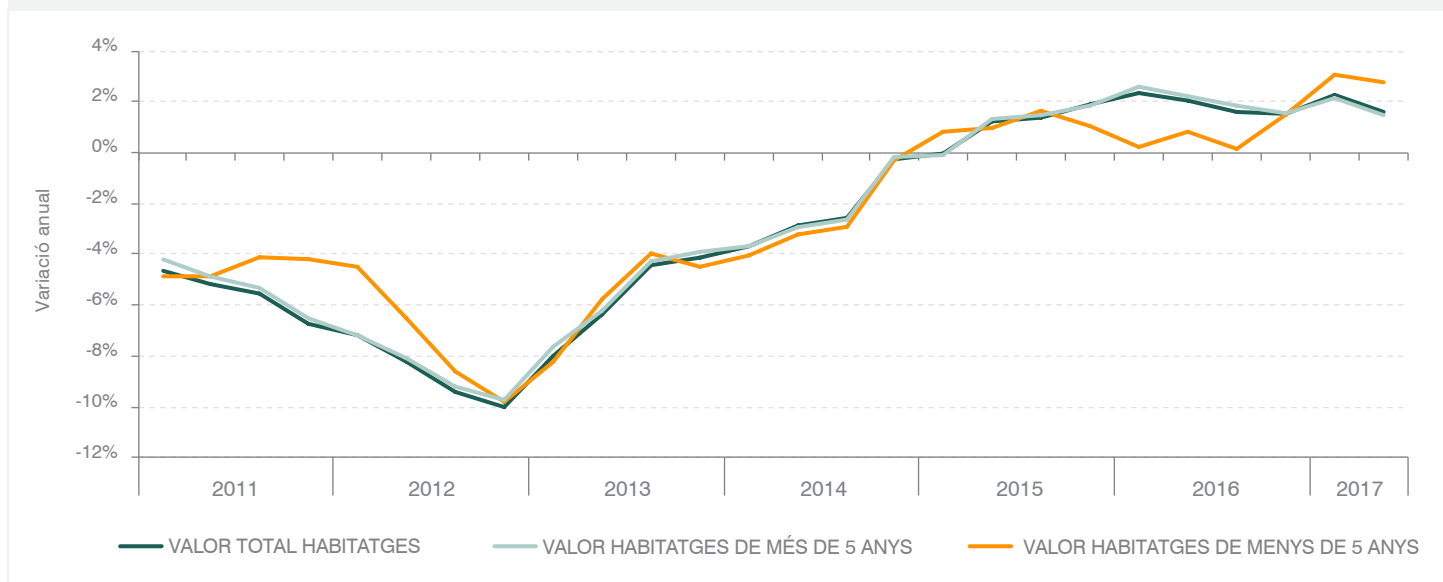
- Segons l'indicador del MFOM, Aragó, Astúries, Castella i Lleó, Castella-la Manxa, Extremadura i Múrcia són les comunitats autònomes que presenten una evolució interanual negativa en diversos trimestres del 2016 i el primer semestre del 2017.

L'evolució de l'Índex de Preus d'Habitatge de l'INE, en aquestes comunitats autònomes també és més baixa i, fins i tot, en alguns casos és negativa el segon trimestre del 2017.

- Destaquen les variacions positives de la Comunitat de Madrid, Catalunya i les Illes Balears, tot i que també, encara que menys, a Ceuta i el País Basc.

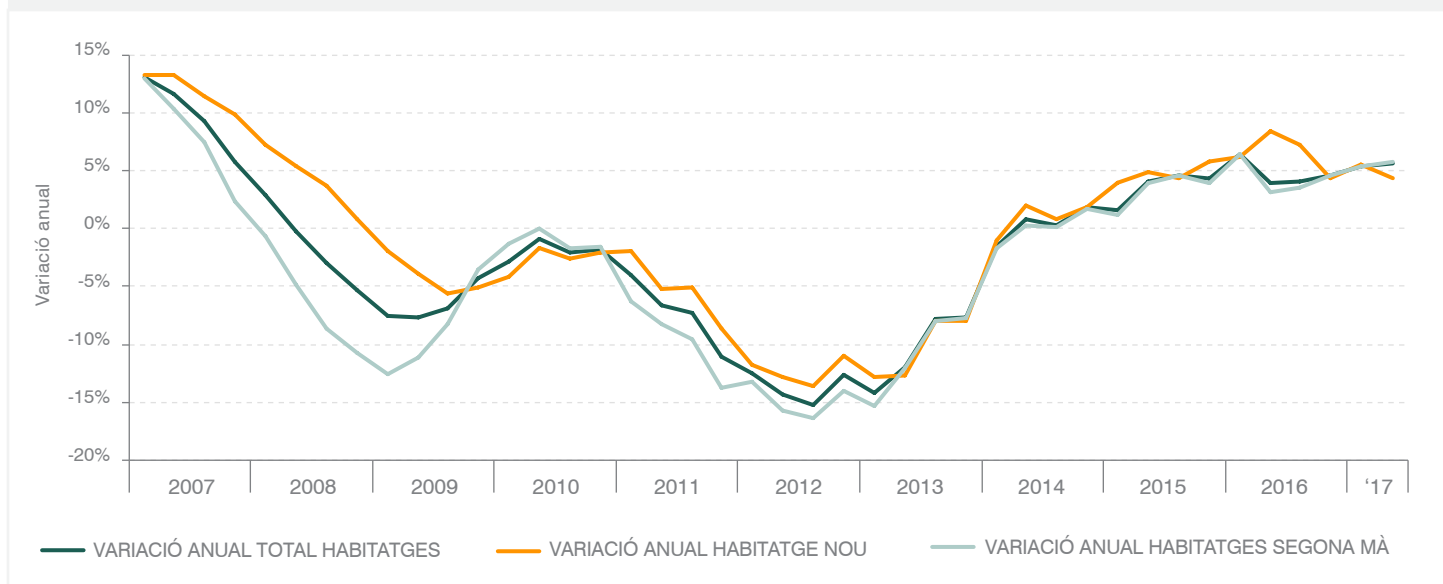
### 3 / 1 Evolució del valor i el preu a escala nacional

GRÀFIC 21. EVOLUCIÓ DEL VALOR DELS HABITATGES.



Font: MFOM

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



Font: INE

La tendència, segons la sèrie de l'INE, que l'any passat apuntava un increment més acusat del preu dels habitatges de menys de cinc anys d'antiguitat, està canviant el 2017. D'altra banda, la sèrie del Ministeri de Foment, que analitza el valor dels habitatges, presentava el 2016 increments de preu més baixos per als habitatges més nous respecte dels de més antiguitat, i aquesta situació també s'ha revertit. El gràfic següent reflecteix les diferents velocitats i mercats que hi ha al país, si es té en compte la relació entre el preu i l'activació de la construcció.

Gairebé per primera vegada des del 2012, els habitatges més nous presenten un valor superior a la mitjana, atès que s'està tenint en compte un volum més alt de promocions de nova construcció com a conseqüència de la reactivació del mercat, amb preus més elevats que la resta.



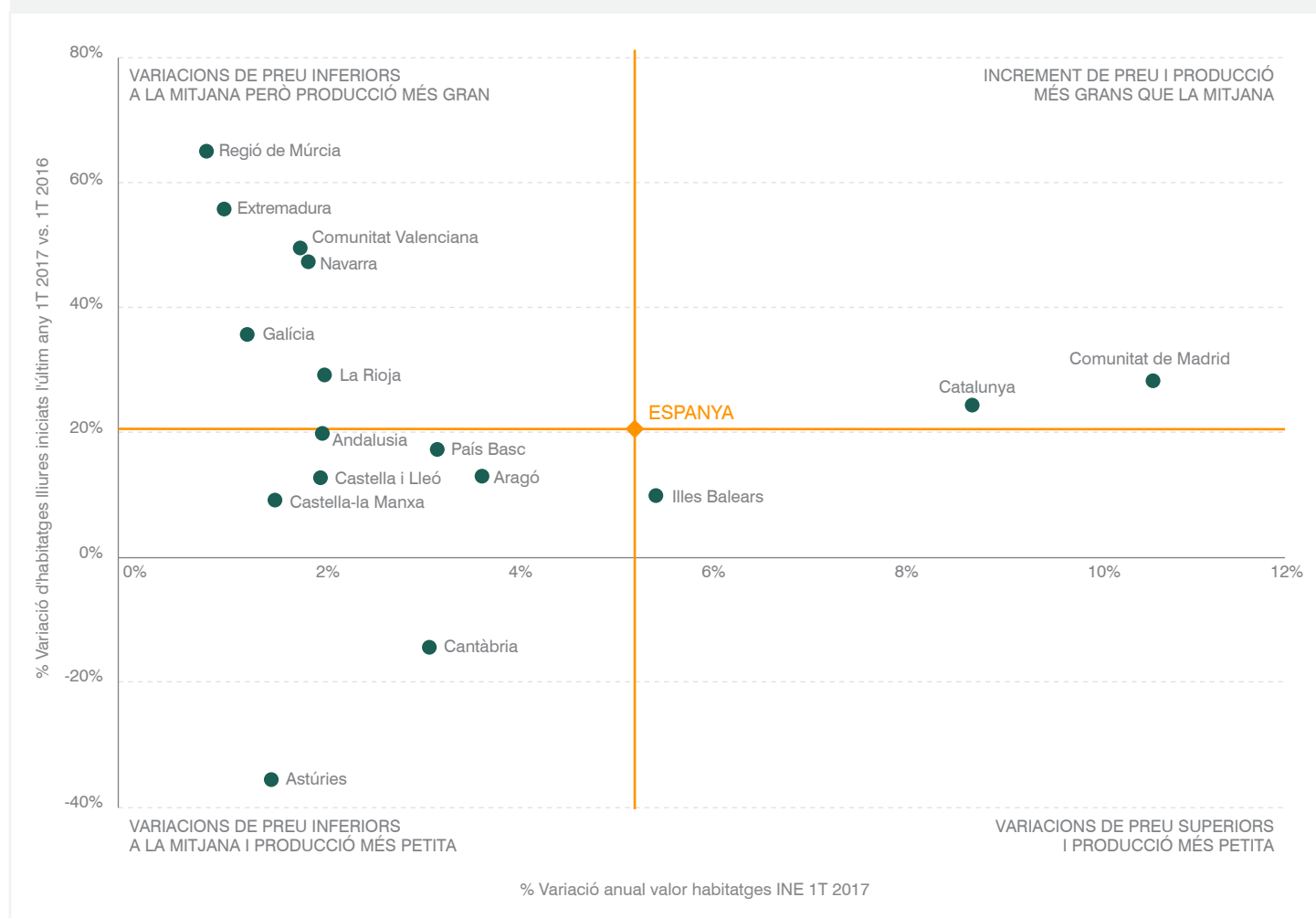
## 3 / 1 Evolució del valor i el preu a escala nacional

La Comunitat de Madrid i Catalunya són els dos mercats que encapçalen l'increment de preus i lideren la recuperació de l'activitat.

A les Illes Balears, els preus també creixen per sobre de la mitjana, encara que els percentatges de creixement interanual de la producció són inferiors a la mitjana espanyola.

A la resta de comunitats autònomes, els increments de preus són inferiors a la mitjana, tot i que els ritmes de creixement de la producció són diferents segons el cas.

GRÀFIC 23.1. RELACIÓ ENTRE L'EVOLUCIÓ DEL PREU I LA PRODUCCIÓ.

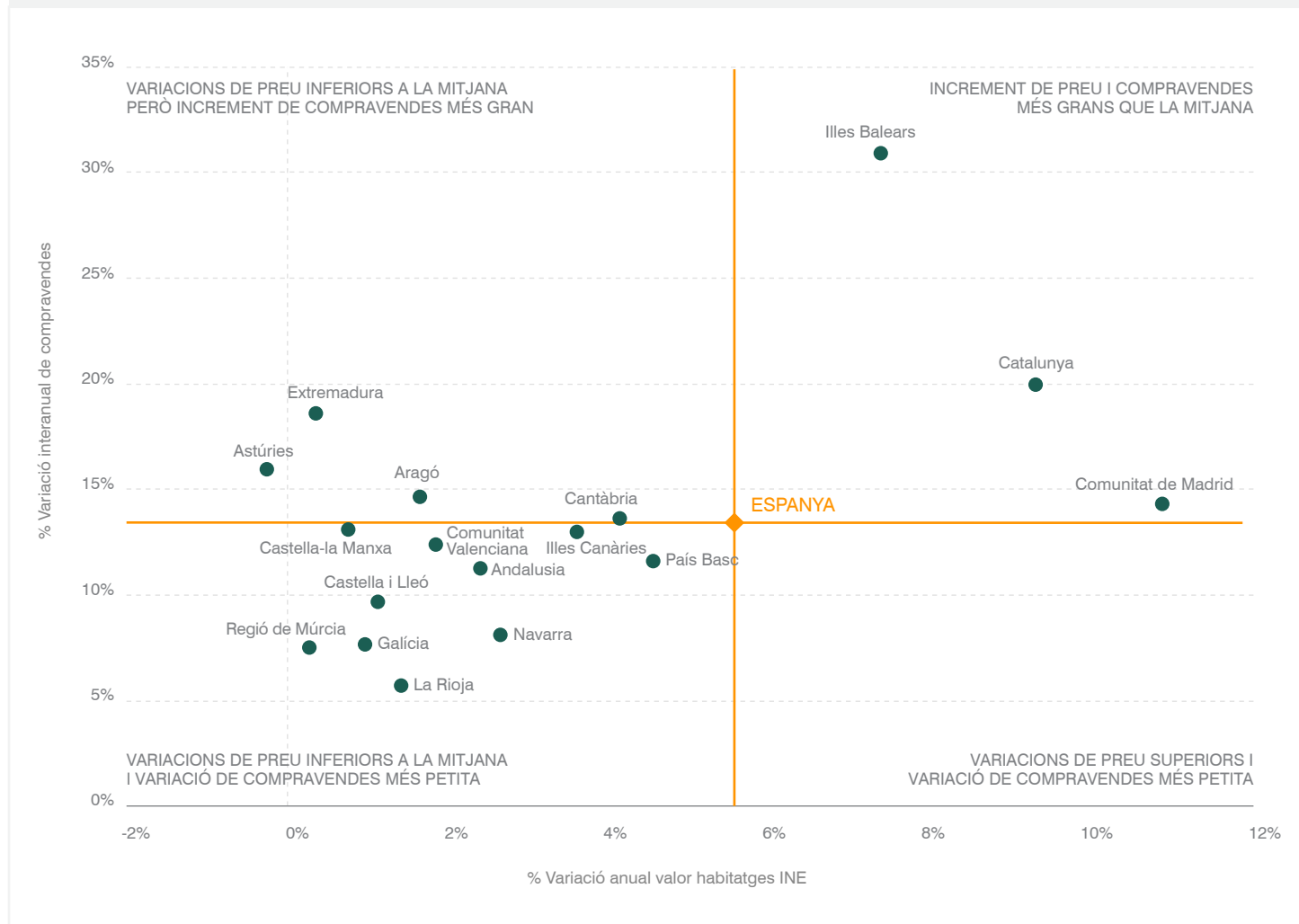


Font: INE i elaboració pròpia

Nota: dades no disponibles d'habitacles llurats iniciats per a Canàries i Ceuta i Melilla. Dades al 1T del 2017.

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

GRÀFIC 23.2 RELACIÓ ENTRE L'EVOLUCIÓ DEL PREU I LA COMPRAVENDA D'HABITATGES.



Font: INE i elaboració pròpia

Nota: dades al 2T del 2017

La relació entre l'evolució dels preus i les compravendes es manté estable respecte de l'últim any i mig.

A Catalunya, les Illes Balears i la Comunitat de Madrid, tant les compravendes com els preus se situen per sobre de la mitjana nacional, la qual cosa reflecteix la bona marxa del mercat en aquestes comunitats autònomes.

A la resta, tant els preus com les compravendes presenten variacions inferiors a la mitjana nacional, tret d'Astúries i Extremadura, on les compravendes creixen per sobre de la mitjana del país, ja que es parteix de xifres molt baixes, i la variació en el preu és mínima.

A Aragó i Cantàbria, els preus han augmentat per sota de la mitjana i les compravendes se situen molt properes a la mitjana espanyola.

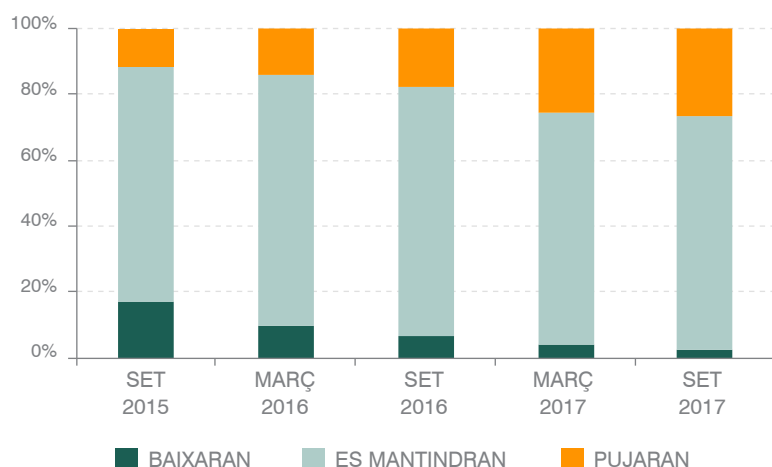


1.012 APIs  
opinen

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

Segons més del 70% de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, el preu de l'habitatge habitual a la zona on operen ha tocat fons, ja que tan sols el 3% opina que els preus encara seguiran disminuint.

TAULA 3. OPINIÓ SOBRE L'EVOLUCIÓ DELS PREUS DE L'HABITATGE HABITUAL ELS PRÒXIMS SIS MESOS.



### PUJARAN 26,3%

Més d'un 5%	2,2%
Entre un 2 i un 5%	17,3%
Menys d'un 2%	6,8%

### ES MANTINDRAN 70,8%

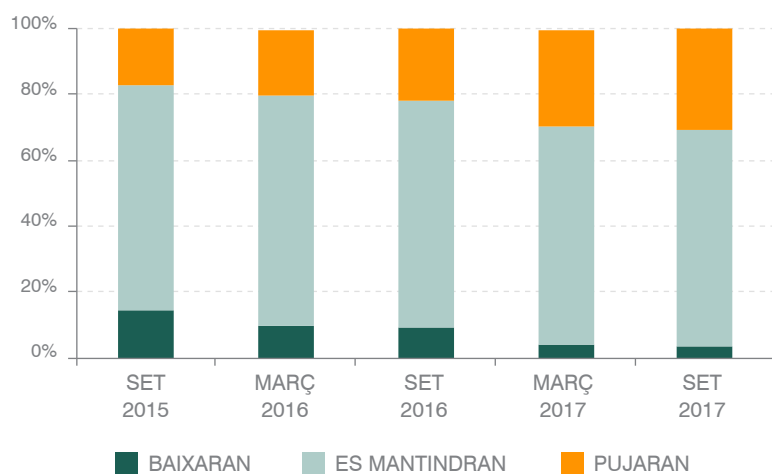
### BAIXARAN 2,9%

Més d'un 5%	1,1%
Entre un 2 i un 5%	1,4%
Menys d'un 2%	0,4%

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

Pel que fa a l'evolució del preu de l'habitatge vacacional el pròxim semestre, la tendència és molt semblant. La majoria opina que els preus tendeixen a mantenir-se, enfront del 30,7% que preveu que els preus augmentaran els pròxims sis mesos i el 3,8% que pensa que els preus disminuiran.

TAULA 4. OPINIÓ SOBRE L'EVOLUCIÓ DELS PREUS DE L'HABITATGE VACACIONAL ELS PRÒXIMS SIS MESOS.



### PUJARAN 30,7%

Més d'un 5%	7,4%
Entre un 2 i un 5%	17,6%
Menys d'un 2%	5,6%
Ns/Nc	0,1%

### ES MANTINDRAN 65,5%

### BAIXARAN 3,8%

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

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

## / Resum preus



El preu de l'habitatge creix un **4,5%** el 2017 i es preveu que augmenti un **4,7%** el 2018

MAPA 2. EVOLUCIÓ DEL PREU PER COMUNITATS  
Taxa de variació interanual 2017E – 2016



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

# 4/

## Accessibilitat i esforç



## 4 / Accessibilitat i esforç

La relació mitjana entre el total del préstec i el valor de l'habitatge (deute respecte del valor de l'actiu) s'ha incrementat fins a arribar

gairebé al 65% al setembre del 2017, i ha experimentat el màxim de la sèrie històrica des del mateix mes de 2004.

GRÀFIC 24. RELACIÓ ENTRE PRÉSTEC I VALOR DE TRANSACCIÓ.



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

El nombre de préstecs hipotecaris, el deute dels quals respecte del valor de l'actiu supera el 80%, continua situant-se al voltant del

14% el primer semestre del 2017, i manté el nivell de moderació que es va experimentar el 2016.

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



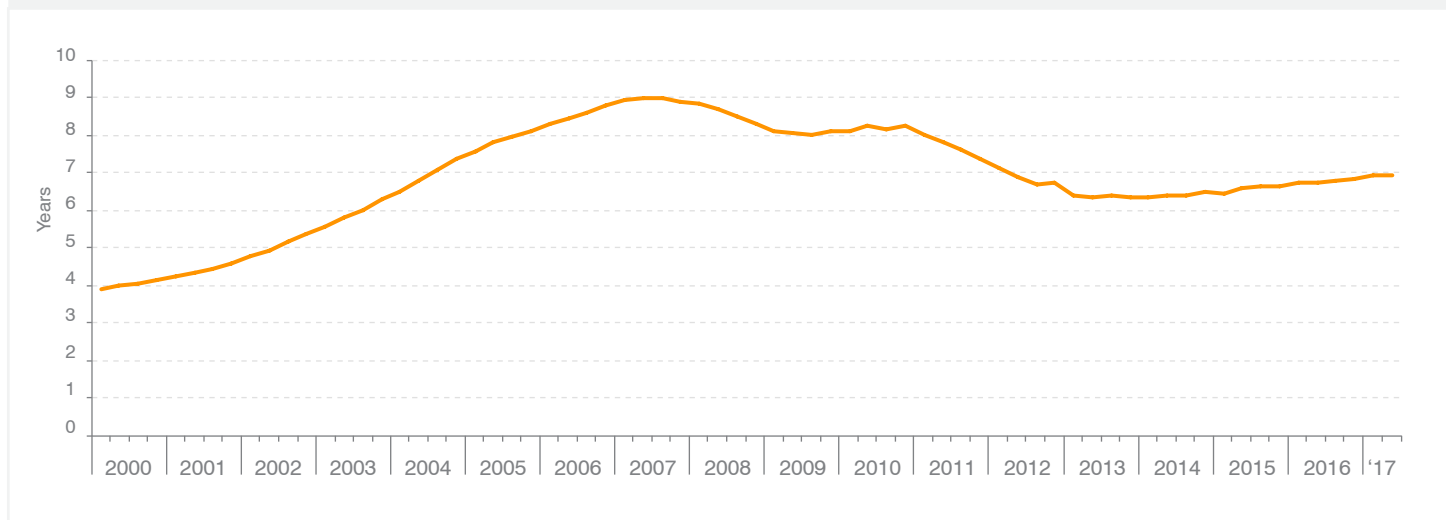
Font: Banc d'Espanya i Col·legi de Registradors

## 4 / Accessibilitat i esforç

L'**esforç mitjà** que ha de fer una llar a Espanya per a l'adquisició de l'habitatge, segons el nombre d'anys de renda bruta que hauria

de destinar al seu pagament, continua creixent moderadament i se situa en 6,95 anys al juny.

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

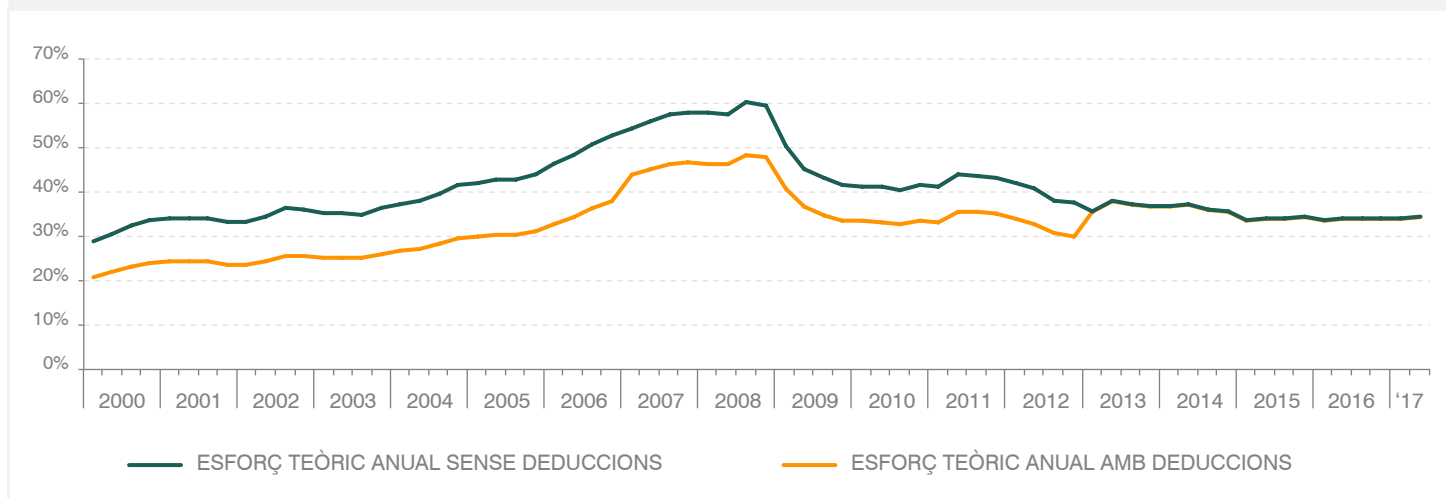


Font: Banc d'Espanya

L'"esforç teòric anual" (quocient en el numerador del qual figura el cost del primer any d'una hipoteca de quota constant per finançar el 80% del preu d'un habitatge mitjà), manté l'estabilitat que presenta

des del 2015, tot i que ha pujat des del 33,6% fins al 34% en un any.

GRÀFIC 27. "ESFORÇ TEÒRIC ANUAL" PER AL PAGAMENT D'UN HABITATGE.



Font: Banc d'Espanya

## / Resum accessibilitat i esforç



La relació mitjana entre el crèdit i el valor de l'habitatge s'ha incrementat fins al **65%**



L'import del **14%** dels préstecs hipotecaris supera el 80% del valor de l'habitatge

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



9 ANYS  
DE RENDA  
BRUTA



2007



-30,5%



6,95 ANYS  
DE RENDA  
BRUTA



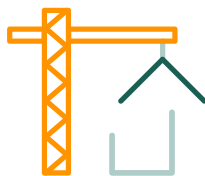
2017



# 5/

## Visió per comunitats





L'increment mitjà dels habitatges iniciats a Espanya el 2017 és del **17,1%**

### MAPA 3. HABITATGES INICIATS

Taxa de variació interanual 2016 - 2017E



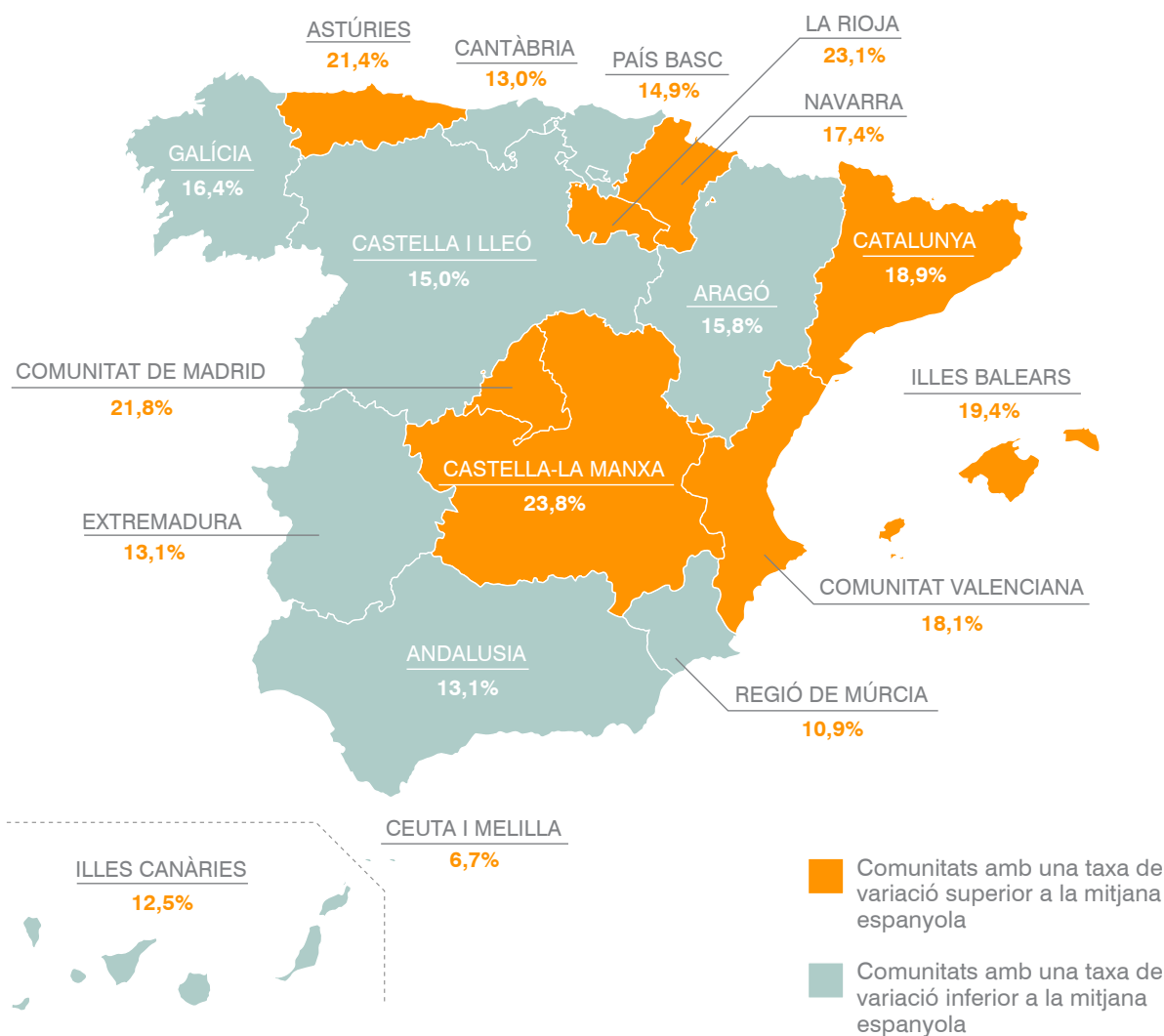
Font: Servihabitat i Càtedra Immobiliària de l'IPE  
 Nota: E (estimació)



Les compravendes  
augmenten un **16,9%** de  
mitjana a Espanya el 2017

#### MAPA 4. COMPRAVENDA D'HABITATGES

Taxa de variació interanual 2016 - 2017E



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



## 5 / 1 Andalusia

### MAGNITUDS PRINCIPALS

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	8.411	11.065	31,6%	15.504	40,1%
Habitatges acabats	6.540	9.919	51,7%	12.524	26,3%
Estoc d'habitatge nou	49.856	34.201	-31,4%	30.960	-9,5%
Compravendes	78.775	89.126	13,1%	105.031	17,8%
Valor mitjà compravendes	128.045	131.874	3,0%	137.428	4,2%

Nota: E (estimació), P (previsió)

L'evolució del mercat a Andalusia és positiva.

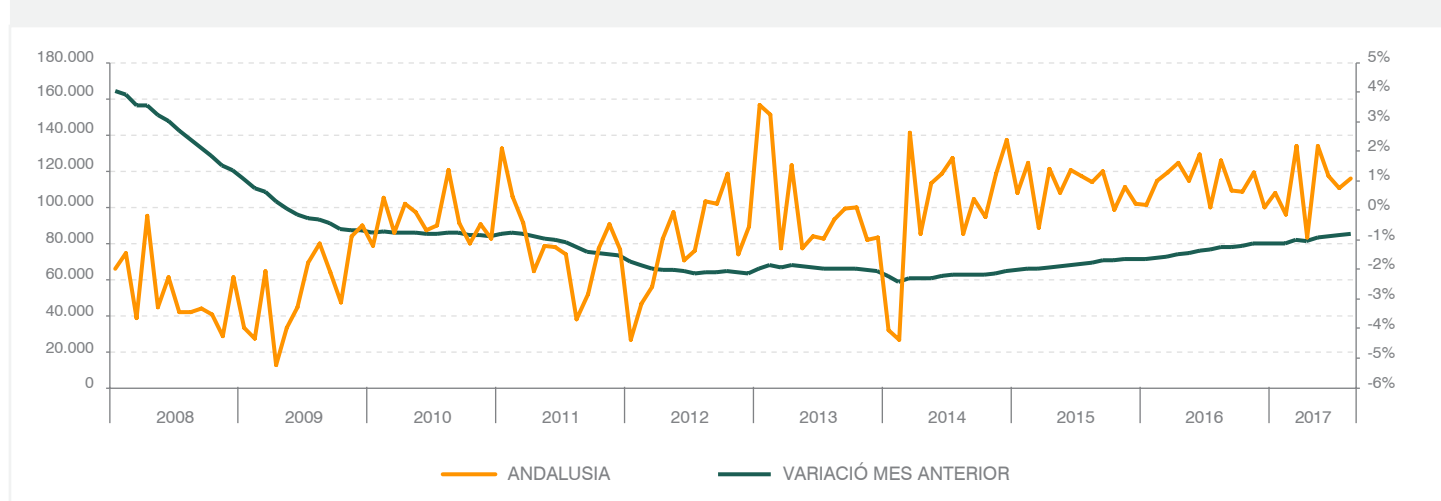
L'oferta segueix creixent de forma continuada en el mercat, i el dota d'un dinamisme més gran que en semestres anteriors. Un dels motius principals és l'increment notable de la sortida al mercat de noves promocions, tal com demostra l'augment de més del 30% amb què es preveu que acabarà el nombre d'habitatges iniciats aquest any. Els agents principals que contribueixen a l'impuls del desenvolupament de noves promocions a la comunitat són les entitats financeres, els *servicers*, els fons immobiliaris i la Sareb, així com els promotors locals.

Aquest avanç més gran de l'obra nova es produeix, sobretot, a les ciutats de Sevilla, Màlaga, Còrdova i la Costa del Sol, localitzacions en les quals l'estoc s'ha anat drenant de manera progressiva fins a convertir-se en estoc tècnic i en les quals la demanda espera producte nou per comprar. Aquesta activitat promotora es mantindrà en el futur, sustentada per una estabilitat econòmica i financera superior, a més de per les nombroses transaccions de sòl que s'han efectuat entre l'any passat i aquest i que, previsiblement, aniran transformant-se en noves promocions.

Andalusia és la comunitat amb el **nombre més alt de compravendes** de tot l'Estat, tant el 2017 com el 2018



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



Font: INE i elaboració pròpia

## 5 / 1 Andalusia



En ciutats com Sevilla i, fins i tot, Màlaga s'estan efectuant transaccions de sòl als municipis de les primeres corones metropolitanes respectives, en vista de l'esgotament del sòl a les ciutats mateixes. En el futur, començaran a aparèixer també promocions d'obra nova en aquestes zones.

A la resta de capitals de província, com Jaén, Cadis o Huelva i en altres zones de la costa i poblacions més petites, l'estoc encara es manté en nivells elevats i anirà drenant-se a poc a poc. Al tancament del 2017, s'espera un descens dels nivells d'estoc de més del 30%.

La demanda continua percebent que els preus han tocat fons i fins i tot estan incrementant-se lleugerament, fet que genera una presa de decisions més ràpida i un volum més gran de llars disposades a adquirir habitatges. Les compravendes a la comunitat autònoma segueixen creixent a ritmes mitjans de l'1% mensual i és previsible que es mantindran així els mesos vinents.

El comprador estranger continua deixant-se notar a les costes andaluses, especialment a la Costa del Sol i, en menor manera, també a Almeria i Huelva, atret per una oferta que encara resulta molt competitiva.

Pel que fa als preus, a la major part de la comunitat s'han mantingut estables. No ha passat el mateix a les localitzacions, ja esmentades, amb mercats més dinàmics, que han experimentat increments diferents en funció de la ubicació. Aquesta tendència es mantindrà el pròxim semestre.

La demanda de lloguer continua també molt dinàmica, tot i que la sortida al mercat de producte nou i la concessió més gran de préstecs comporten un augment de les compravendes d'habitatges. El preu del lloguer també ha pujat els últims mesos, tot i que s'espera una certa moderació el pròxim semestre.



## 5 / 2 Aragó



## MAGNITUDS PRINCIPALS

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	2.722	2.916	7,1%	3.730	27,9%
Habitatges acabats	1.695	2.076	22,5%	2.003	-3,5%
Estoc d'habitatge nou	16.064	11.488	-28,5%	7.378	-35,8%
Compravendes	10.680	12.372	15,8%	15.450	24,9%
Valor mitjà compravendes	108.852	112.186	3,1%	117.941	5,1%

Nota: E (estimació), P (previsió)

El mercat a Aragó manté un ritme estable. Saragossa continua sent el termòmetre d'aquesta comunitat autònoma, tot i que tampoc no ha experimentat un canvi notable els darrers mesos. L'activitat promotora ha crescut però de forma poc notòria. Tal com es pot apreciar en les dades corresponents als habitatges iniciats, encara que el 2016 es va detectar un avanç important d'aquesta activitat, enguany finalitzarà amb un increment del 7,1%. El promotor privat és el principal impulsor d'aquest increment de l'activitat.

L'estoc continua drenant-se lentament, especialment a les zones més rurals i allunyades dels principals nuclis de població. El ritme és més elevat, gairebé de forma exclusiva, a Saragossa i a la seva primera corona metropolitana, tot i que no es pot parlar encara de l'existència d'un estoc tècnic.

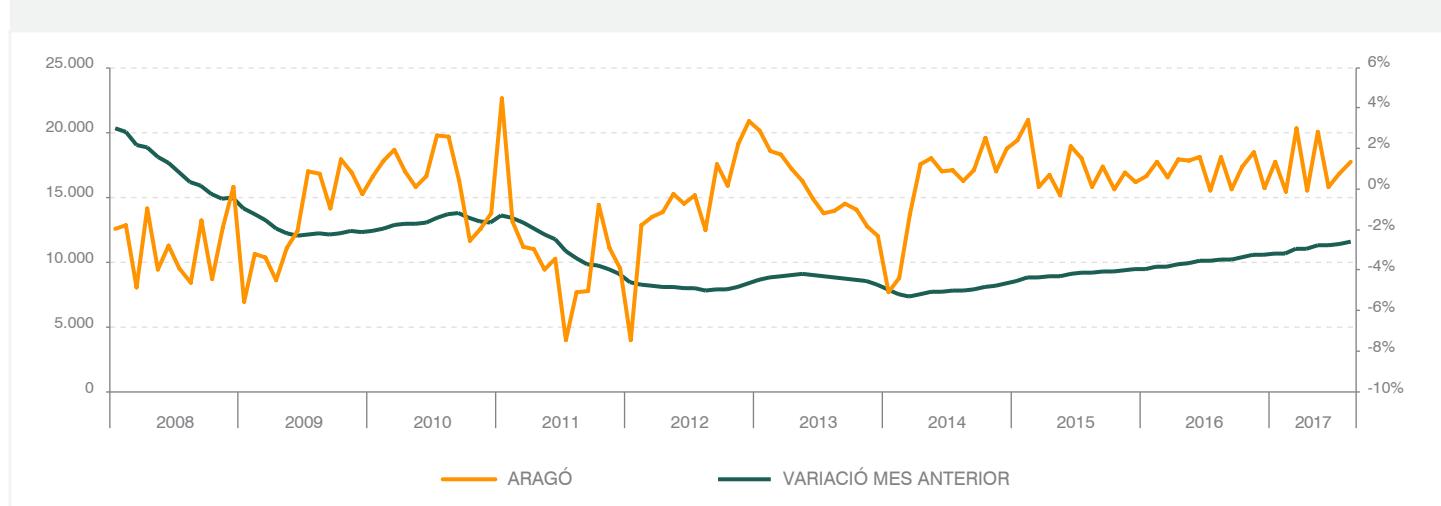
La demanda ha continuat creixent de forma suau i s'espera que el seu comportament futur serà similar, de manera que es mantindrà l'estabilitat en l'increment de les compravendes.

Els preus han pujat lleugerament els últims mesos, enfront de la tendència que els mantenia estancats, i s'espera que aquest comportament serà semblant en el futur.

El mercat de lloguer es manté en nivells similars d'activitat, amb una demanda molt activa als grans nuclis de població. Els preus tendiran a créixer moderadament.

Aragó serà la tercera comunitat que experimentarà una **reducció més gran de l'estoc** el 2018

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



Font: INE i elaboració pròpia



## 5 / 3 Astúries

### MAGNITUDS PRINCIPALS

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	911	771	-15,4%	772	0,1%
Habitatges acabats	1.224	924	-24,5%	1.083	17,2%
Estoc d'habitatge nou	13.908	9.319	-33,0%	6.657	-28,6%
Compravendes	6.388	7.756	21,4%	9.644	24,3%
Valor mitjà compravendes	109.250	110.428	1,1%	113.512	2,8%

Nota: E (estimació), P (previsió)

El mercat s'ha comportat de manera positiva l'últim semestre, amb un manteniment dels nivells d'oferta i una millora lleu de la demanda.

L'oferta s'ha incrementat una mica en algunes localitzacions de segona residència. També hi destaca l'aparició de noves promocions a la ciutat d'Oviedo, impulsades fonamentalment pel promotor local. S'espera que aquesta tendència al començament d'obra nova es mantingui i que s'estengui cap a altres grans nuclis de població.

L'estoc continua absorbint-se a les principals ciutats, on pràcticament ha desaparegut, especialment a Gijón. A la resta de localitzacions de costa i interior també s'aprecien descensos progressius. Aquest any, la disminució a tota la comunitat serà del 33%.

La demanda continua millorant, sobretot en el segment de l'habitatge habitual, tot i que també s'ha detectat un lleuger avanç en l'habitatge vacacional. Per al pròxim semestre s'espera un comportament similar, amb un creixement suau, especialment en l'habitatge habitual.

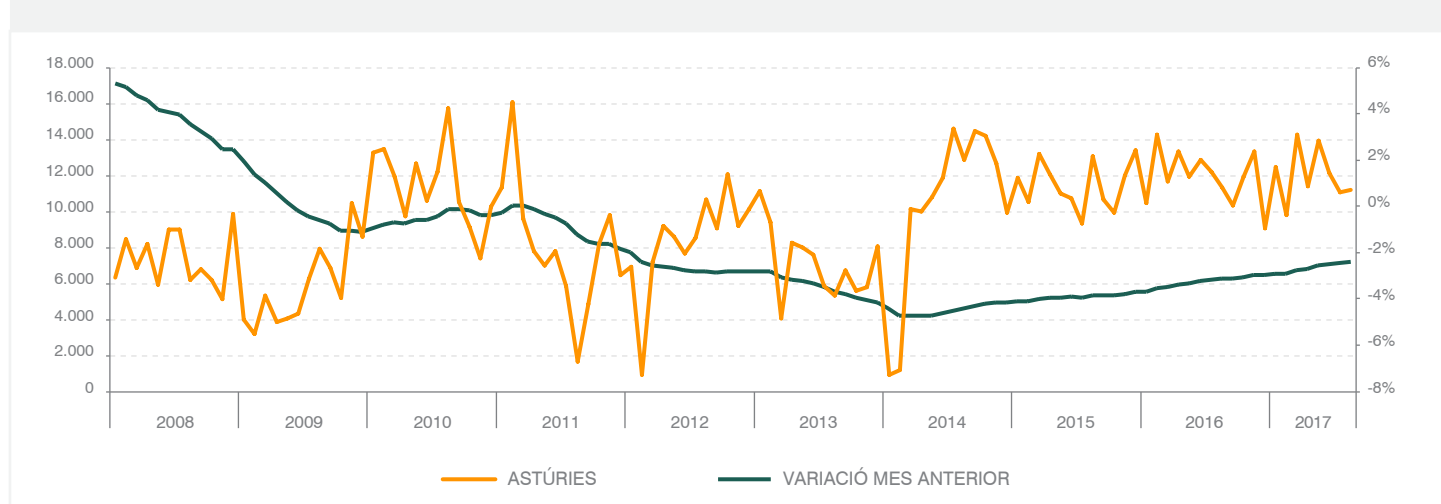
El preu ha experimentat un increment lleuger als nuclis de població de més volum, es manté a les localitzacions de segona residència i descendeix a la conca i a l'interior. Es podrien donar encara correccions de preu a les zones d'interior.

El mercat de lloguer experimenta un nivell d'activitat elevat als nuclis de població més grans, i fins i tot arriba a guanyar terreny al de compra a Oviedo, Gijón i Avilés. El preu s'ha incrementat i podria mantenir aquesta tendència els pròxims mesos.

El públic inversor se circumscriu a Gijón i la zona centre d'Oviedo, amb un possible increment en el futur, però sense que ara representi una part rellevant del mercat.

Astúries és de les comunitats amb un **volum més baix d'habitatges iniciats i acabats** de tot el país

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



Font: INE i elaboració pròpia



## 5 / 4 Illes Balears

### MAGNITUDS PRINCIPALS

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	2.091	2.104	0,6%	2.998	42,5%
Habitatges acabats	877	1.246	42,1%	2.023	62,4%
Estoc d'habitatge nou	1.819	821	-54,9%	582	-29,1%
Compravendes	13.886	16.576	19,4%	20.259	22,2%
Valor mitjà compravendes	228.795	241.591	5,6%	251.892	4,3%

Nota: E (estimació), P (previsió)

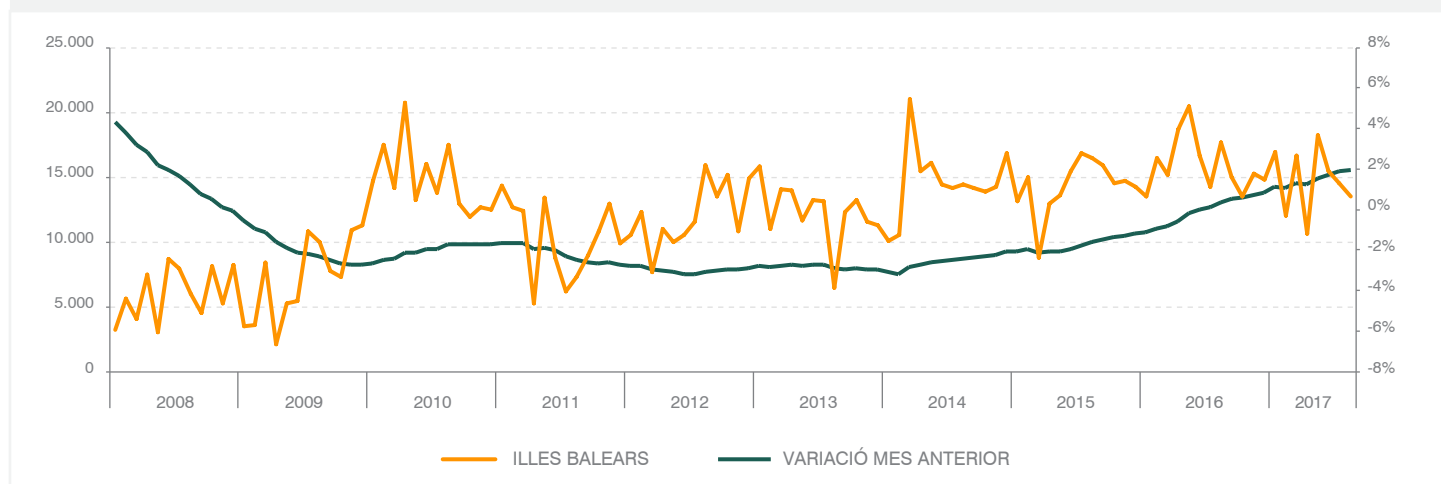
El comportament del mercat a les Illes Balears els últims sis meses podria qualificar-se de molt positiu.

A l'illa de Mallorca, l'activitat promotora s'està reactivant, encara que ho fa principalment a la capital i en localitzacions costaneres. A l'illa d'Eivissa no hi ha un volum d'obra important, però s'espera que en el curt termini apareixeran noves promocions. L'illa de Menorca és la que es manté més parada en aquest sentit, amb un públic més familiar. El seu estoc s'està drenant més lentament. El ritme de projectes visats el 2017 no ha estat gaire elevat, pràcticament sense variació respecte de l'any passat. Els agents que estan reactivant la promoció residencial són promotors locals, grans inversors i la Sareb. De cara al futur, cal esperar que aquest augment de l'activitat es mantingui de forma moderada.

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

Les Illes Balears és la comunitat amb el **valor mitjà de compravendes més alt** de l'Estat

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



Font: INE i elaboració pròpia



## 5 / 4 Illes Balears

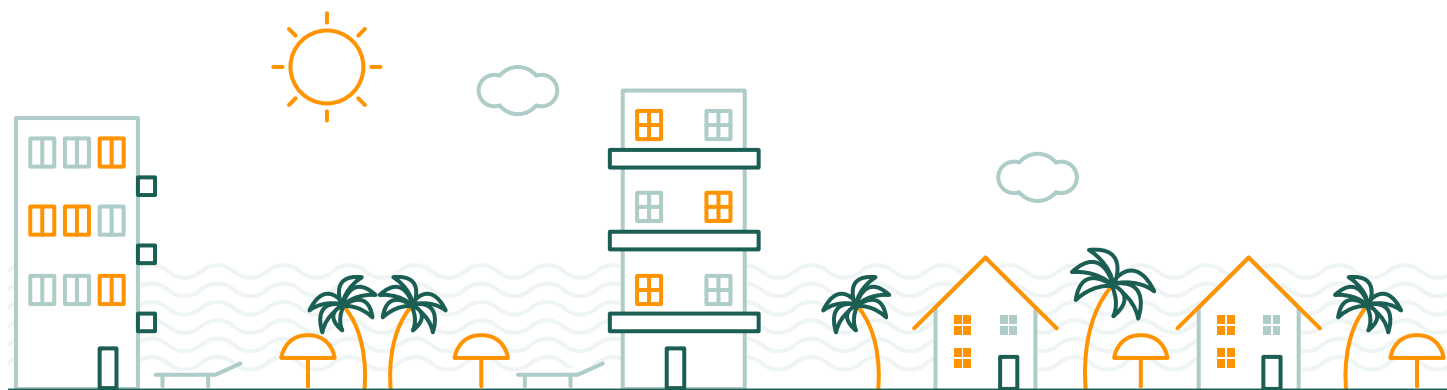


L'estoc continua drenant-se a bona velocitat, amb excepció de l'illa de Menorca. A Eivissa es podria parlar ja, en línies generals, d'estoc tècnic, després que s'hagi produït una gran recuperació a l'illa de Mallorca, on les zones més castigades són les d'interior. De fet, s'espera una reducció molt important de les xifres calculades d'estoc per a aquest 2017.

La demanda s'ha incrementat especialment a Eivissa i a Mallorca, sobretot a la ciutat i als voltants, i s'ha nodrit tant de públic nacional com d'estranger, així com d'un impuls cada cop més rellevant de l'inversor. Aquesta tendència serà el motor principal de l'augment de les compravendes, que se situen ja en nivells del 2008.

L'empenta de la demanda ha comportat l'auge dels preus a les zones esmentades anteriorment, un indicador que continuarà avançant en el futur.

El lloguer es manté en nivells d'activitat molt elevats, amb una incidència especial del lloguer turístic. Caldrà analitzar com afecta la nova regulació sobre el comportament general del mercat, ja que els canvis que s'han plantejat són significatius: tipologia de producte, terminis de lloguer, limitació al volum d'habitatges d'un mateix propietari i localització dels habitatges, entre d'altres. En aquest sentit, tant el mercat de compra com el de lloguer es poden veure influïts: el primer, per la rendibilitat de l'inversor, que es pot alterar pel fet de no poder llogar el producte per temporades; el segon, per una pressió més baixa en els preus, que podria moderar els creixements experimentats en trimestres anteriors.





## 5 / 5 Illes Canàries

### MAGNITUDS PRINCIPALS

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	966	1.213	25,6%	1.835	51,3%
Habitatges acabats	954	1.682	76,3%	1.643	-2,3%
Estoc d'habitatge nou	4.793	3.154	-34,2%	2.583	-18,1%
Compravendes	20.862	23.462	12,5%	28.630	22,0%
Valor mitjà compravendes	125.766	132.127	5,1%	139.132	5,3%

Nota: E (estimació), P (previsió)

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

L'oferta residencial no s'ha incrementat de manera gaire notable, però es comença a notar certa activitat promotora a les dues capitals de província. En molts casos està tenint lloc la finalització d'obres pendents. Si s'atenen els habitatges iniciats, l'activitat que va baixar l'any passat s'ha recuperat en aquest exercici. El mercat es troba ja en una posició prou madura perquè, a les zones turístiques i a les dues capitals de província, es desenvolupin projectes nous els pròxims mesos.

L'estoc encara és elevat, tot i que a les zones turístiques principals i a les capitals de província es podria parlar d'uns nivells pròxims a l'estoc tècnic. La resta de zones de primera residència mantenen encara alts volums d'habitatge en estoc que s'aniran consumint de manera lenta. Tot i així, en aquestes localitzacions, el mercat s'ha mostrat més actiu en l'últim semestre.

La demanda de producte vacacional i d'habitatge habitual a les dues capitals ha augmentat de manera considerable, especialment entre el públic estranger i inversor, en el primer cas, i entre les llars canàries i inversors, en el segon. Aquesta tendència es mantindrà en el futur, i

començarà a augmentar també, encara que en menor manera, en altres parts de l'arxipèlag.

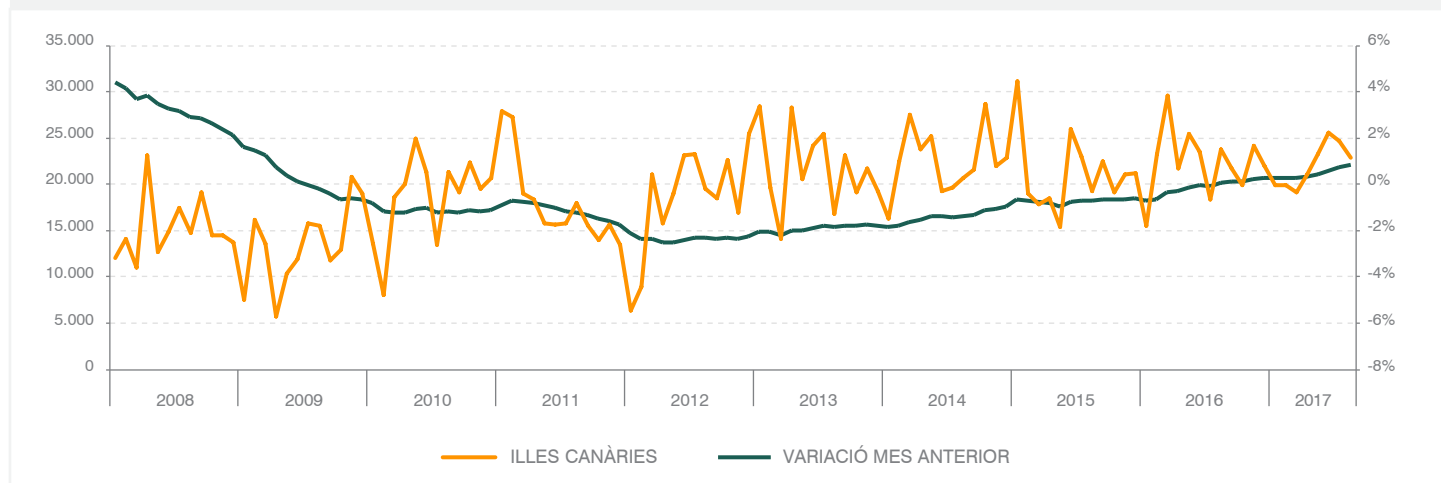
Aquesta empenta de la demanda ha impulsat els preus a l'alça a les zones més actives, mentre que s'han mantingut estables, en general, a la resta de les zones.

El lloguer continua presentant un dinamisme molt elevat a les zones turístiques i a les dues capitals. En altres àrees de l'arxipèlag també es consolida com una opció residencial, atesa la situació de precarietat laboral que dificulta l'accés al finançament. L'increment dels preus està molt influït pels lloguers turístics, fins i tot a les zones que tradicionalment es posicionaven en el mercat de primera residència, la qual cosa pressiona, en general, tot el mercat.

L'inversor continua molt actiu en el mercat vacacional, on les rendibilitats són elevades i els nivells d'ocupació són alts.

A les Illes Canàries és on més creixen els **habitatges acabats** aquest any

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



Font: INE i elaboració pròpia



## 5 / 6 Cantàbria

### MAGNITUDS PRINCIPALS

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	502	636	26,7%	930	46,2%
Habitatges acabats	263	276	4,9%	273	-1,1%
Estoc d'habitatge nou	8.096	4.497	-44,5%	3.376	-24,9%
Compravendes	4.896	5.534	13,0%	7.616	37,6%
Valor mitjà compravendes	134.784	138.821	3,0%	144.901	4,4%

Nota: E (estimació), P (previsió)

El mercat a Cantàbria ha presentat una evolució positiva, amb una millora en la demanda i un nivell més gran d'absorció d'estoc.

Pel que fa a l'oferta, destaca l'existència d'un volum més alt de producte a les zones de l'interior de la comunitat, que s'absorbeix lentament. L'activitat promotora també ha crescut lleument a la ciutat de Santander i en alguna localització de segona residència. Tot i això, com es pot observar en les xifres d'habitatges iniciats, el repunt és moderat. Els promotors locals, les entitats financeres i els grans inversors són els qui canalitzen la posada en marxa de producte nou.

L'estoc s'ha anat eliminant a bon ritme al llarg de l'any, i es pot parlar ja d'una situació de gairebé estoc tècnic a la capital. A la resta de la província, encara queda recorregut per al drenatge, que no conclourà en el curt termini.

La demanda s'ha incrementat lleument, sobretot a les localitzacions que es troben al nord de l'A-8 i cap a la costa. A l'interior, la situació no ha presentat grans canvis. Fins i tot en el mercat de Torrelavega, ciutat més castigada per la lenta absorció

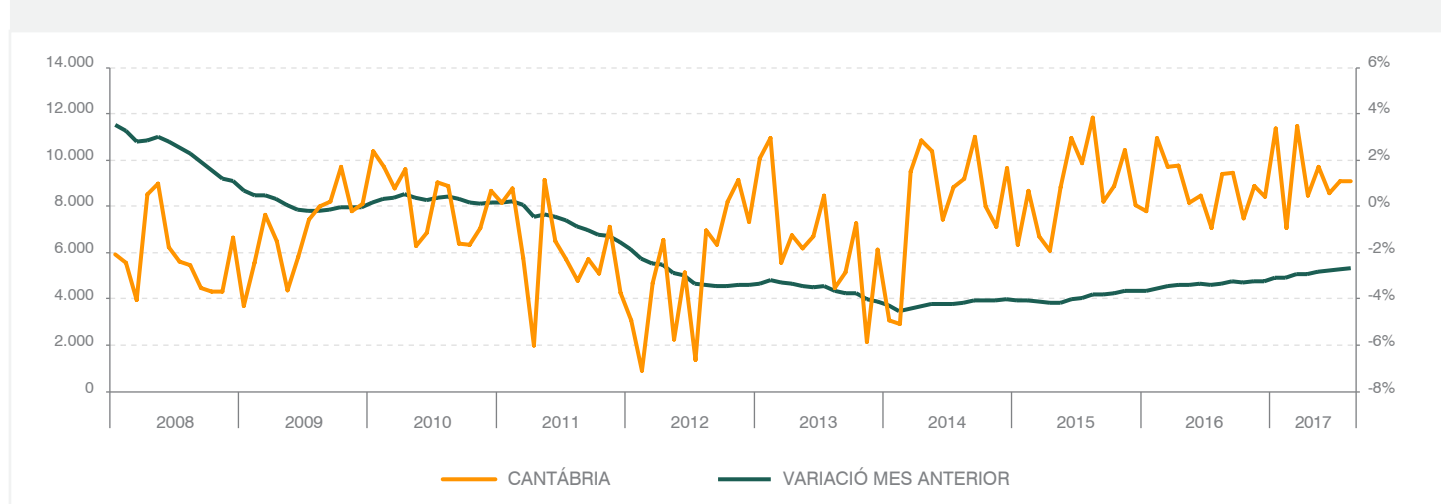
de l'estoc i la situació econòmica, s'ha notat un cert repunt. Els pròxims mesos, s'espera una millora lleu.

Els preus haurien d'evolucionar a l'alça a la capital, i mantenir-se amb lleugeres pujades a les localitzacions de costa i amb probables descensos a les zones d'interior.

El mercat de lloguer també es manté amb algun dinamisme, centrat, gairebé en exclusiva, a Santander i a les localitats amb volums importants de població. Els preus han evolucionat lleugerament a l'alça.

Cantàbria és la comunitat que més **incrementarà les compravendes** el 2018

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



Font: INE i elaboració pròpia



## 5 / 7 Castella i Lleó

### MAGNITUDS PRINCIPALS

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	2.548	3.118	22,4%	3.994	28,1%
Habitatges acabats	2.717	2.599	-4,3%	3.271	25,9%
Estoc d'habitatge nou	32.377	25.815	-20,3%	22.258	-13,8%
Compravendes	16.695	19.204	15,0%	20.895	8,8%
Valor mitjà compravendes	98.688	100.089	1,4%	104.210	4,1%

Nota: E (estimació), P (previsió)

L'evolució del mercat a Castella i Lleó es pot considerar positiva l'últim semestre, tenint en compte les particularitats de la situació demogràfica.

El mercat només presenta una evolució clarament positiva a les ciutats de Burgos i Valladolid, en què està apareixent alguna promoció d'obra nova, per part de promotors locals i entitats financeres, que és ben absorbida per la demanda. El volum d'oferta, en general, no s'ha incrementat. Aquesta tendència es mantindrà en el futur, i aquestes dues ciutats seran les que presentaran un mercat més actiu d'obra nova.

L'estoc continua el seu procés de drenatge de forma lenta. A les capitals de província aquesta situació ha millorat més que a les poblacions secundàries, on encara hi ha nivells molt elevats i on la situació, tant econòmica com demogràfica, no contribueix perquè millorin les perspectives de cara al futur.

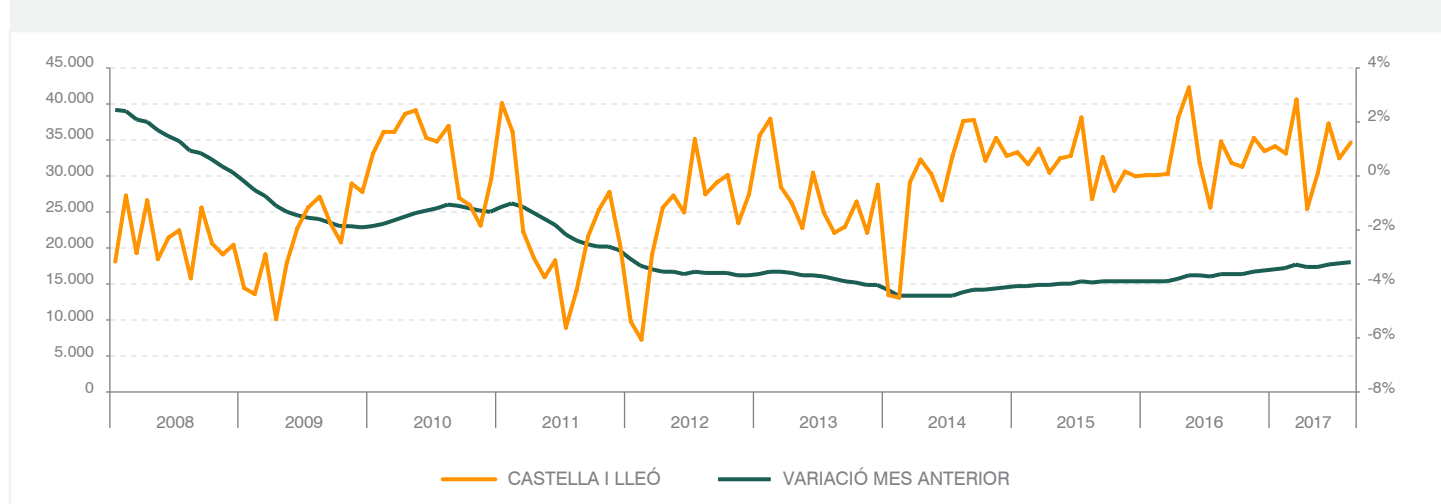
La demanda és més activa a les capitals de província i es manté estable a la resta de localitzacions. En aquesta comunitat autònoma, la reposició és clarament el motiu de compra principal.

Els preus s'han mantingut estables en línies generals, amb repunts lleus a les capitals de província, especialment a Valladolid i Burgos.

El mercat de lloguer, excepte en localitats com Salamanca, Lleó, Valladolid o Burgos, no presenta grans evolucions a l'alça, ja que no hi ha una massa crítica de població jove destacable.

Castella i Lleó és una de les comunitats que **menys incrementarà els preus** el 2017

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



Font: INE i elaboració pròpia

## 5 / 8 Castella-la Manxa



## MAGNITUDS PRINCIPALS

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	3.043	3.561	17,0%	3.869	8,6%
Habitatges acabats	2.358	2.364	0,3%	2.088	-11,7%
Estoc d'habitatge nou	55.811	47.094	-15,6%	39.311	-16,5%
Compravendes	13.451	16.652	23,8%	19.501	17,1%
Valor mitjà compravendes	89.519	91.361	2,1%	95.203	4,2%

Nota: E (estimació), P (previsió)

Des de començament del 2017 s'ha experimentat un moviment més gran per part de la demanda en aquesta comunitat, cosa que en millora la perspectiva en relació amb períodes anteriors.

Els increments de preu a la Comunitat de Madrid generen, com en l'anterior cicle immobiliari, un "efecte expulsí" cap a localitats de les províncies de Toledo i Guadalajara, que es tradueix en una millora en els ritmes de venda. També a Ciudad Real s'ha notat un avanç en les vendes que es podria encomanar, en el futur, cap a les localitats limítrofes.

A Guadalajara, Ciudad Real i Albacete es percep el desenvolupament de promocions d'obra nova, sobretot a través de promotors locals. El semestre que ve es mantindrà aquesta situació, tal com reflecteix l'augment d'habitatges iniciats que s'experimenta al tancament d'aquest any.

Malgrat tot, el volum d'estoc encara és molt elevat i els ritmes d'absorció són lents, de manera que a les localitats secundàries encara trigarà a drenar-se uns quants semestres. Si la situació que s'ha detectat en el mercat respecte de la Comunitat de Madrid es

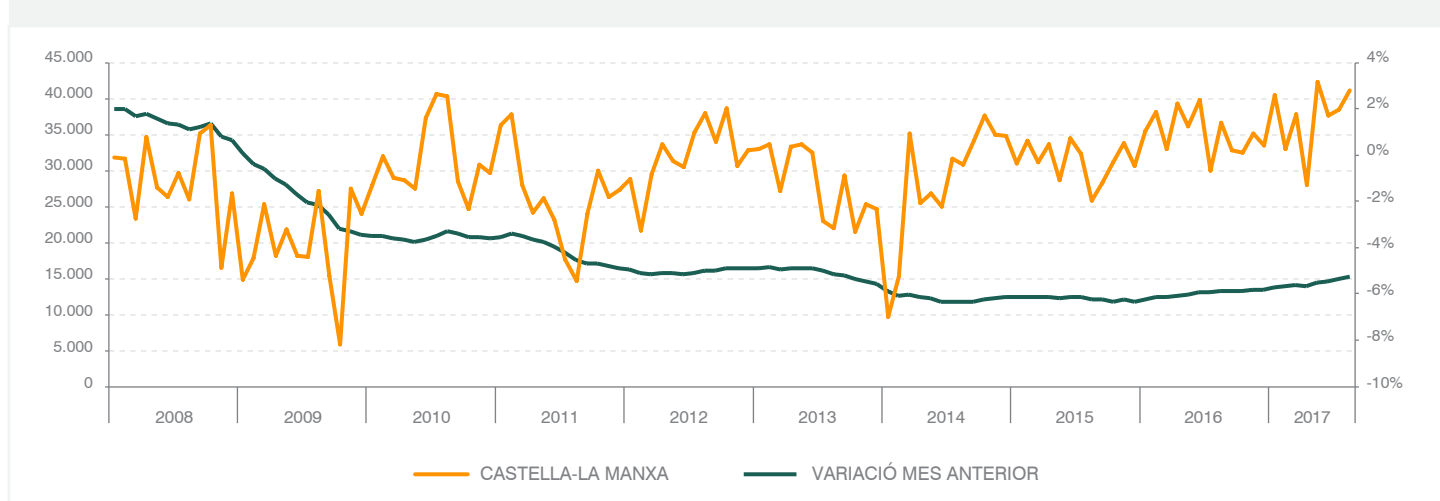
manté, creixerà el ritme d'absorció a les localitats limítrofes amb aquesta comunitat, especialment a les províncies de Guadalajara i Toledo.

Els preus no han pujat gaire i es mantenen estables a la major part de les localitzacions.

El lloguer continua sent un mercat amb una activitat moderada. Els preus baixos dels habitatges a la comunitat fan que no sigui una opció atractiva per a compradors ni per a inversors.

Castella-la Manxa és la comunitat amb un **estoc d'habitatge nou per habitant més gran** de tot el país

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



Font: INE i elaboració pròpia

## 5 / 9 Catalunya



## MAGNITUDS PRINCIPALS

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	9.750	11.356	16,5%	11.166	-1,7%
Habitatges acabats	2.987	4.031	35,0%	5.082	26,1%
Estoc d'habitatge nou	14.828	9.209	-37,9%	7.359	-20,1%
Compravendes	66.519	79.058	18,9%	84.218	6,5%
Valor mitjà compravendes	164.766	176.380	7,0%	185.119	5,0%

Nota: E (estimació), P (previsió)

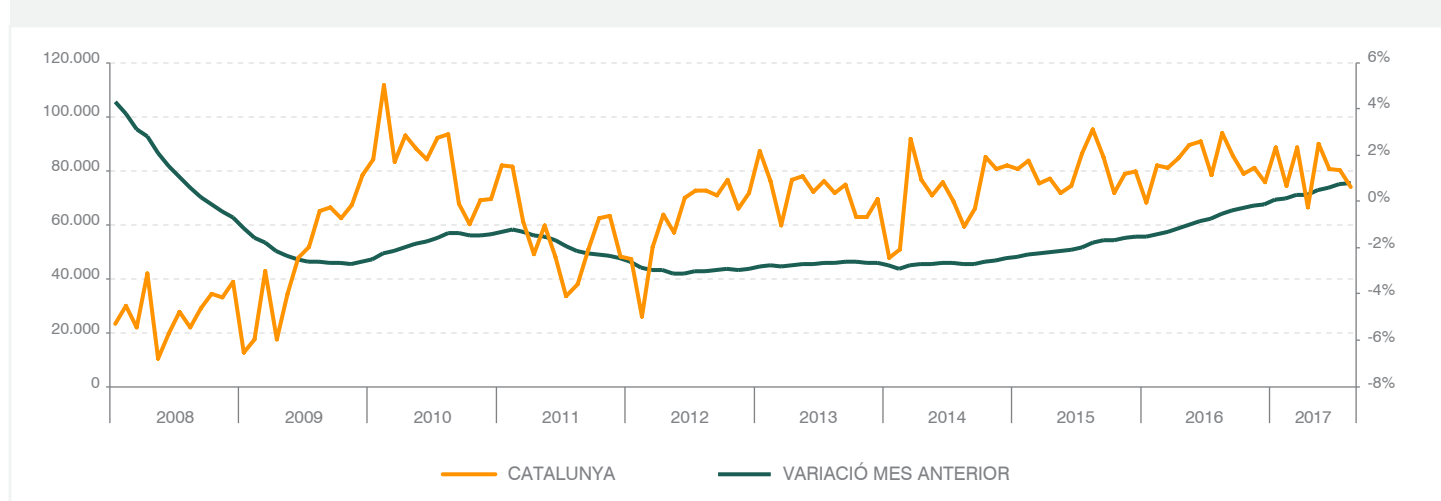
L'evolució del mercat català l'últim semestre ha estat molt positiva, amb una millora notable en tots els indicadors que mesuren la marxa del mercat.

Pel que fa a l'oferta, si bé els nivells generals s'han mantingut estables, l'aparició de noves promocions s'ha fet palpable a Barcelona i a la seva corona metropolitana, així com en altres grans ciutats com Tarragona i Girona, amb una tendència a incrementar-se clarament en el futur. Els actors d'aquest repunt en la promoció són nombrosos: tant promotors locals i nacionals, com grans inversors i entitats financeres o la Sareb.

L'estoc ha continuat el seu procés de drenatge, de manera que en moltes ciutats ja es pot parlar d'estoc tècnic. L'estoc encara existent comença a localitzar-se, gairebé en exclusiva, a les zones d'interior, i en aquestes àrees mantindrà ritmes d'absorció lents.

Catalunya és la segona comunitat amb més nombre **d'habitatges iniciats i de compravendes** el 2017

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



Font: INE i elaboració pròpia

## 5 / 9 Catalunya



La bona marxa de la demanda no només es produeix en els mercats en què es torna a promoure, sinó que es pot estendre a les localitats principals de mercat vacacional, tant a la costa com a la muntanya. En canvi, les ubicacions d'interior, fins i tot les de grans dimensions, com Vic o Manresa, encara mostren un dinamisme baix.

Els preus han mantingut una línia d'increments forts, impulsats per la pressió de la demanda i per l'activitat del mercat, tant de venda com de lloguer. La tendència de cara al futur és molt similar, tot i que amb certa moderació en les taxes de creixement.

El mercat de lloguer mostra una evolució alcista en preus, ritmes de col·locació del producte molt elevats i una influència notable del lloguer turístic a la capital.

Finalment, caldrà estar molt atents a l'evolució de la situació política en aquesta comunitat autònoma, ja que els esdeveniments que hi puguin tenir lloc els pròxims mesos podrien afectar la marxa del mercat i les previsions efectuades. Sens dubte, un procés d'estabilització de la situació ajudaria que, tant inversors com llars, mantinguessin la confiança en el mercat i, com a conseqüència, romangués la dinàmica d'un dels mercats més rellevants i actius del sector immobiliari espanyol.





## 5 / 10 Comunitat Valenciana

### MAGNITUDS PRINCIPALS

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	7.343	7.827	6,6%	9.036	15,4%
Habitatges acabats	5.308	5.494	3,5%	7.321	33,3%
Estoc d'habitatge nou	113.262	94.422	-16,6%	83.937	-11,1%
Compravendes	57.870	68.318	18,1%	78.690	15,2%
Valor mitjà compravendes	110.436	113.034	2,4%	119.149	5,4%

Nota: E (estimació), P (previsió)

L'evolució del mercat a la Comunitat Valenciana presenta indicadors positius que reflecteixen una bona dinàmica del sector.

Cal destacar especialment la situació de la ciutat de València, on el ritme de sortida al mercat de noves promocions posarà en oferta els pròxims mesos més de 1.000 habitatges. Caldrà anar observant com són absorbits per la demanda. A més, també s'estan iniciant promocions en altres localitzacions, especialment a la costa, tot i que el volum d'habitatges iniciats a la comunitat només s'ha incrementat lleugerament aquest any respecte del 2016.

L'estoc continua drenant-se de manera lenta. Es troba localitzat, principalment, a les zones d'interior de València i Alacant, a més de la província de Castelló, on els percentatges de reducció són realment baixos. Només a la ciutat de València, a Alacant i a la seva zona costanera es detecten descensos notables.

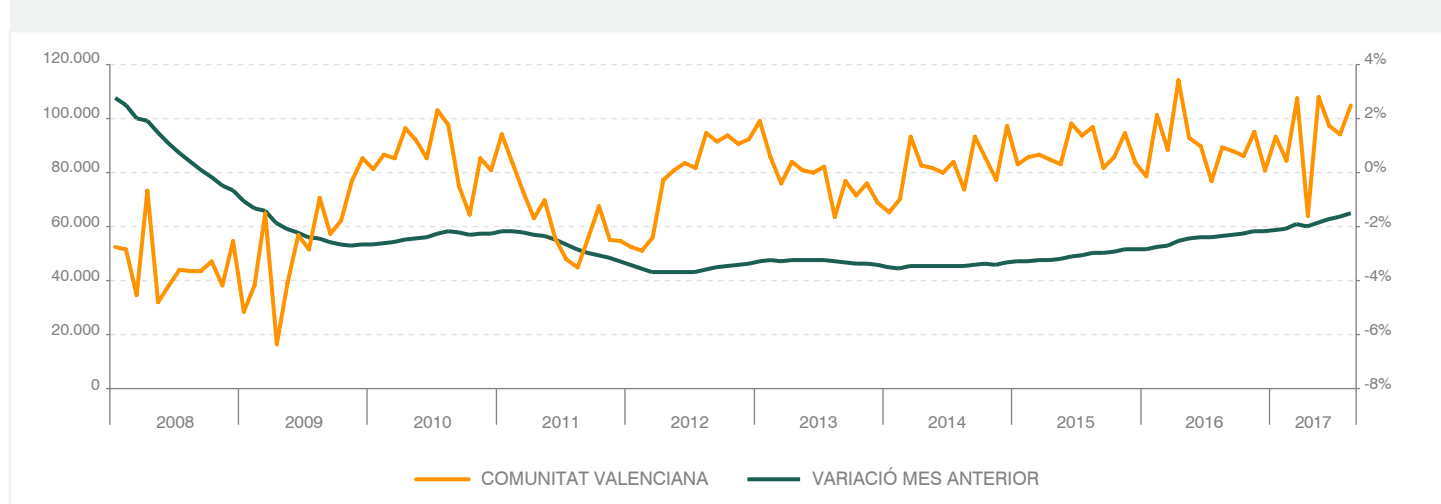
L'impuls de la demanda s'ha deixat notar amb més força a València capital i a les zones *prime* de la costa, especialment l'alacantina, tant per part de públic nacional com estranger.

Els preus han pujat, tot i que de manera menys notable que en altres localitzacions. Encara hi ha zones on el preu es manté estable, com l'entorn de la ciutat de València, o fins i tot amb lleus descensos, com passa en moltes poblacions de l'interior amb nivells d'oferta elevats.

El mercat de lloguer continua mantenint bons nivells d'activitat a València, amb lleugers repunts i increments de preus. A la resta de localitzacions s'ha mantingut força estable.

La Comunitat Valenciana  
és la que disposa d'un  
**volum més gran**  
**d'estoc d'habitatge nou**

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



Font: INE i elaboració pròpia



## 5 / 11 Extremadura



## MAGNITUDS PRINCIPALS

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	1.328	1.877	41,3%	1.935	3,1%
Habitatges acabats	848	1.257	48,2%	1.246	-0,9%
Estoc d'habitatge nou	2.381	877	-63,2%	549	-37,4%
Compravendes	6.282	7.104	13,1%	8.996	26,6%
Valor mitjà compravendes	77.890	79.622	2,2%	81.428	2,3%

Nota: E (estimació), P (previsió)

El mercat ha experimentat una lleugera millora.

Realitzant una anàlisi de l'evolució teòrica de l'estoc, aquest s'ha anat drenant gradualment al llarg dels últims mesos i es preveu una situació similar en el futur, amb nivells encara elevats en els principals nuclis de població que s'aniran absorbint en la mateixa línia que fins al moment.

S'han incrementat les operacions de sòl fins al setembre, sobretot les efectuades per promotors locals.

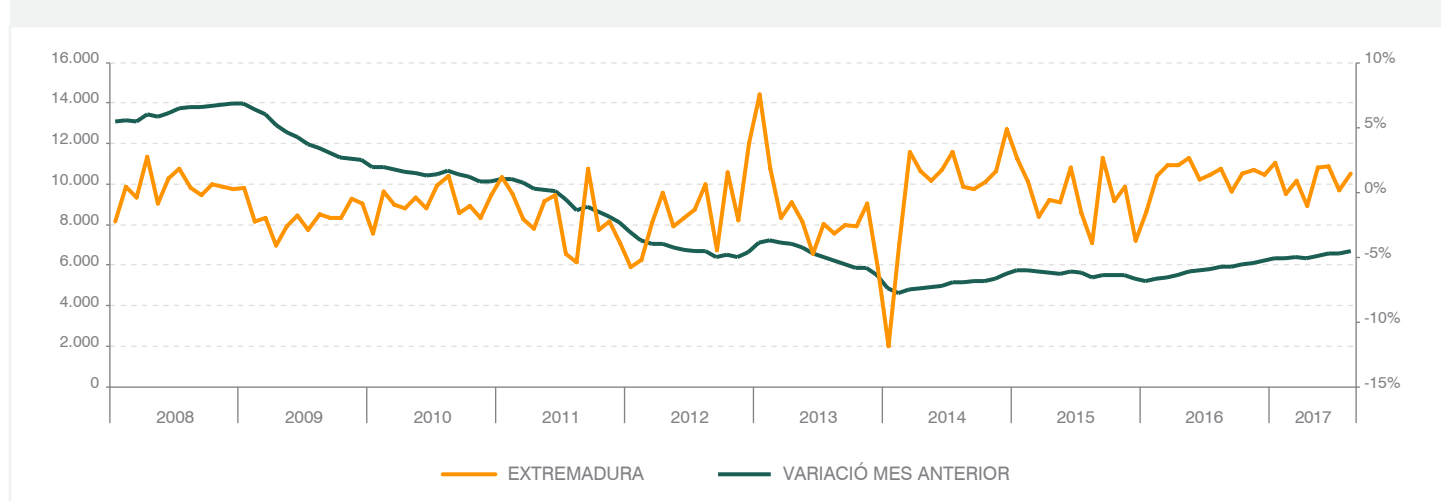
No s'hi ha observat un avanç especial en el volum d'obres iniciades. Encara que, percentualment, l'increment aquest any és elevat, el volum és petit, i hi destaca la ciutat de Badajoz com a motor principal.

El mercat de lloguer continua sent poc representatiu en aquesta comunitat autònoma, circumscrit als quatre nuclis de població més grans.

Extremadura és una de les comunitats que **més han reduït l'estoc d'obra nova el 2017** i de les que més el continuaran absorbint el 2018



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



Font: INE i elaboració pròpia

## 5 / 12 Galícia



## MAGNITUDS PRINCIPALS

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	2.147	2.862	33,3%	3.381	18,1%
Habitatges acabats	980	1.543	57,4%	1.575	2,1%
Estoc d'habitatge nou	31.362	23.221	-26,0%	18.976	-18,3%
Compravendes	13.483	15.697	16,4%	19.622	25,0%
Valor mitjà compravendes	110.352	112.696	2,1%	116.250	3,2%

Nota: E (estimació), P (previsió)

Galícia ha mantingut la seva millora progressiva, especialment als grans nuclis de població situats al voltant de l'AP-9 i en algunes àrees d'habitatge de vacances.

Es consolida la situació d'estoc tècnic en ciutats com la Corunya, Santiago, Pontevedra o Vigo, per bé que la demanda existent està condicionada a un nivell de preu determinat en cada mercat, ja que la sensibilitat al mateix és un element molt important en aquestes zones. Destaca l'oportunitat que presenta Pontevedra per al desenvolupament d'obra nova dins del seu nucli central i el dinamisme de Vigo que, si el Pla General ho permet, s'hauria de mostrar com la ciutat més activa els pròxims mesos. Com es pot apreciar en les estadístiques d'obra iniciada, els increments percentuals són rellevants, amb un augment també en el lliurament de nous habitatges.

En el mercat d'habitatge vacacional, la zona de Rias Baixas es manté amb una situació molt activa, amb increments de preu i augments de transaccions en els mercats principals com Sanxenxo, Portonovo, O Grove, Nigrán o Baiona. La desaparició progressiva de l'estoc incentiva l'aparició de noves promocions. A la zona nord, la situació és diferent, excepte en els mercats de la costa de Lugo, com Foz o Barreiros, on la demanda es troba incentivada

pels preus actuals. A la resta de localitzacions encara hi ha molts habitatges per vendre i l'empenta de la demanda no és tan elevada, per això la recuperació encara es farà esperar alguns trimestres.

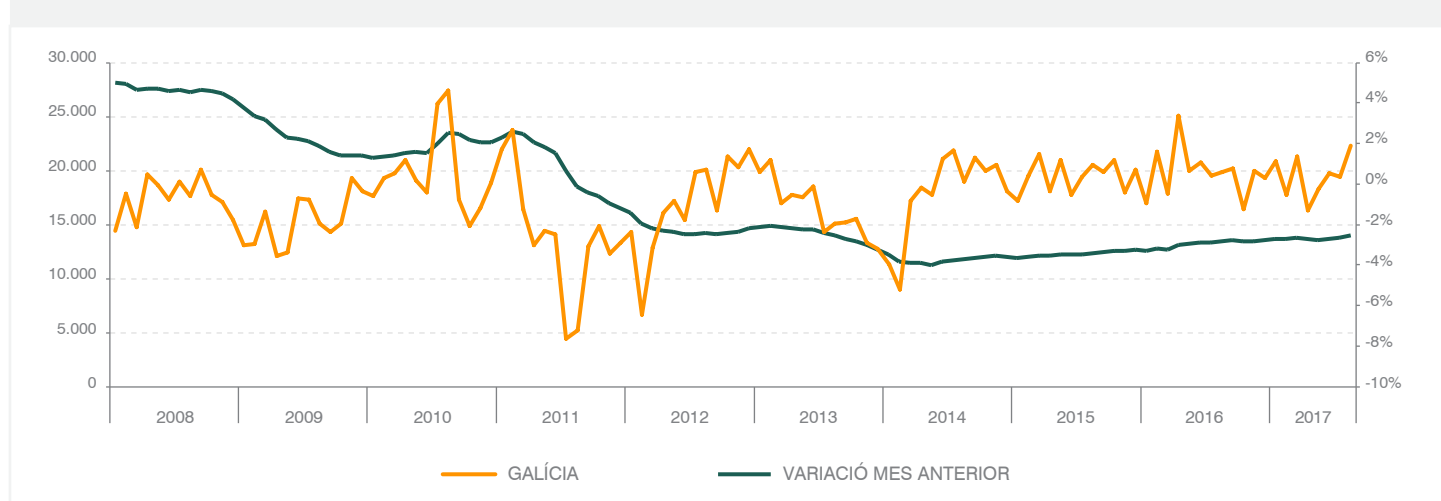
La demanda continua sent més elevada i es preveu que aquesta sigui la tònica de futur. Des de mitjans del 2014, s'està produint un increment sostingut i lleuger de les compravendes, encara que sense arribar als nivells del 2013.

Els preus han experimentat pujades suaus a les principals ciutats, s'han mantingut estables a la resta de localitzacions i han baixat a les zones menys dinàmiques. Aquesta tendència es mantindrà el pròxim semestre.

El mercat de lloguer continua actiu als grans nuclis, amb increments del preu i reducció dels temps per llogar. A les zones d'habitatge vacacional, també ha millorat la situació, amb un manteniment o pujades lleugeres del valor dels immobles.

Galícia destaca per l'increment dels **habitatges acabats** el 2017

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



Font: INE i elaboració pròpia



## 5 / 13 Comunitat de Madrid

### MAGNITUDS PRINCIPALS

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	14.696	17.388	18,3%	21.390	23,0%
Habitatges acabats	9.672	12.545	29,7%	14.710	17,3%
Estoc d'habitatge nou	5.969	1.996	-66,6%	1.154	-42,2%
Compravendes	58.313	71.030	21,8%	93.544	31,7%
Valor mitjà compravendes	195.323	209.980	7,5%	221.663	5,6%

Nota: E (estimació), P (previsió)

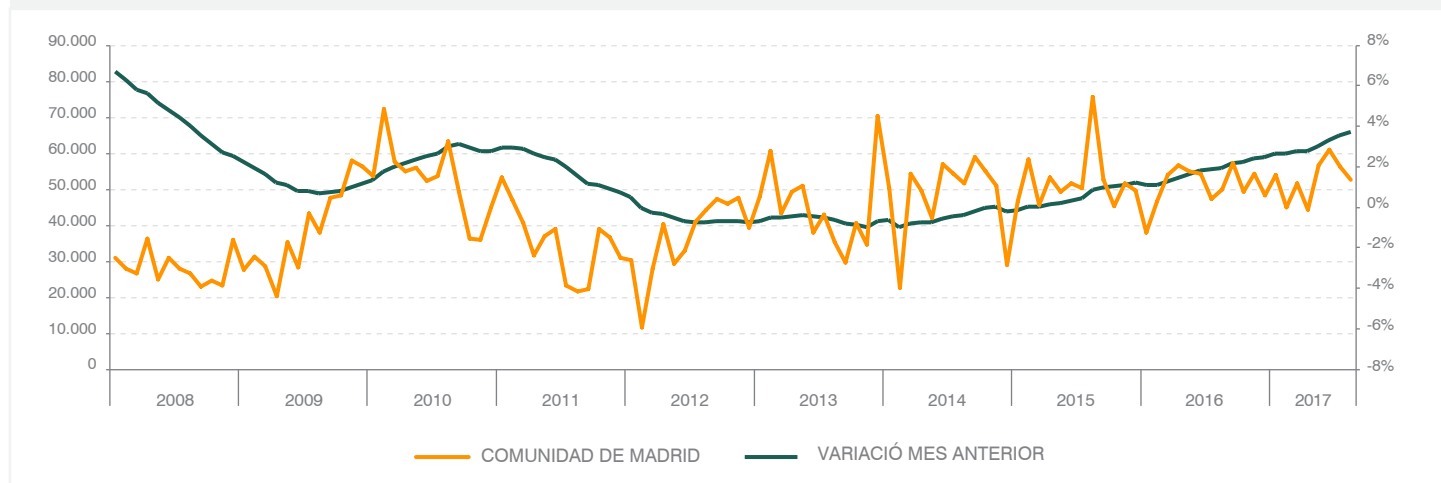
El mercat residencial a la Comunitat de Madrid és un dels més dinàmics de tot el territori nacional, amb una evolució molt positiva dels principals indicadors d'activitat.

La producció d'habitatge manté nivells de creixement importants i el seu volum, tot i que l'increment s'ha reduït percentualment respecte de la situació del 2016, continua sent important. La demanda solvent d'habitatge nou és superior a l'oferta existent, i això provoca ritmes de venda molt bons entre les promocions. L'obra nova és impulsada per tots els agents que intervenen en el mercat: promotors, grans inversors i entitats financeres. Amb aquesta situació, la producció a la comunitat continuarà incrementant-se el pròxim semestre.

A la capital i a la major part de les localitats de l'àmplia corona metropolitana, es pot parlar d'una situació d'estoc tècnic, després d'experimentar un descens important aquest any.

La Comunitat de Madrid  
és la que experimenta  
**una reducció més  
gran de l'estoc d'obra  
nova** tant el 2017 com el  
2018

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



Font: INE i elaboració pròpia

## 5 / 13 Comunitat de Madrid



L'auge de la demanda de compra es manté a causa de la sensació d'estabilització i de l'avanç dels preus, acompanyada per la perspectiva d'una situació econòmica més bona en les famílies i un clar progrés en la concessió de préstecs. En un mercat tan dinàmic, llars i inversors de tota mena estan adquirint habitatges per a ús propi o per a lloguer. De fet, les xifres de compravendes s'estan aproximant a les que es produïen a començament de l'any 2008. Aquesta solidesa de la demanda es mantindrà els pròxims sis mesos.

Davant d'aquesta pressió del comprador, els preus s'estan incrementant en percentatges elevats. La inèrcia dels mesos passats es mantindrà en el futur. No obstant això, seria recomanable una certa moderació en les taxes de variació per a garantir el mateix dinamisme del mercat que l'actual.

La bona marxa de la compra es pot traslladar també al lloguer, que ha continuat incrementant preus i reduint temps per a llogar els immobles que s'hi ofereixen. De la mateixa manera, l'evolució de les rendes hauria de moderar els seus ritmes de creixement, ja que es comencen a notar alguns símptomes d'esgotament en el mercat.

El públic inversor es manté molt actiu, tant per part de grans inversors com de particulars, atrets pel lloguer que ofereix rendibilitats i nivells d'ocupació elevats, enfront d'altres alternatives d'inversió. El creixement d'aquest segment el pròxim semestre hauria de ser important.





## 5 / 14 Regió de Múrcia

### MAGNITUDS PRINCIPALS

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	1.159	1.278	10,3%	1.627	27,3%
Habitatges acabats	1.067	1.358	27,3%	1.463	7,7%
Estoc d'habitatge nou	23.979	13.404	-44,1%	9.702	-27,6%
Compravendes	11.847	13.136	10,9%	14.789	12,6%
Valor mitjà compravendes	96.254	98.455	2,3%	102.633	4,2%

Nota: E (estimació), P (previsió)

L'evolució del mercat a Múrcia no mostra els mateixos ritmes de creixement que en altres regions. La capital és, gairebé en exclusiva, la que presenta algun dinamisme, amb l'aparició d'alguna obra nova (iniciativa de promotors locals principalment), que es comercialitza a ritmes de venda acceptables, fins i tot atraient el públic inversor. Aquesta tendència continuarà els pròxims mesos, amb un increment moderat dels visats d'obra nova a la comunitat.

L'estoc encara es manté en nivells molt elevats i amb descensos percentualment importants que s'estan produint a la capital i a les localitzacions de costa, tot i que es troben encara lluny d'una situació d'estoc tècnic. Les zones interiors mantenen volums elevats d'habitatge sense vendre i constitueixen el factor de fre principal del mercat immobiliari a la comunitat.

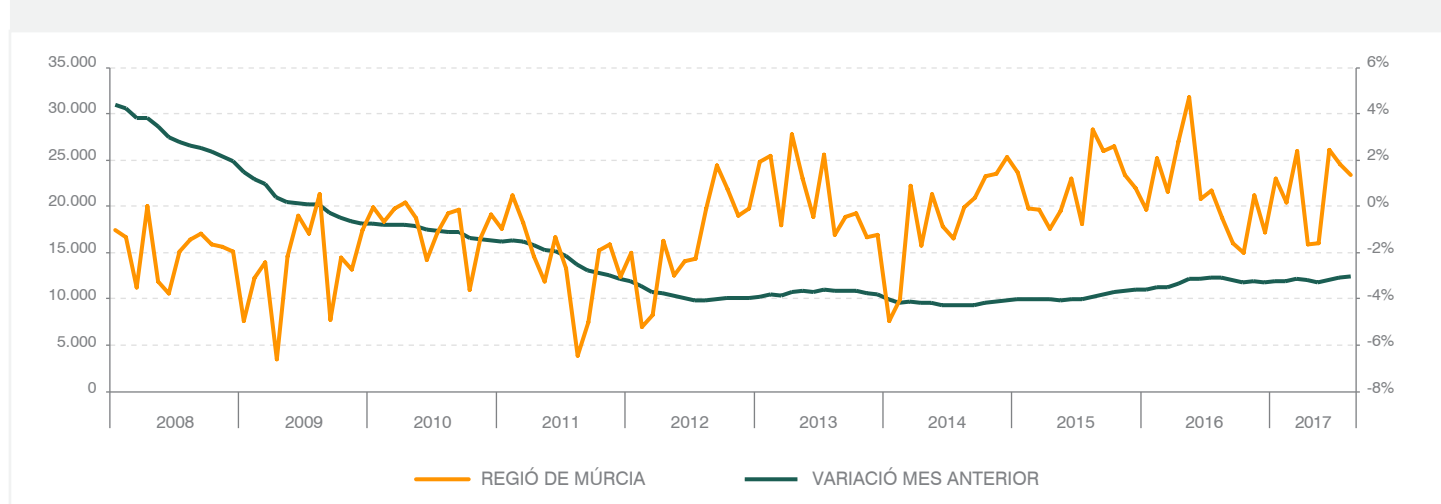
La demanda s'ha incrementat lleument l'últim semestre, tant per part dels compradors de primera residència com dels d'habitatge vacacional, nacionals i estrangers. S'espera un augment suau de la pressió de la demanda.

Els preus han pujat lleugerament, sempre fent referència als mercats més dinàmics, i es troben estables a la resta de localitzacions. Aquesta situació es mantindrà en el futur.

El mercat de lloguer segueix la tònica de mesos anteriors, amb augments de preu tènues i amb l'activitat centrada en els dos grans nuclis de població i en el producte vacacional. Aquesta recuperació progressiva de la demanda d'habitatge de lloguer ha despertat la demanda per inversió, que s'ha mostrat una mica més activa en aquestes localitzacions els últims mesos.

La Regió de Múrcia és la que disposa d'un dels **preus de l'habitatge més baixos** de tot l'Estat

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



Font: INE i elaboració pròpia



## 5 / 15 Navarra

### MAGNITUDS PRINCIPALS

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	1.844	2.299	24,7%	2.621	14,0%
Habitatges acabats	815	1.014	24,4%	1.235	21,8%
Estoc d'habitatge nou	1.836	990	-46,1%	746	-24,6%
Compravendes	4.635	5.440	17,4%	5.875	8,0%
Valor mitjà compravendes	136.164	140.616	3,3%	143.814	2,3%

Nota: E (estimació), P (previsió)

El mercat a Navarra continua molt polaritzat. La ciutat de Pamplona marxa a una velocitat diferent de la resta de la comunitat. No obstant això, cal assenyalar l'existència d'altres localitzacions on la situació general també ha millorat. En aquest sentit, destaquen la població d'Estella i, en general, l'eix que discorre al voltant de la carretera que uneix Pamplona amb Logronyo.

Dins de la zona sud de la comunitat, s'ha notat una lleugera millora a Tudela i a l'àrea que connecta Navarra amb Aragó, tot i que parlem de lleus increments de l'activitat. A la resta d'ubicacions hi ha més concentració d'estoc i l'evolució positiva de cara al futur serà més lenta.

L'activitat promotora està molt concentrada a la capital, especialment als sectors de Lezkairu, Arrosadia i Mutilva, on els promotors i fons en són els motors principals.

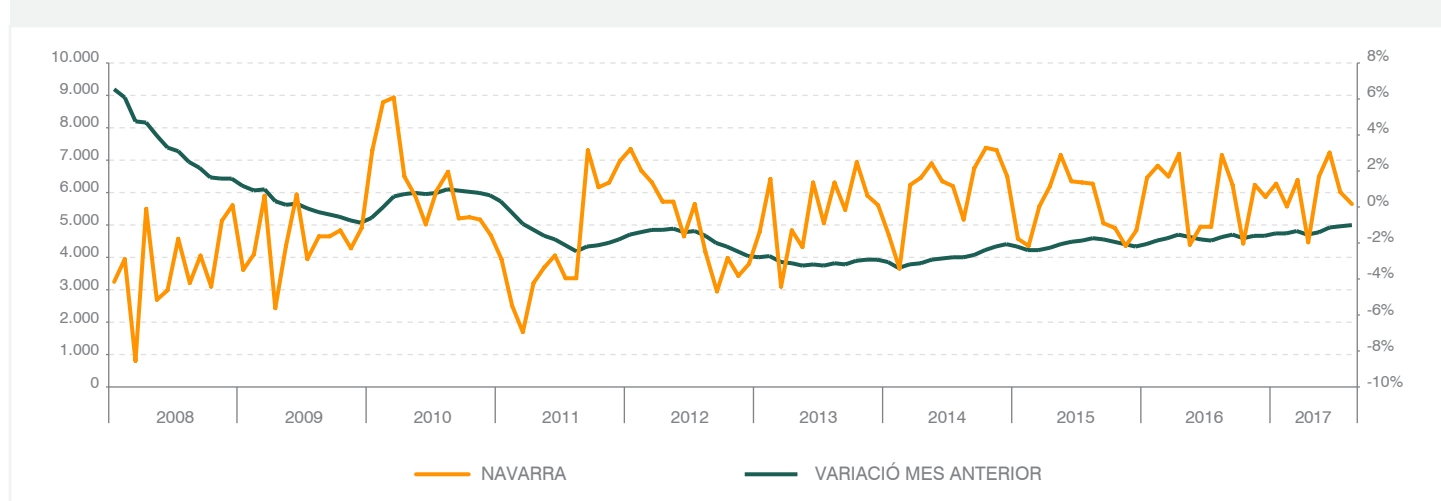
La demanda evolucionarà els pròxims mesos, i experimentarà un suau avanç que es percebrà sobretot a Pamplona.

Els preus continuaran pujant de forma moderada a la capital i s'espera que a la resta de localitzacions es mantindran o fins i tot experimentaran tènues descensos.

Navarra és de les comunitats amb un **menor volum de compravendes** tant aquest any com el 2018



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



Font: INE i elaboració pròpia

## 5 / 16 País Basc



## MAGNITUDS PRINCIPALS

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	5.391	5.717	6,0%	8.006	40,0%
Habitatges acabats	1.641	2.381	45,1%	2.999	26,0%
Estoc d'habitatge nou	9.013	4.693	-47,9%	3.367	-28,3%
Compravendes	15.873	18.246	14,9%	21.113	15,7%
Valor mitjà compravendes	203.004	213.624	5,2%	218.273	2,2%

Nota: E (estimació), P (previsió)

L'evolució general del mercat continua sent molt positiva en aquesta comunitat, amb un gran dinamisme en gairebé totes les localitzacions i increments en els preus. Només les zones interiors amb mercats més locals presenten una evolució més moderada.

L'augment de l'oferta d'obra nova s'està produint a les principals ciutats i a les seves corones metropolitanes. L'escassetat d'obra nova per a la demanda latent que hi ha es percep especialment a Bilbao i a les localitzacions d'habitatge vacacional.

Els mercats de Bilbao i la seva corona metropolitana s'han mostrat molt dinàmics aquests últims mesos, amb un augment important de l'interès inversor, on destaquen localitats com Barakaldo o Munguía. A la ciutat de Vitòria es continua consumint l'elevat estoc existent, tot i que s'hi observa una certa estabilitat en els preus amb possibles avanços els pròxims mesos.

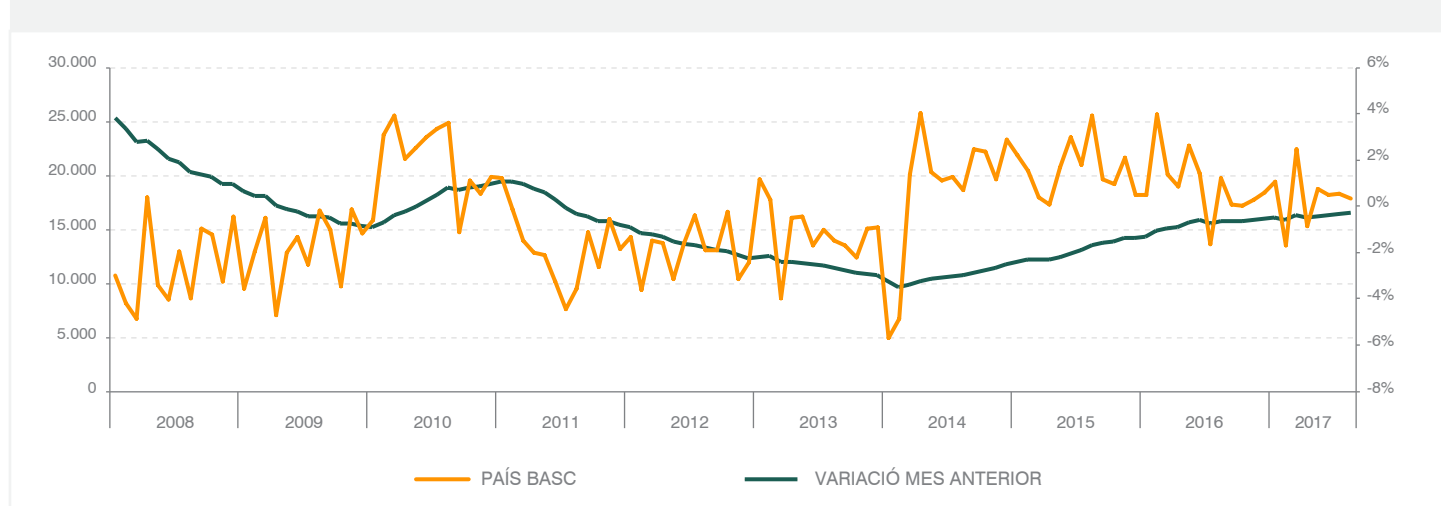
L'estoc ha anat desapareixent progressivament a les principals ubicacions, on a poc a poc s'aniran iniciant noves promocions per satisfer la demanda.

Els preus han pujat a les localitats amb més població i continuaran creixent moderadament en el futur. La pressió de la demanda a les zones on no hi ha producte d'obra nova podria provocar augment més accentuat si no es desenvolupen nous sectors.

El mercat de lloguer s'ha mantingut molt actiu a les principals ciutats, amb avanços en les rendes. Els pròxims mesos, la situació serà similar, tot i que els preus moderaran les pujades.

El País Basc és la segona comunitat on **augmentaran més els habitatges iniciats el 2018**

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



Font: INE i elaboració pròpia

## 5 / 17 La Rioja



## MAGNITUDS PRINCIPALS

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	740	816	10,3%	882	8,1%
Habitatges acabats	173	300	73,4%	540	80,0%
Estoc d'habitatge nou	8.584	5.128	-40,3%	4.211	-17,9%
Compravendes	2.708	3.333	23,1%	4.408	32,3%
Valor mitjà compravendes	104.202	106.737	2,4%	109.747	2,8%

Nota: E (estimació), P (previsió)

A la ciutat de Logronyo, el mercat presenta un dinamisme elevat, especialment a la zona centre i en part del perímetre que l'envolta. Les vendes es produeixen de forma ràpida i apareixen petites promocions d'obra nova o rehabilitacions que són ben acceptades per la demanda.

Tot i aquesta situació, no es detecta un desenvolupament important de promocions d'obra nova, tal com reflecteixen les estadístiques de producció. És cert que dins de la ciutat hi ha nous sectors de desenvolupament que no són gaire apreciats per la demanda, però a la zona sud, amb un mercat també molt dinàmic, es podria desenvolupar ja nou producte. Aquesta tendència es podria començar a estendre els pròxims mesos a Lardero, que començarà a mostrar un cert increment de les vendes.

A la resta de la província, hi ha localitats en què la demanda local va millorant i incrementant el volum de vendes, com ara Haro o Cenicero.

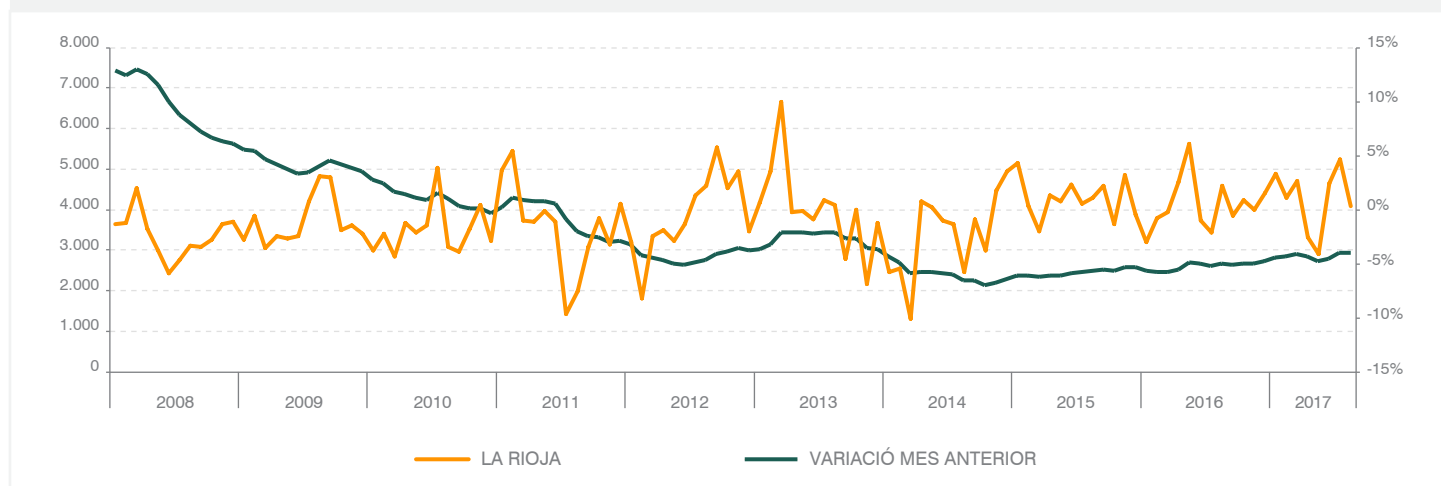
L'estoc s'està drenant de manera considerable a la capital i en alguna localització puntual, i encara queda un volum important per consumir en altres ubicacions.

La demanda seguirà mostrant-se més activa a la ciutat de Logronyo i anirà reflectint símptomes de millora en altres localitats.

Els preus s'han incrementat moderadament a la capital i es mantenen estables a la resta, situació que serà semblant a començament del 2018.

La Rioja és la comunitat que **més incrementarà els habitatges acabats** el 2018 i una de les primeres aquest any

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



Font: INE i elaboració pròpia



## 5 / 18 Ceuta i Melilla



## MAGNITUDS PRINCIPALS

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats					
Habitatges acabats	265	275	3,8%	284	3,3%
Estoc d'habitatge nou					
Compravendes	867	925	6,7%	1.006	8,8%
Valor mitjà compravendes					

Nota: E (estimació), P (previsió)

Ceuta i Melilla es mantenen en una situació molt semblant a la de mesos enrere, amb una producció escassa d'obra nova que es limita a rehabilitacions de petits edificis al centre i taxes moderades d'increment de l'activitat, tal com es pot observar en l'evolució de les compravendes (tot i ser positiva, presenta pujades interanuals per sota del 10%). És un mercat fonamentat en la segona mà, en el qual no s'espera cap canvi significatiu en la producció d'obra nova.

L'estoc acumulat encara és important, especialment a la ciutat de Melilla, on es troba localitzat a la zona centre, al passeig marítim i al barri del Real. El seu drenatge continuarà produint-se de forma lenta.

La demanda ha pujat lleugerament l'últim semestre, amb una previsió que aquesta tendència es mantingui en el futur. Es tracta tant de primer accés com de reposició de llars ja residents a les dues ciutats autònomes.

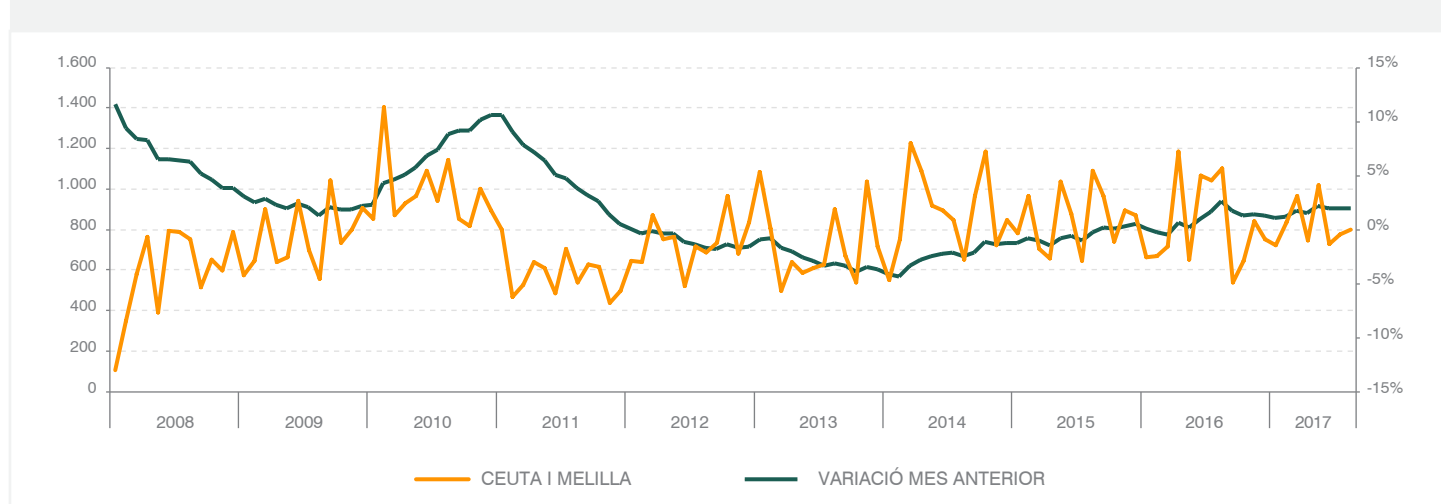
A Ceuta, els preus s'han mantingut estables, tenint en compte que no es van veure tan afectats com a Melilla, tot i que s'hi esperen

lleugeres pujades en el futur. A Melilla, també es mantindran en la mateixa línia, amb possibilitat de suaus increments a mitjà termini.

La demanda de lloguer a les dues ciutats supera l'oferta actual, fet que provoca preus elevats. A Ceuta, la demanda principal correspon a funcionaris que procedeixen de la península. Els preus del lloguer seguiran estables a Ceuta i amb lleugers increments a Melilla.

Ceuta i Melilla  
experimenten els **volums  
de compravenda més  
baixos** de tot l'Estat

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 del context europeu

El lloguer residencial continua guanyant pes a Espanya, tal com mostren les últimes dades oficials publicades:

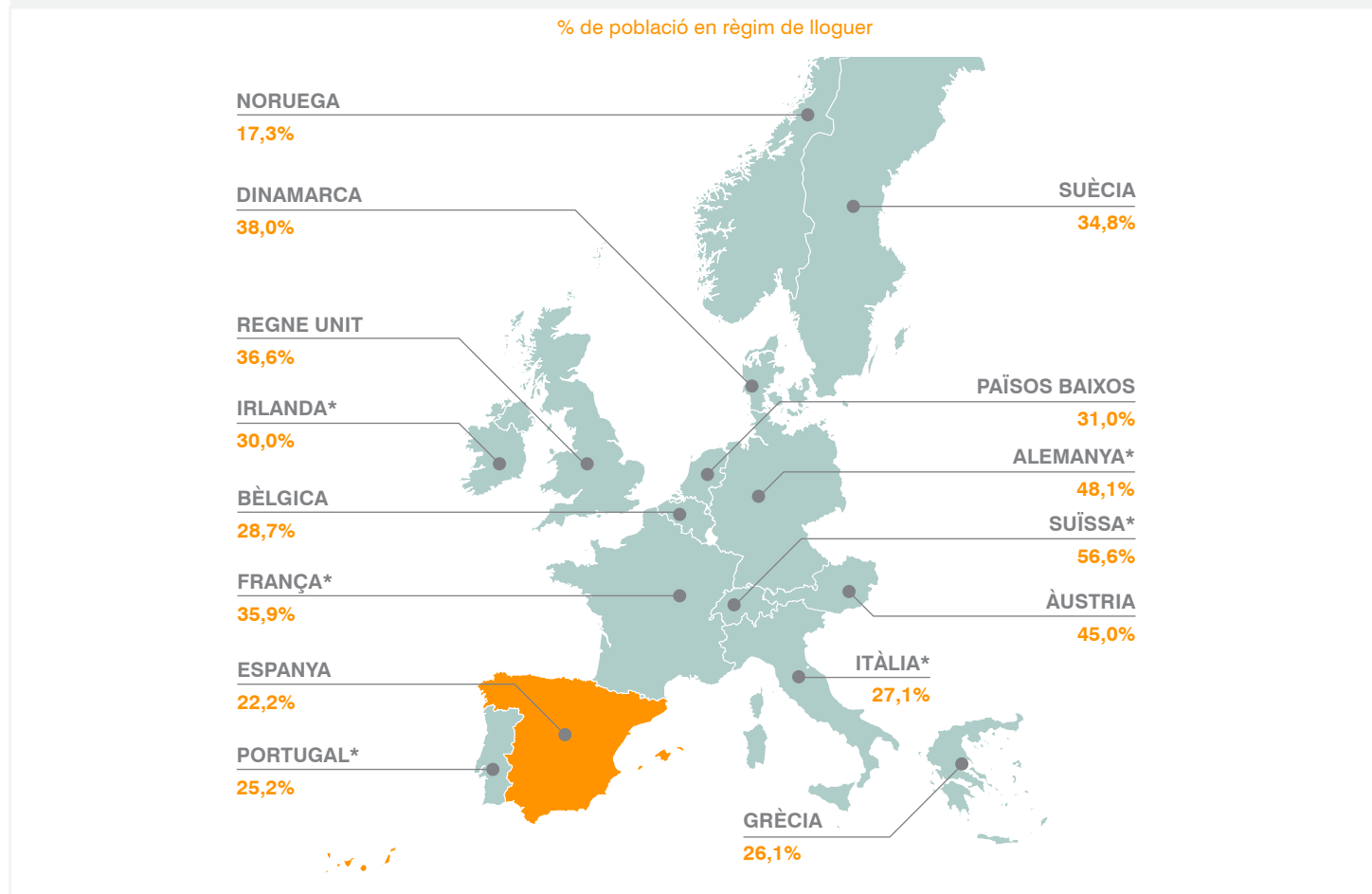
TAULA 5. PERCENTATGE DE POBLACIÓ ESPANYOLA QUE RESIDEIX EN RÈGIM DE LLOGUER.

	2015	2016
Eurostat	21,8%	22,2%
Enquesta Condicions de Vida INE	22,7%	22,9%
Enquesta Contínua de Llars INE	22,3%	22,6%

Segons Eurostat, en referència al règim de tinença de l'habitatge a la UE-28:

- En països com Suècia, Regne Unit, Dinamarca, Grècia, Alemanya i, fins i tot, Espanya, durant l'última dècada s'ha incrementat la població que resideix en règim de lloguer. A Noruega, Bèlgica o Àustria, el lloguer també ha crescut, però de manera menor que als anteriors.
- A Portugal, Itàlia o Suïssa, la població que resideix en lloguer es manté estable.
- A França té lloc el fenomen contrari, amb un increment de la població que resideix en propietat, fet que també ha succeït als Països Baixos l'últim any.

MAPA 5. RÈGIM DE TINENÇA DE L'HABITATGE EN ALGUNS PAÏSOS EUROPEUS



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

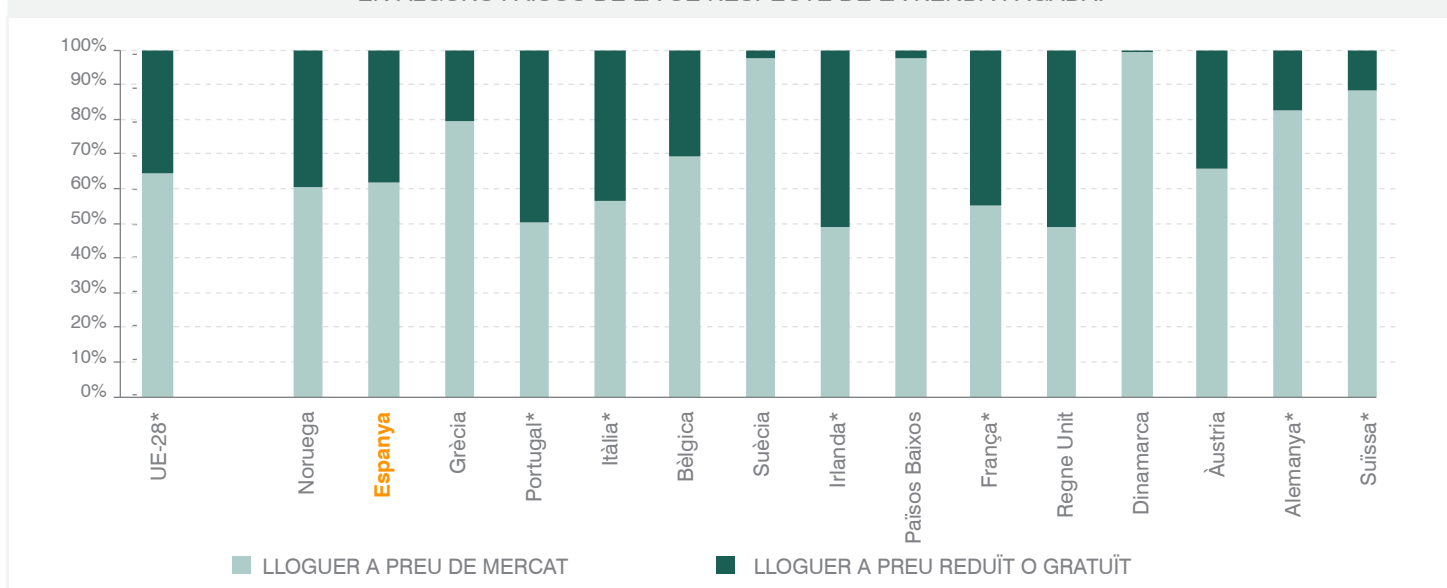
Nota: les dades corresponen a l'any 2016, llevat dels països assenyalats amb \*, les dades dels quals són del 2015

## 6 / 1 Lloguer residencial dins del context europeu

La població que paga una renda a preu de mercat a Espanya ha passat del 12,7% del total el 2015 al 13,8% el 2016, l'increment més gran que han experimentat els principals països de la UE, tal com mostren l'estadística d'Eurostat i l'Enquesta Contínua de Llars de l'INE. A Grècia, Dinamarca i Noruega també s'han produït variacions en el mateix sentit, encara que menys notables.

A més, segons l'Enquesta Contínua de Llars, aquelles que fan algun pagament pel seu habitatge, és a dir, excloent-ne la cessió gratuïta, van créixer l'any passat i van passar del 15,6% del total nacional al 17,3%.

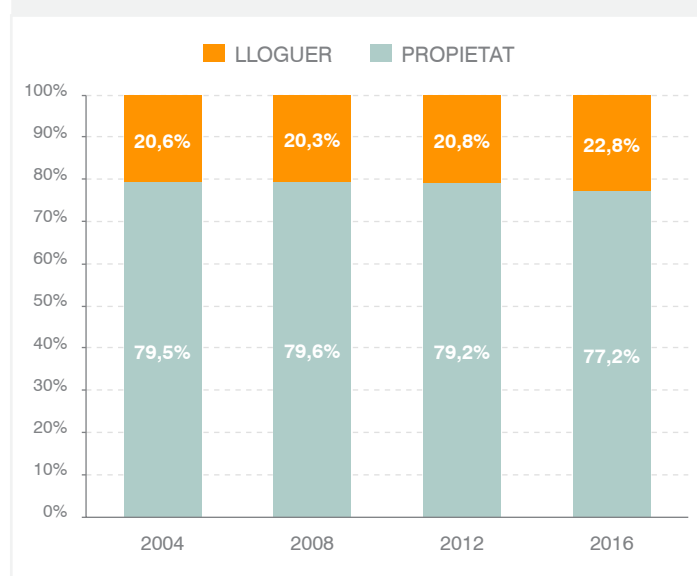
GRÀFIC 46. REPARTIMENT DEL MERCAT DE LLOGUER EN ALGUNS PAÏSOS DE LA UE RESPECTE DE LA RENDA PAGADA.



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

Nota: les dades corresponen a l'any 2016, llevat dels països assenyalats amb \*, les dades dels quals són del 2015.

GRÀFIC 47. EVOLUCIÓ RECENT DEL LLOGUER A ESPANYA.

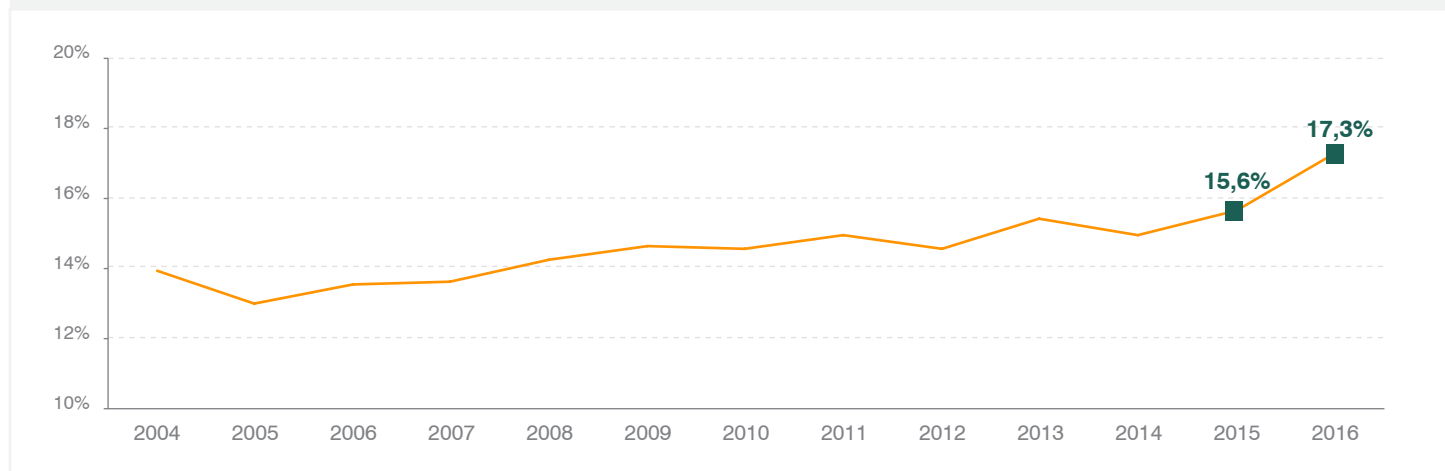


Font: INE. Enquesta de Condicions de Vida



## 6 / 1 Lloguer residencial dins del context europeu

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



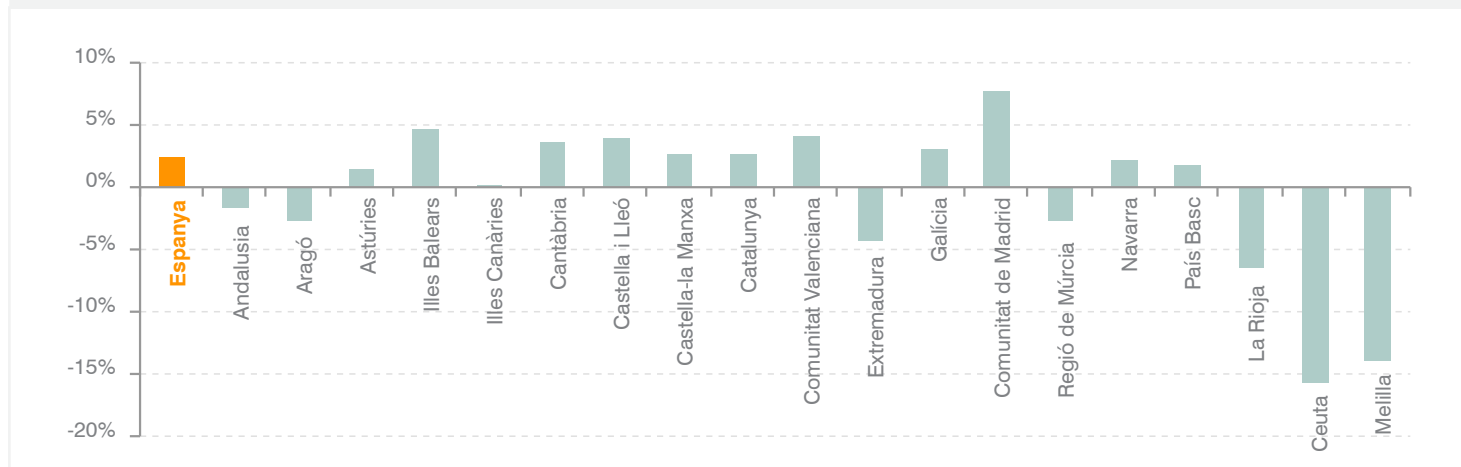
Font: INE. Enquesta de Condicions de Vida i Enquesta Contínua de Llars. Llars per règim de tinença.

Analizant l'evolució recent de la tinença d'habitatges per zones, destaquen els paràmetres següents:

- Entre les comunitats autònomes amb un percentatge més alt d'habitatge de lloguer el 2004 (Illes Canàries, Balears i Catalunya), despunta l'increment que s'ha produït en les dues últimes. Les Illes Balears és la comunitat amb un percentatge més alt d'habitatge de lloguer: el 33,1% del total. D'altra banda, a les Illes Canàries pràcticament no ha variat el nombre de llars que resideixen de lloguer.
- La Comunitat de Madrid és la que ha experimentat un creixement més important des del 2004, de manera que, amb un 28,9% de llars residint sota aquest règim, el 2016 ocupa el tercer lloc del rànquing, només per darrere dels dos arxipèlags.

- Les ciutats autònomes de Ceuta i Melilla, en què el lloguer superava el 40% de les llars el 2004, han experimentat un descens molt important, fins a situar-se actualment per sota del 30%.
- A La Rioja i Extremadura també s'han produït baixades rellevants pel que fa al percentatge de llars que resideixen de lloguer.
- Tenint en compte els percentatges de lloguer inferiors a la mitjana nacional el 2004, la Comunitat Valenciana, Cantàbria, Castella i Lleó i Galícia han tingut increments en més de 3 punts percentuals, tot i que només la primera se situa actualment per sobre de la mitjana espanyola.

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

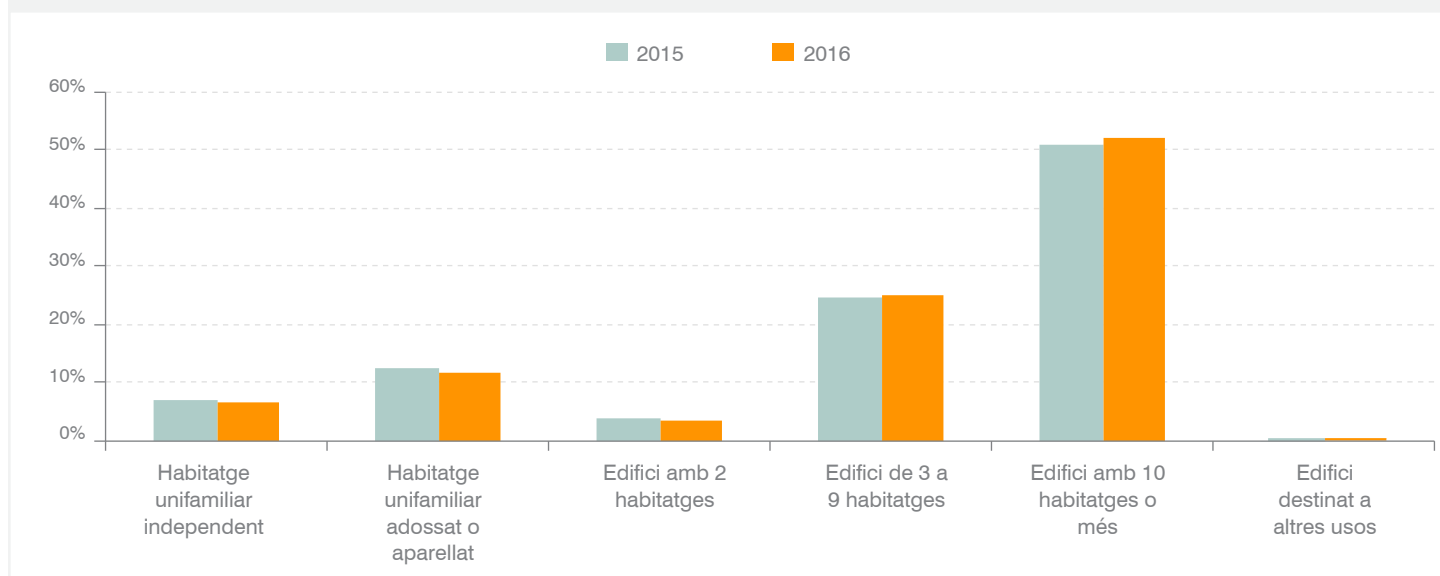


Font: INE. Enquesta de Condicions de Vida. Llars per règim de tinença

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

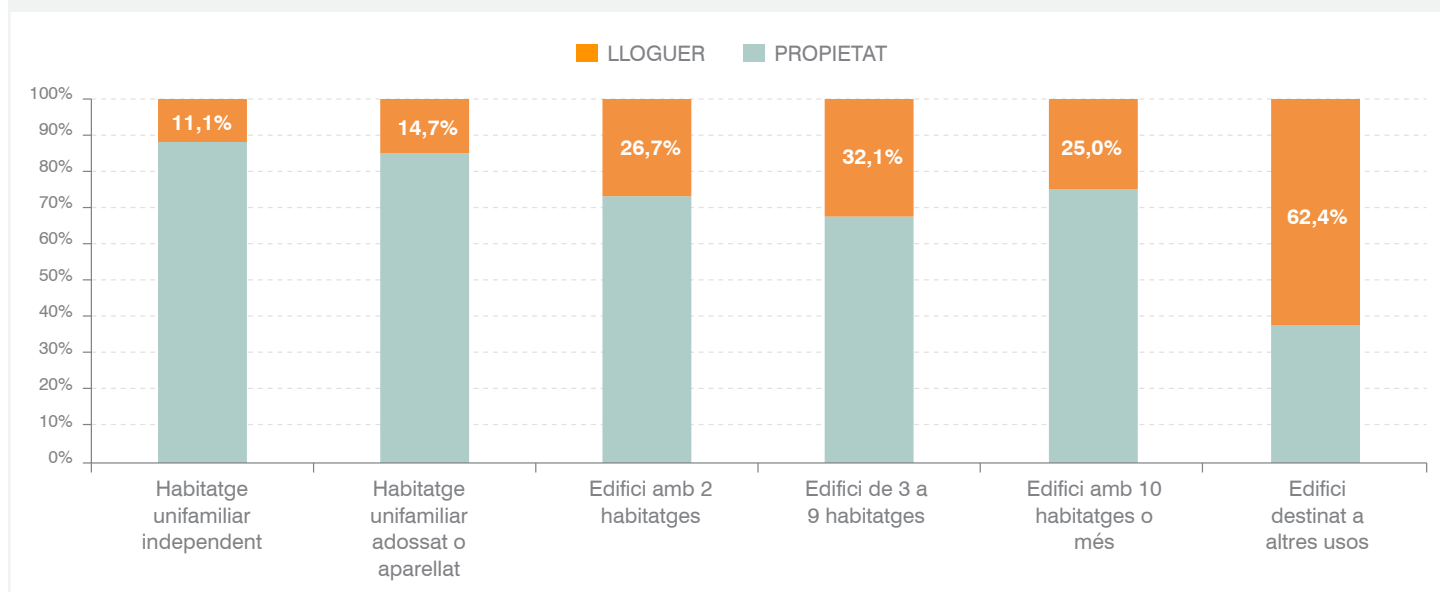
El 52,3% dels principals habitatges llogats es troben en edificis amb 10 habitatges o més. Les llars que resideixen en règim de lloguer en immobles unifamiliars han baixat lleugerament.

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



Font: INE. Enquesta Contínua de Llars (ECLL)

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



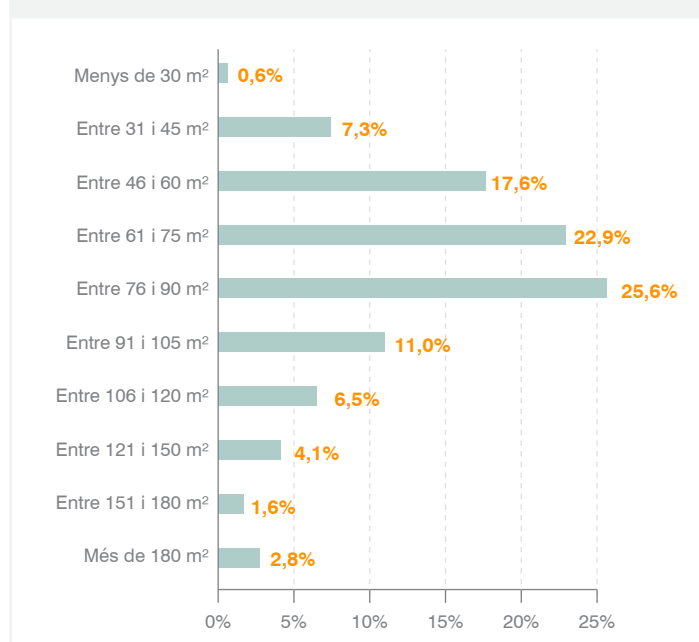
Font: INE. Enquesta Contínua de Llars (ECLL)

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

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

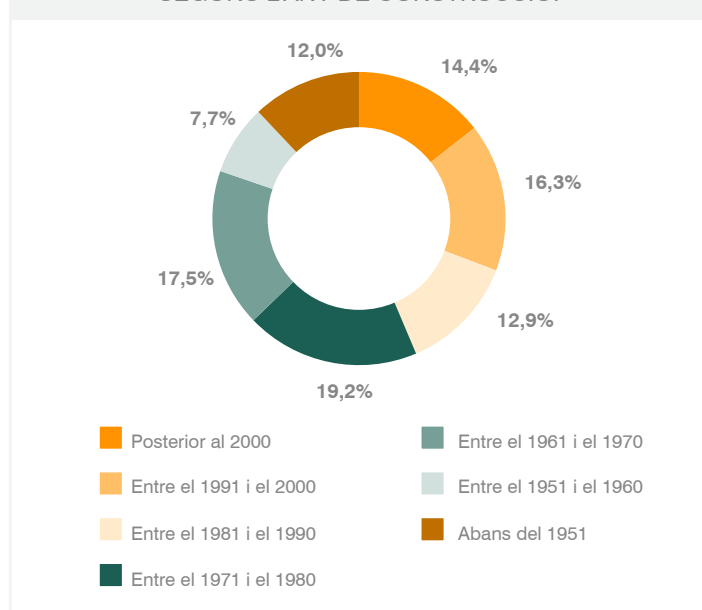
- El 48,5% dels habitatges de lloguer tenen entre 61 i 90 m<sup>2</sup>u.
- El percentatge s'eleva al 66,1% en el rang de 46 a 90 m<sup>2</sup>u.
- Els habitatges llogats disposen d'una superfície inferior als que s'han adquirit en propietat:
  - El 74% dels habitatges de lloguer tenen menys de 90 m<sup>2</sup>u, mentre que, en el cas dels habitatges en propietat, aquest percentatge és del 54,4%.
  - El 8,5% té més de 120 m<sup>2</sup>u, percentatge que s'eleva al 21,1% per als habitatges en propietat.

GRÀFIC 52. HABITATGES PRINCIPALS LLOGATS SEGONS LA SUPERFÍCIE ÚTIL.



Font: INE. Enquesta Contínua de Llars (ECLL)

GRÀFIC 53. HABITATGES PRINCIPALS LLOGATS SEGONS L'ANY DE CONSTRUCCIÓ.

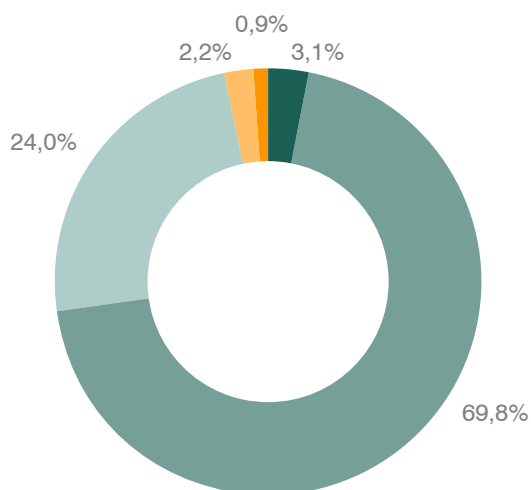


Font: INE. Enquesta Contínua de Llars (ECLL)

Atenent **l'any de construcció**, s'observa que en el mercat de lloguer estan entrant habitatges més nous.

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

GRÀFIC 54. EDAT DELS DEMANDANTS D'HABITATGE DE LLOGUER.

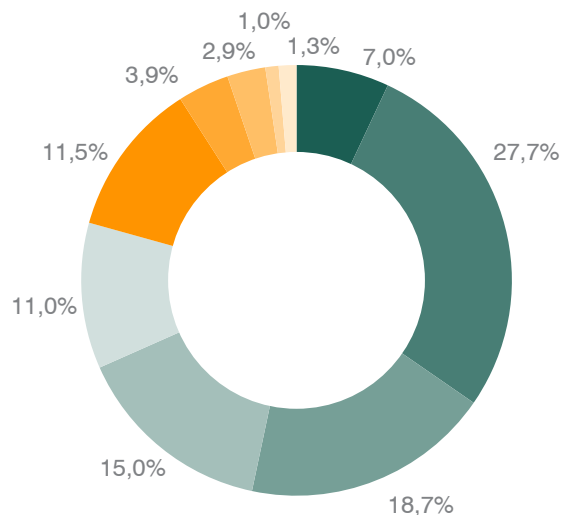


- DE 16 A 25 ANYS
- DE 26 A 35 ANYS
- DE 36 A 45 ANYS
- DE 46 A 55 ANYS
- DE 56 A 65 ANYS

Segons la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, gairebé el 70% dels arrendataris de les zones en què operen tenen entre 26 i 35 anys.

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

GRÀFIC 55. REPARTIMENT DELS HABITATGES LLOGATS ENTRE ESPANYOLS I ESTRANGERS.



- 100% ESPANYOLS
- 90% ESPANYOL - 10% ESTRANGER
- 80% ESPANYOL - 20% ESTRANGER
- 70% ESPANYOL - 30% ESTRANGER
- 60% ESPANYOL - 40% ESTRANGER
- 50% ESPANYOL - 50% ESTRANGER
- 40% ESPANYOL - 60% ESTRANGER
- 30% ESPANYOL - 70% ESTRANGER
- 20% ESPANYOL - 80% ESTRANGER
- MENYS DEL 20% ESPANYOL

Només un 7% dels APIs efectua les operacions de lloguer exclusivament amb clients espanyols.

Gairebé el 80% de la Xarxa té com a clients majoritaris els espanyols.

Per a prop del 10% d'APIs, més de la meitat dels seus clients són estrangers.

Font: Servihabitat



## 6 / 4 L'oferta d'habitatge de lloguer

El volum d'habitatges de lloguer en oferta a Espanya el setembre del 2017 era de 97.900 habitatges, xifra que comporta un descens del 8,2% respecte dels sis mesos anteriors i del 14,5% respecte de l'oferta disponible al setembre del 2016. Mentrestant, el nombre d'habitatges en venda s'ha incrementat un 0,9% respecte del març del 2017 i un 2,7% respecte del setembre de l'any passat, fins a arribar a una mica més de 892.000 unitats.

Aquest volum d'oferta tan sols suposa el 0,4% del parc estimat el 2016.

Representa 2,5 habitatges en oferta per cada 1.000 habitants i 5,3 per cada 1.000 llars.

Salamanca, Alacant i Ciudad Real són les províncies amb una oferta més abundant respecte del parc d'habitatges en general. A aquestes tres, s'uneixen Segòvia, Burgos i Cantàbria, que conformen la llista de les províncies amb una oferta més gran per habitant i per llar.

MAPA 6. OFERTA D'HABITATGE DE LLOGUER A ESPANYA

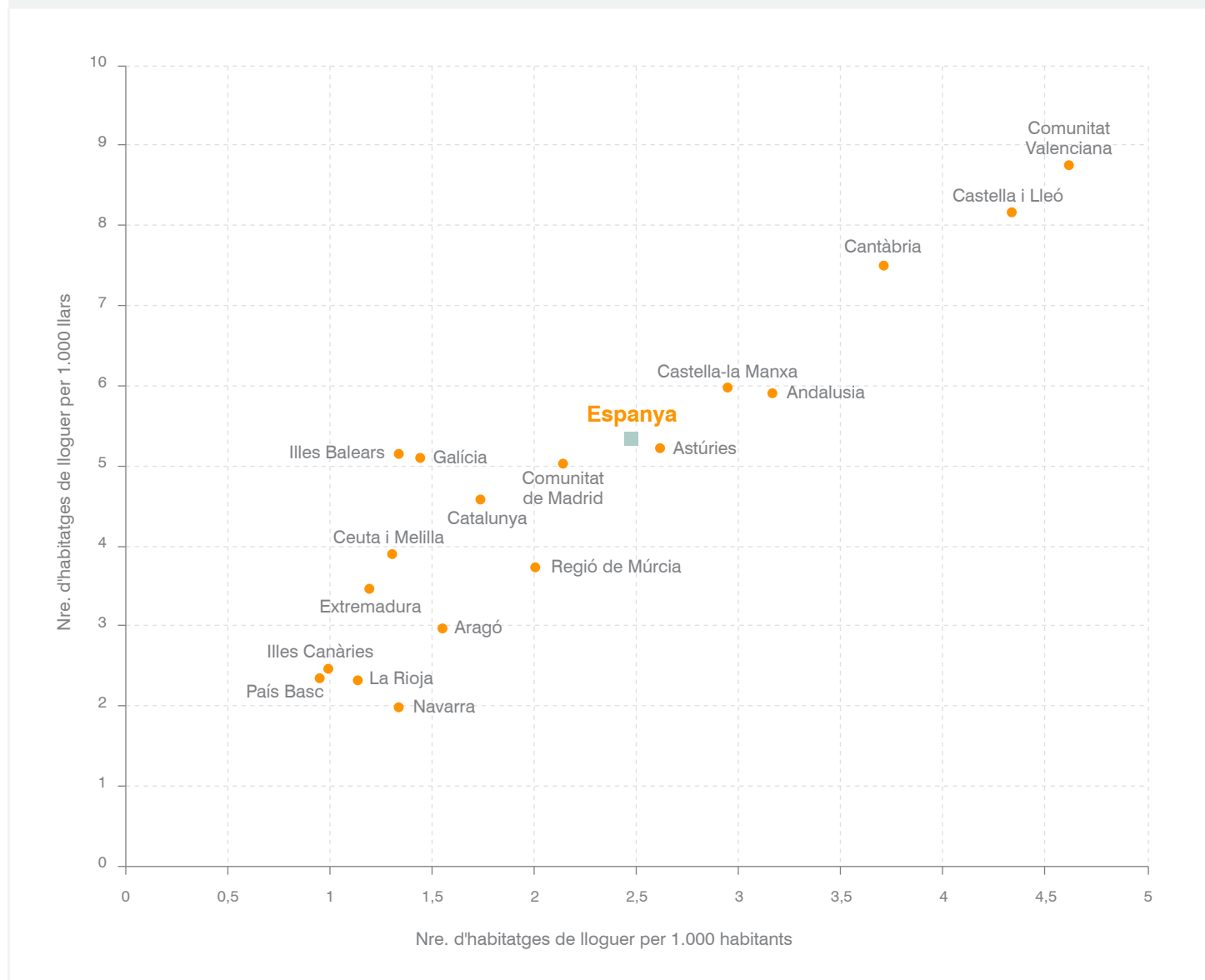


Font: Servihabitat

## 6 / 4 L'oferta d'habitatge de lloguer

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

GRÀFIC 56. OFERTA D'HABITATGE DE LLOGUER PER HABITANT I PER LLAR.



Font: Servihabitat

## 6 / 5 Preu del lloguer

En algunes comunitats com Madrid, Catalunya, el País Valencià, les Illes Canàries i algunes províncies com Màlaga, Sevilla, Saragossa o Biscaia s'experimenta una tendència creixent en els preus, encara que els avanços tendeixen a l'estabilitat.

En el segon semestre de l'any, la pujada mitjana del preu se situarà al voltant del 2% respecte dels sis mesos precedents.

El preu mitjà del lloguer a Espanya per a un habitatge de 80-90 m<sup>2</sup> és de **620€**

MAPA 7. PREU MITJÀ DEL LLOGUER D'HABITATGE I TENDÈNCIA ESPERADA AL PRÒXIM SEMESTRE

Preu en € per a un habitatge de 80-90 m<sup>2</sup>



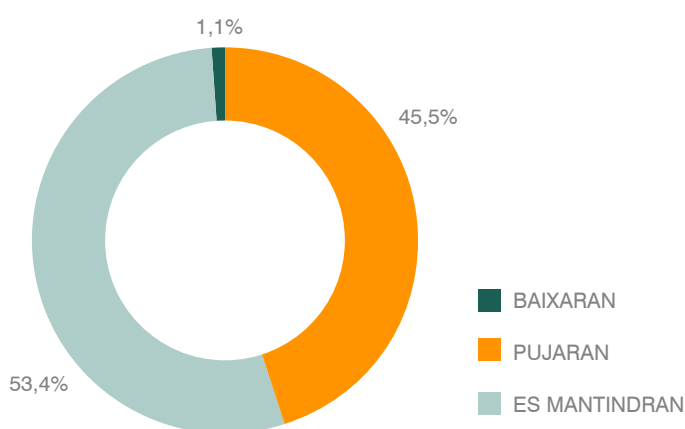
Font: Servihabitat

## 6 / 5 Preu del lloguer

El 45,5% dels APIs opina que el preu dels lloguers pujarà els pròxims mesos, concretament entre un 2% i un 5% per a gairebé un de cada quatre agents.

En canvi, el 53,5% considera que els preus es mantindran estables.

GRÀFIC 57. EVOLUCIÓ DELS PREUS DEL LLOGUER ELS PRÒXIMS 6 MESOS.



PUJARAN		45,5%
Més d'un 5%		17,6%
Entre un 2 i un 5%		24,6%
Menys d'un 2%		3,0%
Ns/Nc		0,3%
ES MANTINDRAN		53,4%
BAIXARAN		1,1%
Més d'un 5%		0,4%
Entre un 2 i un 5%		0,3%
Ns/Nc		0,3%

Font: Servihabitat



## 6 / 6 Rendibilitat

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

Barcelona, Las Palmas, València, Madrid, Huelva i les Balears són les províncies amb més rendibilitat, i altres com Ciudad Real,

Conca, Lleida i Saragossa es troben en línia amb la mitjana del país.

Les Illes Canàries, Andalusia i la Comunitat Valenciana són les comunitats que més han incrementat la rendibilitat respecte del semestre anterior.

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



Font: Servihabitat

## 6 / 6 Rendibilitat

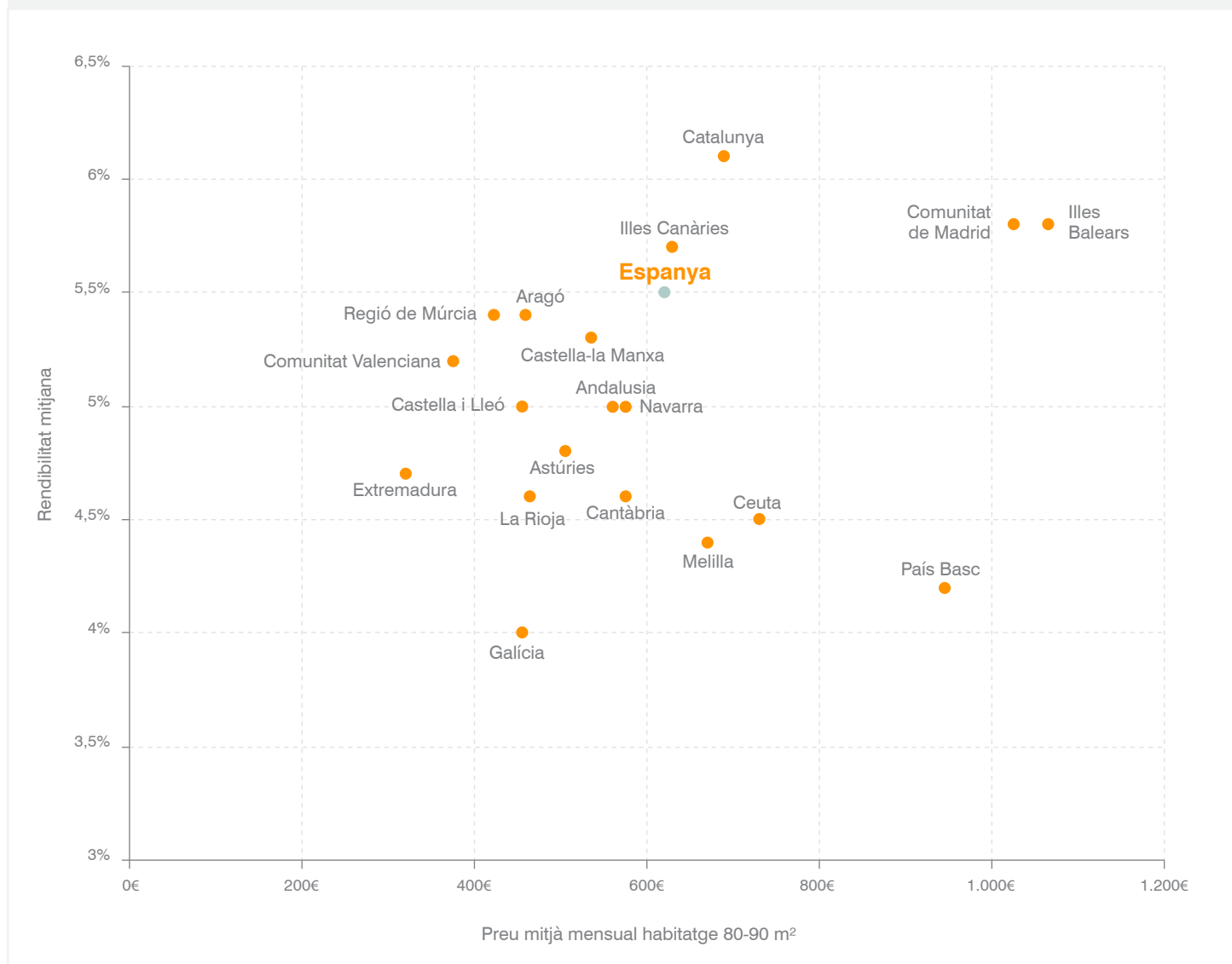
Les comunitats autònomes de Catalunya, Balears, Canàries i Madrid són les que més destaquen en relació amb el preu mitjà i la rendibilitat bruta del lloguer, totes per sobre de la mitjana espanyola.

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

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

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

GRÀFIC 58. PREU MITJÀ DE LLOGUER I RENDIBILITAT PER COMUNITATS AUTÒNOMES.



Font: Servihabitat

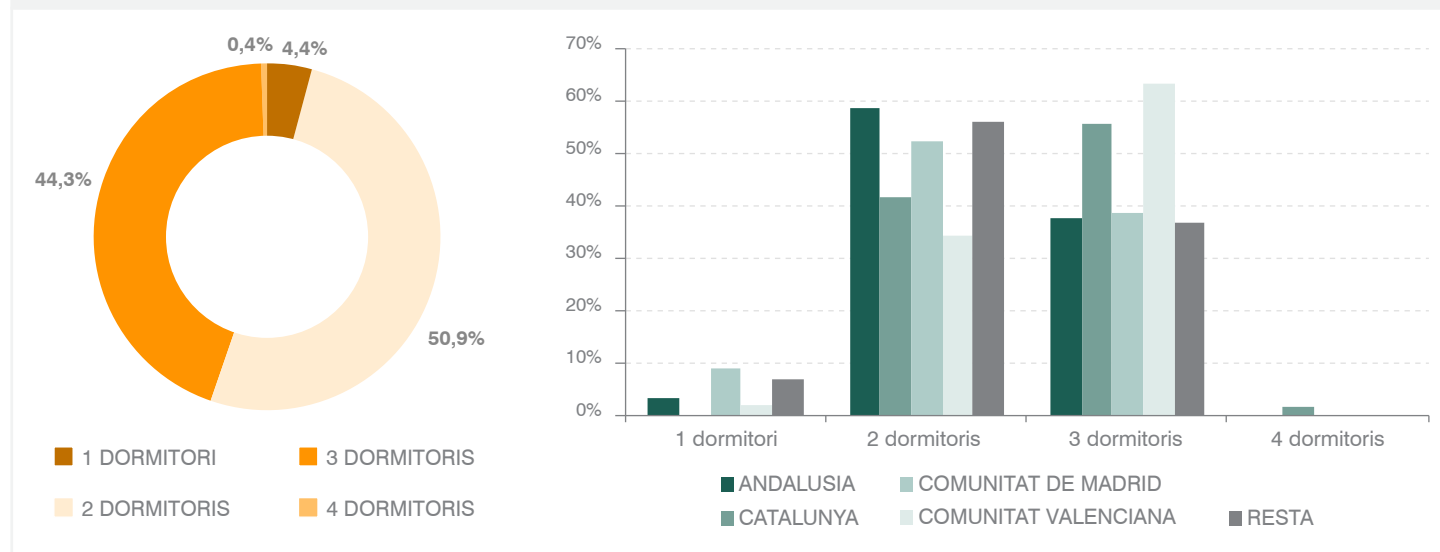


1.012 APIs  
opinen

## 6 / 7 La demanda de lloguer

Segons el parer de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, l'habitatge en altura més sol·licitat continua sent el de 2 dormitoris, encara que els que es decanten per habitatges de 3 dormitoris han experimentat un lleuger repunt. Aquesta última tipologia d'habitatge és la més sol·licitada a Catalunya i a la Comunitat Valenciana.

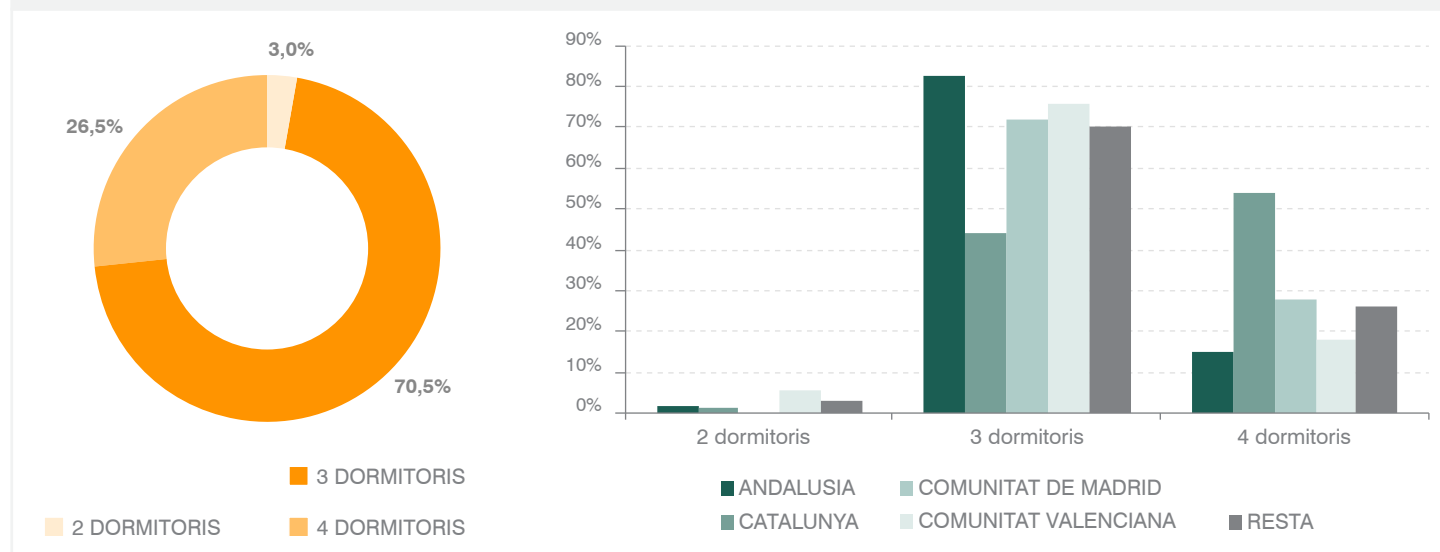
GRÀFIC 59. HABITATGE EN ALTURA MÉS SOL·LICITAT.



Font: Servihabitat

En el cas de l'habitatge unifamiliar adossat, més del 70% dels APIs pensen que ha de tenir 3 dormitoris, excepte a Catalunya, on el 54% de les opinions es decanten per un habitatge de 4 dormitoris.

GRÀFIC 60. HABITATGE UNIFAMILIAR ADOSSAT MÉS SOL·LICITAT.



Font: Servihabitat

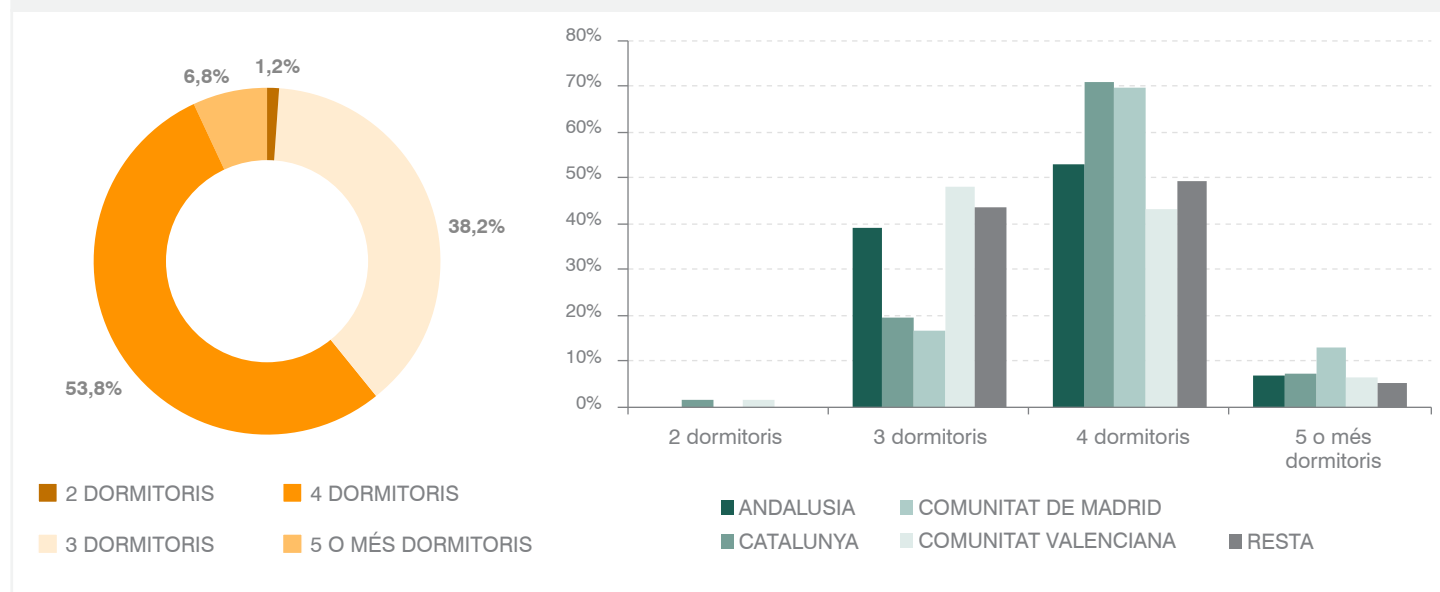


1.012 APIs  
opinen

## 6 / 7 La demanda de lloguer

L'habitatge unifamiliar aïllat ha de disposar de quatre dormitoris, especialment a Catalunya i a la Comunitat de Madrid. L'excepció la marquen els agents que operen a la Comunitat Valenciana, ja que van opinar que l'habitatge de 3 dormitoris és el més sol·licitat en el 48% dels casos.

GRÀFIC 61. HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT MÉS SOL·LICITAT.



Font: Servihabitat

La rotació d'habitatges que s'ofereixen per llogar s'ha incrementat notablement l'últim semestre en totes les regions. De mitjana, un habitatge triga **una mica més de mes i mig** a llogar-se a Espanya, tot i que a Catalunya i a la Comunitat de Madrid aquest temps es redueix encara més.

En mercats molt actius, com són les ciutats de Madrid i Barcelona, un habitatge pot trigar pocs dies a llogar-se.

De mitjana, un habitatge triga una mica més de **mes i mig** a llogar-se a Espanya

TAULA 6. NOMBRE DE MESOS QUE ES TRIGA PER A LLOGAR UN HABITATGE (TEMPS MITJÀ) \*.

	Mar-17	Set-17
Espanya	2,13	1,71
Andalusia	2,41	1,80
Catalunya	1,68	1,47
Comunitat de Madrid	1,73	1,50
Comunitat Valenciana	2	1,80
Resta	2,23	1,73

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



## 6 / 8 Punts clau del mercat de lloguer

El mercat de lloguer residencial a Espanya continua presentant una tendència positiva, tal com es pot observar en els resultats obtinguts a partir de l'anàlisi de mercat realitzada. Hi destaquen els paràmetres següents:



- El volum d'oferta d'habitatges que un arrendatari potencial pot trobar en el mercat per a escollir la seva futura residència s'ha anat reduint progressivament al llarg dels últims mesos, com a conseqüència de l'escurçament del temps mitjà amb què triga a llogar-se un habitatge, així com de l'escassetat de parc residencial destinat al lloguer.



- Els preus s'han elevat en la major part de les províncies els últims sis mesos, tot i que han experimentat una moderació en els increments. La tendència per al tancament del 2017 i l'inici del 2018 continua sent positiva. El ritme de creixement dels preus se situarà al voltant del 2%, tot i que en diverses províncies l'increment es veurà estancat.



- La rendibilitat del lloguer residencial a Espanya continua sent interessant, amb increments lleugers en algunes províncies i una tendència al manteniment en la resta.



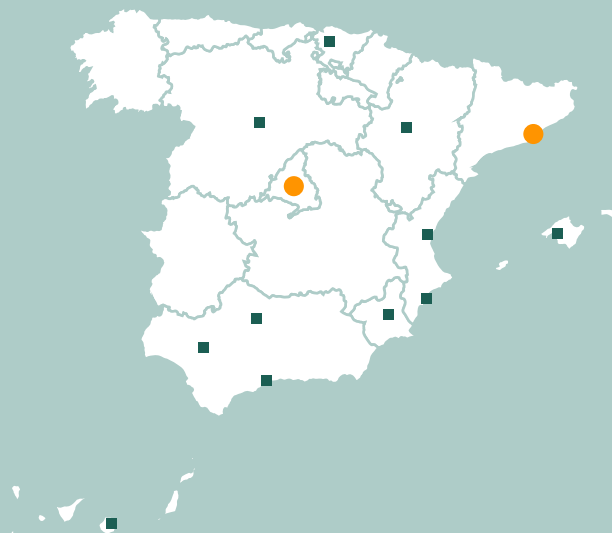
- Les expectatives que els APIs consultats presenten sobre el mercat del lloguer residencial mostren un clar optimisme, amb una tendència al manteniment o a l'increment de les rendes, així com a l'estabilitat del volum d'operacions en el mercat.

El mercat continua presentant diferents comportaments en funció de la zona analitzada. Hi ha tres submercats clarament diferenciats:

● Madrid i Barcelona, amb més activitat que la resta. Presenten un increment de preus clar, molt influït per la incidència del lloguer turístic, i una clara reducció dels temps necessaris per a llogar un immoble.

■ Les ciutats amb més de 300.000 habitants, amb ritmes d'activitat més atenuats encara que també positius, que presenten un creixement més baix del preu i també uns temps més elevats per al lloguer d'habitatges.

▢ La resta d'ubicacions, en què els mercats de lloguer residencial es troben més estancats quant a l'evolució i que mostren tendències més planes en els seus indicadors.

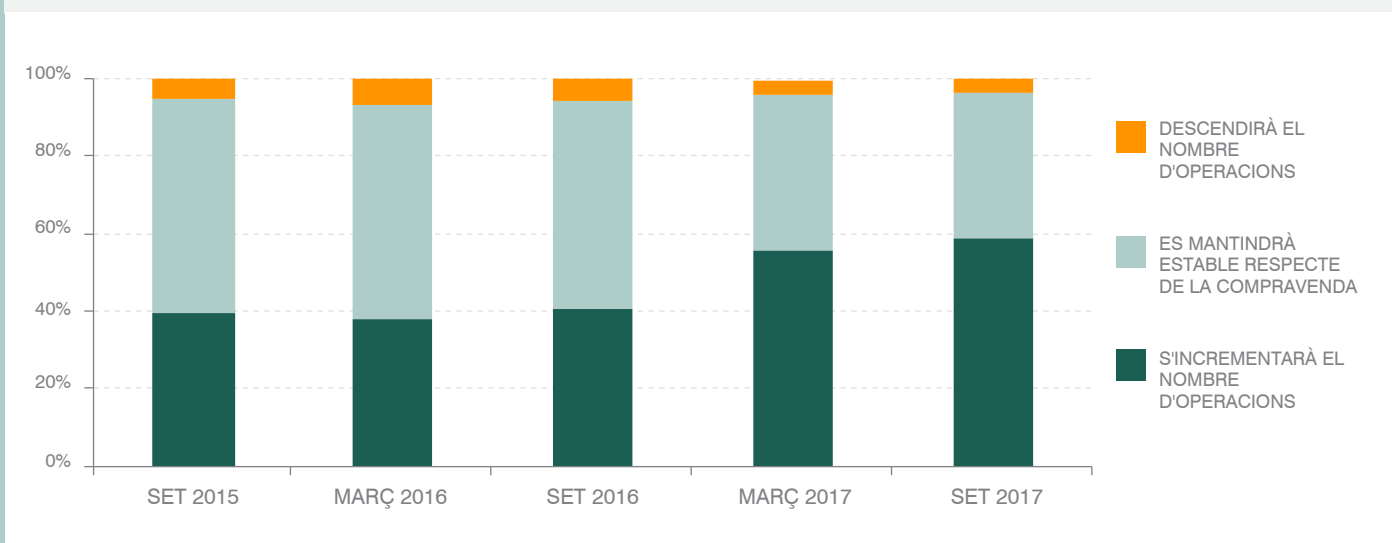


## 6 / 8 Punts clau del mercat de lloguer

Aquesta percepció de la bona marxa del mercat de lloguer es reflecteix també en l'opinió que mostra la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat: gairebé el 60% creu que

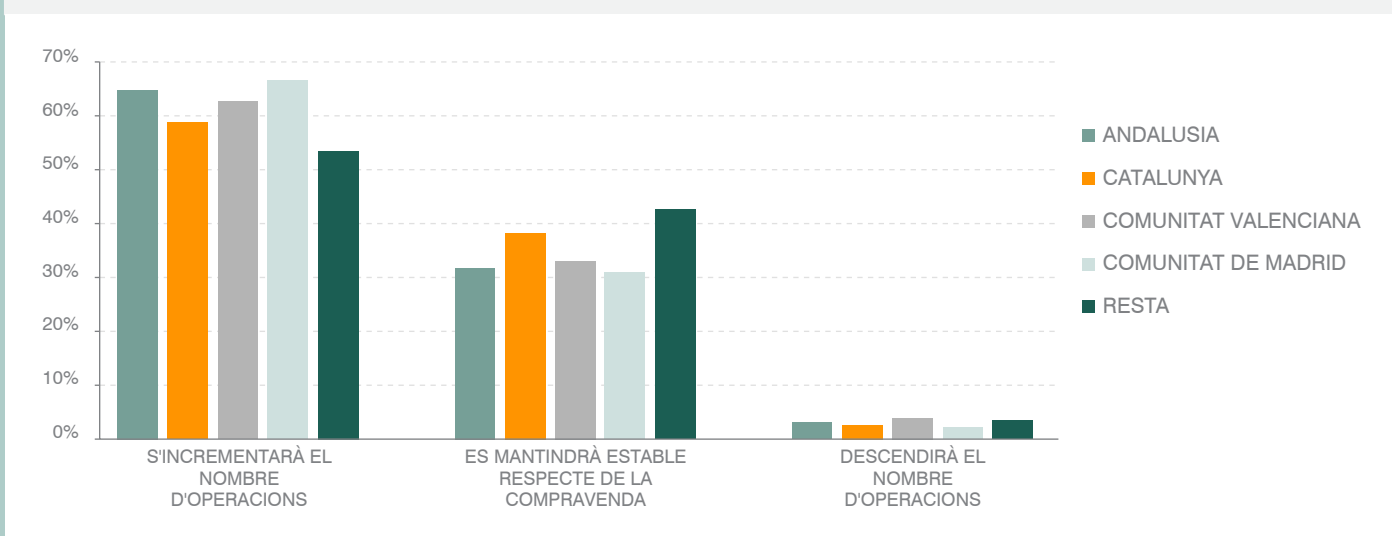
les operacions de lloguer s'incrementaran respecte de les de les compravendes el pròxim semestre (un 65% en el cas dels enquestats de la Comunitat de Madrid i d'Andalusia).

GRÀFIC 62. EVOLUCIÓ DEL MERCAT DE LLOGUER RESPECTE DE LA COMPRAVENDA.



Font: Servihabitat

GRÀFIC 63. EVOLUCIÓ DEL MERCAT DE LLOGUER RESPECTE DE LA COMPRAVENDA A LES PRINCIPALS COMUNITATS AUTÒNOMES.



Font: Servihabitat

## 6 / 8 Punts clau del mercat de lloguer

Els últims mesos, l'impuls del lloguer turístic està influïnt en l'increment de preus, no només a les localitats en què aquest tipus de lloguer és més freqüent, sinó també en altres, animades pels moviments turístics que es produeixen en l'època estival. En aquest sentit, s'han donat repunts notables al juliol i, sobretot, a l'agost. La regulació d'aquest tipus de lloguer, que ja es produeix en moltes comunitats autònomes, resulta necessària per a evitar un efecte contagi, especialment en el moment actual, en què la inflació és elevada i comporta més esforços a les llars sobre les rendes, respecte d'anys enrere.

Qualsevol mesura addicional que es prengui perquè el lloguer continuï sent una opció viable per a moltes llars, a qui els suposa un esforç inferior al que requereix l'adquisició d'un habitatge, servirà perquè avanci el lloguer com a opció residencial, i això es traduirà en un equilibri més gran en el mercat. En aquest sentit, destaquen propostes recents d'alguns ajuntaments, encaminades a incrementar el parc residencial públic de lloguer, que contribuiran a millorar aquest equilibri.

L'interès inversor per al mercat residencial continua creixent. Tot i que no s'està notant un interès especial pel

desenvolupament d'habitatges per al lloguer (la majoria continuen enfocats a la venda), els inversors patrimonialistes estan trobant oportunitats en el mercat residencial a partir de l'adquisició d'edificis ja llogats que, posteriorment, acabaran incorporant-se a una futura societat en la majoria dels casos. A una escala inferior, i davant la rendibilitat superior que continua oferint el lloguer enfront d'altres alternatives d'inversió (per exemple, les financeres), l'interès dels particulars per la compra d'habitatges per a posar-los en lloguer posteriorment continua sent molt elevat.

La major mobilitat geogràfica, la creació d'una cultura del lloguer a les llars més joves i l'impacte del turisme continuen sent els factors principals que impulsen a l'alça el mercat residencial destinat al lloguer a Espanya.

La rendibilitat o *yield* que exigeixen ara els inversors en les grans operacions produïdes a Madrid o Barcelona se situa ja per sota del 4,5%. A les capitals mitjanes, sobre el 5,5% i, a les capitals amb poca demanda, on no hi ha grans inversors sinó només petit inversor o particular, els casos són molt més heterogenis.



## / Resum mercat de lloguer



El **17,3%** de les llars que resideixen en règim de lloguer a Espanya efectuen algun pagament per l'habitatge



El **13,8%** de la població paga una renda a preu de mercat a Espanya



Gairebé el 70% dels arrendataris tenen **entre 26 i 35 anys**



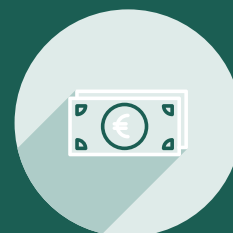
De mitjana, un habitatge triga una mica **més de mes i mig** a llogar-se a Espanya



L'oferta mitjana de lloguer a Espanya és de **2,5** habitatges per cada 1.000 habitants i de **5,3** per cada 1.000 llars



El preu mitjà del lloguer a Espanya per a un habitatge de 80-90 m<sup>2</sup> és de **620€**



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

# 7/

## El comprador estranger

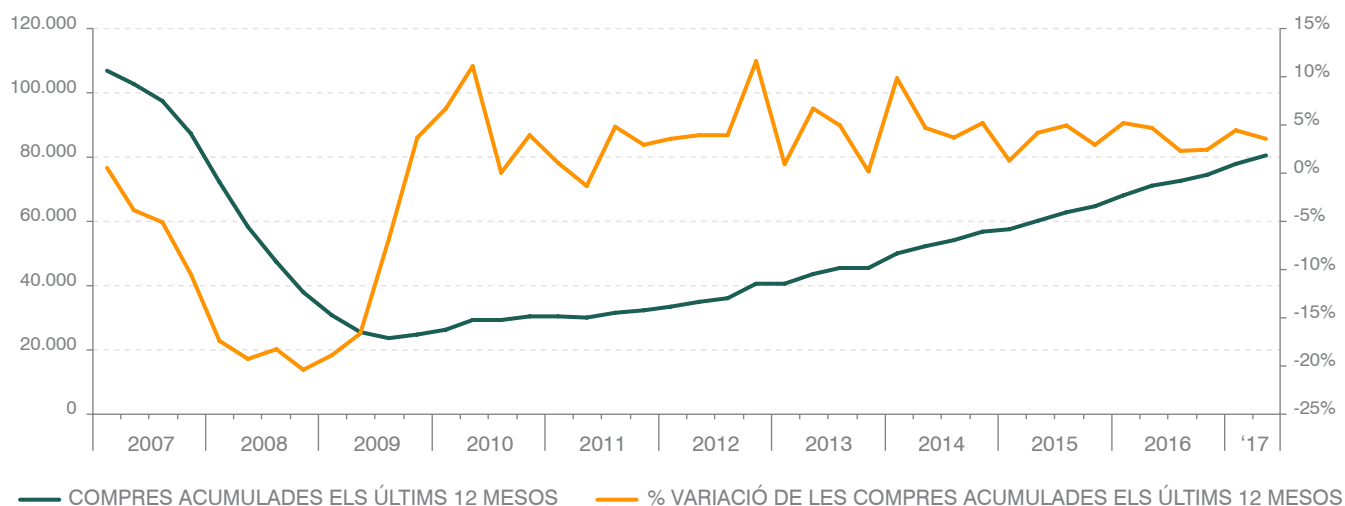


## 7 / El comprador estranger

Segons les dades publicades pel Ministeri de Foment, al llarg del primer semestre del 2017 s'ha incrementat el **volum total d'habitatges venuts a Espanya que tenen un comprador estranger**, i així la xifra s'eleva fins als **83.675 habitatges**, que representa un **augment del 10%** respecte del mateix mes del 2016. Tot i que continua creixent el volum total de compres, l'avanç interanual ha baixat respecte de trimestres anteriors. Aquest volum d'operacions suposa el **16,8% de les compres totals** anualitzades fins al juny del 2017, percentatge que s'ha reduït lleugerament.

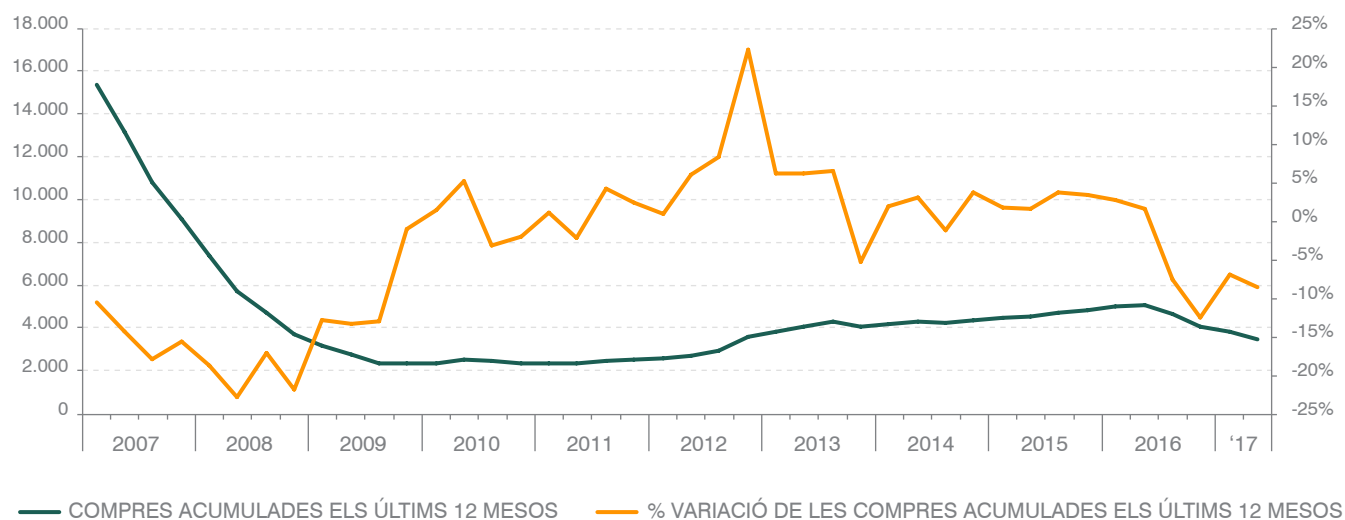
Segons aquestes mateixes dades, el 95,8% de les transaccions (80.191 habitatges) les efectuen **estrangers residents**, i el 4,2% restant (3.484 habitatges), els **no residents**. És a dir, les compres efectuades per estrangers residents van suposar, al juny, el 16,1% del total nacional, i per als no residents, el 0,7%. Es manté, d'aquesta manera, el descens del volum de compres efectuades per no residents que va començar els dos últims trimestres de l'any, ja que s'han reduït més d'un 30% les operacions des de les 5.079 aconseguides el segon trimestre del 2016.

GRÀFIC 64. EVOLUCIÓ DE LES COMPRES D'HABITATGE PER PART D'ESTRANGERS RESIDENTS.



Font: MFOM i elaboració pròpia

GRÀFIC 65. EVOLUCIÓ DE LES COMPRES D'HABITATGE PER PART D'ESTRANGERS NO RESIDENTS.



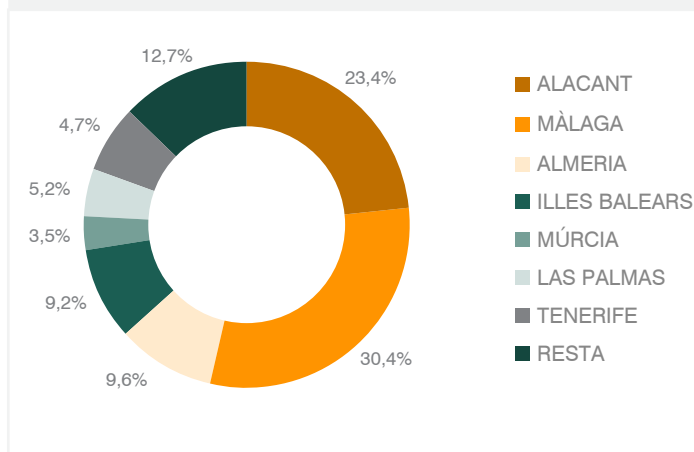
Font: MFOM i elaboració pròpia

## 7 / El comprador estranger

El nivell de **concentració** de les compres efectuades per **estrangers no residents**, calculades el segon trimestre del 2017, continua sent molt elevat. El **87,3%** s'han fet en només **set províncies**. Afegint-hi les dues següents per volum d'operacions, aquest percentatge ascendeix al 91,5%.

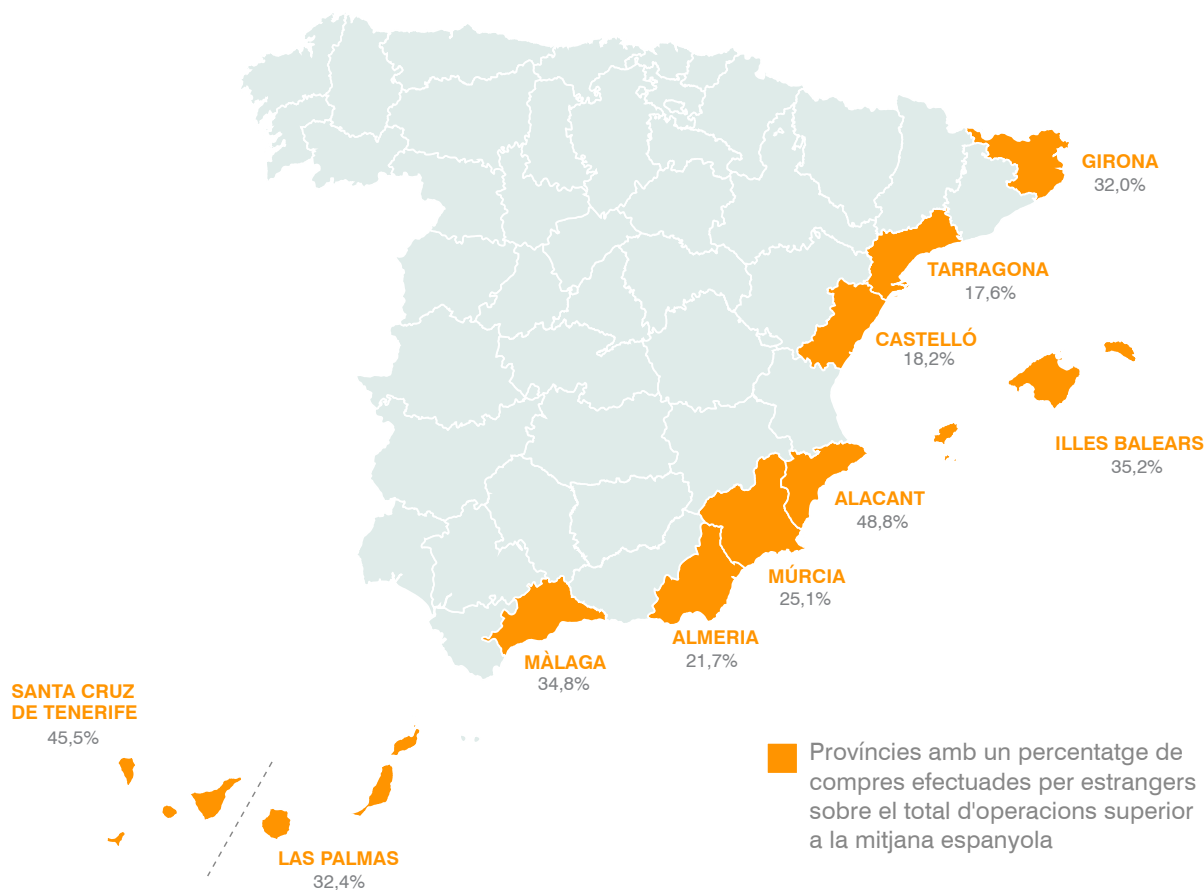
La província de Màlaga ha desbancat del primer lloc Alacant, amb el 30% de les compres d'estrangers no residents totals. Alacant ha passat del 29,3% de desembre al 23,4% actual. També cal destacar el pes que actualment té Tenerife, que es col·loca com a cinquena província en el rànquing.

GRÀFIC 66. PROVÍNCIES DE COMPRA DELS ESTRANGERS NO RESIDENTS.



Font: MFOM i elaboració pròpia

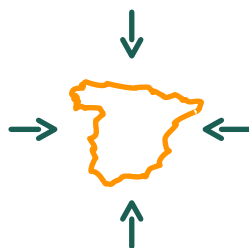
MAPA 9. OPERACIONS PER PART D'ESTRANGERS SOBRE EL TOTAL DE COMPRAVENDES PER PROVÍNCIES EL 2017 (fins al 2n trimestre)



Font: MFOM i elaboració pròpia



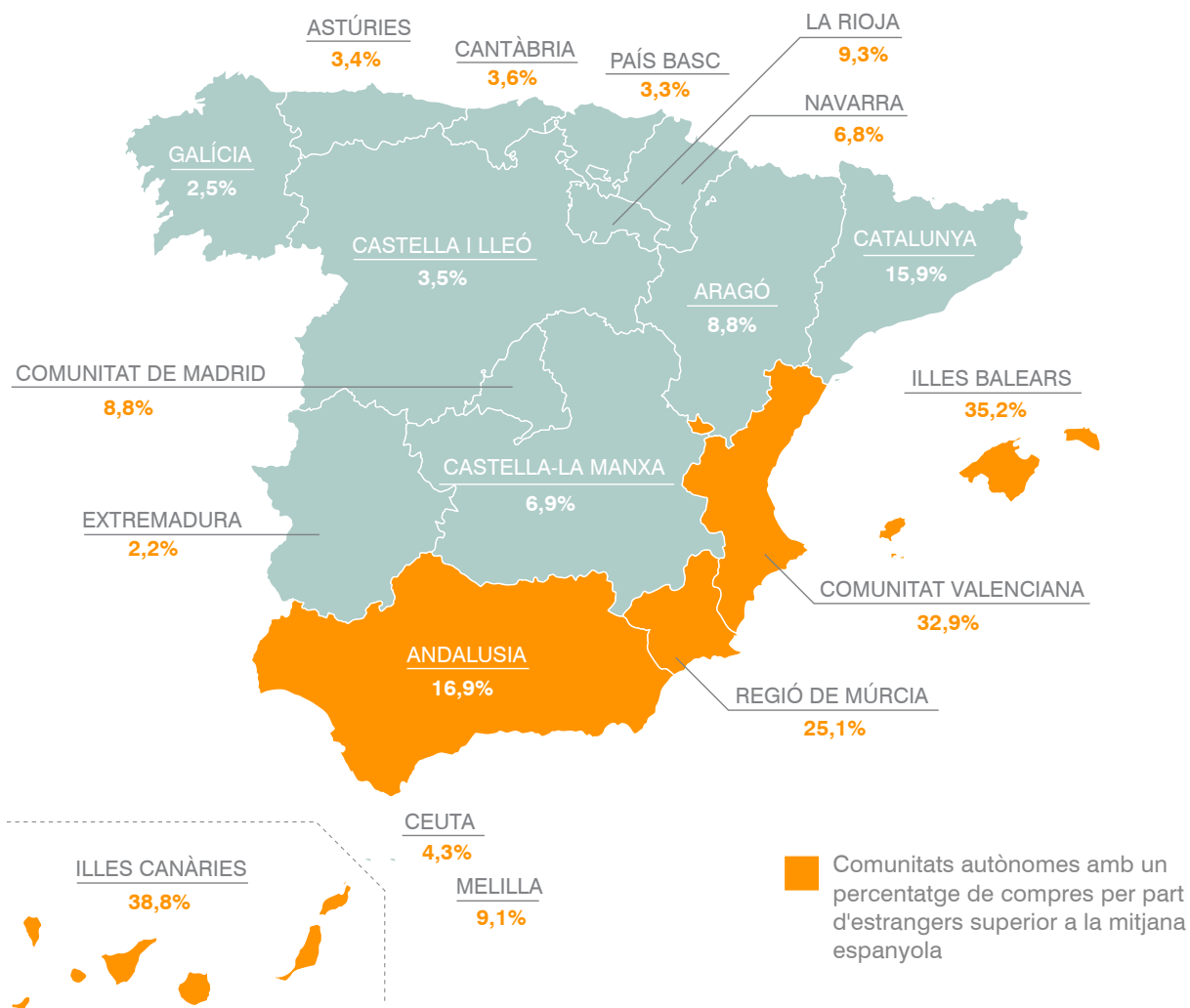
## 7 / El comprador estranger



El **16,8%** de les operacions a Espanya han estat efectuades per compradors estrangers

MAPA 10. COMPRES PER PART D'ESTRANGERS EL 2017 (fins al 2n trimestre)

Percentatge de compres per part d'estrangers sobre el total de compravendes



Font: MFOM i elaboració pròpia





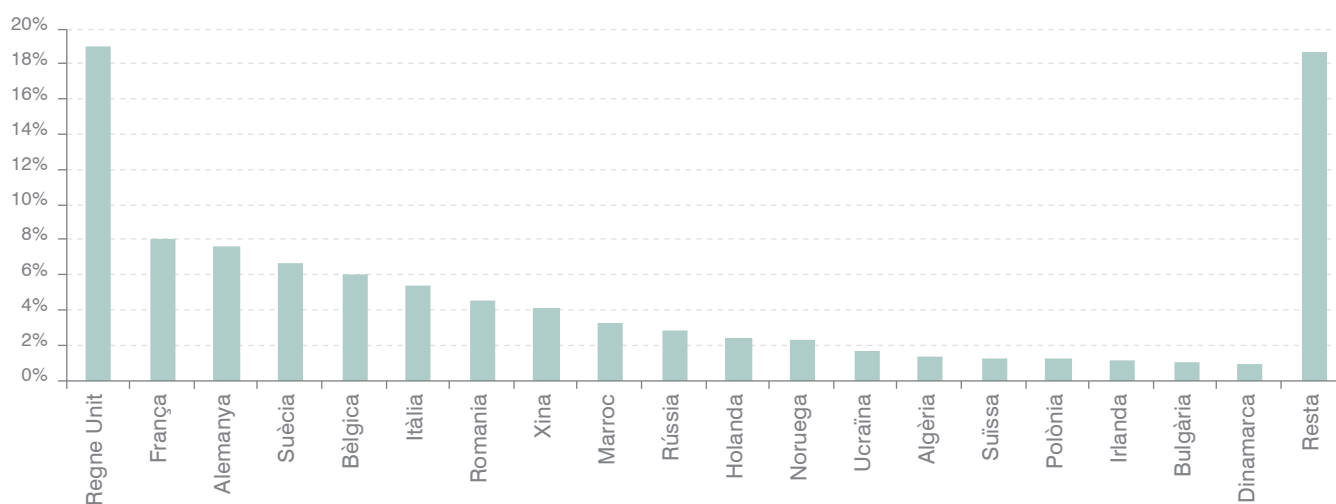
1.012 APIs  
opinen

## 7 / El comprador estranger

Segons l'estadística del Col·legi de Registradors, el percentatge de vendes efectuades a compradors estrangers es va situar en el 12,85% del total, al tercer trimestre de l'any. Tenint en compte la xifra anualitzada fins al tancament de setembre, la dada és del 13,05%, que es tradueix en 59.200 habitatges adquirits. El pes relatiu continua baixant, igual que en trimestres anteriors, tot i que la xifra total de compravendes manté l'ascens.

Pel que fa a la nacionalitat dels compradors, destaca la pèrdua de pes del comprador britànic, que passa del 19% del total al tancament del 2016 a un 15,13% el tercer trimestre d'aquest any. Tot i que aquesta caiguda pot ser deguda a l'efecte del *Brexit*, també cal tenir en compte la pèrdua de capacitat adquisitiva que han experimentat les llars del Regne Unit per la devaluació de la lliura davant de l'euro.

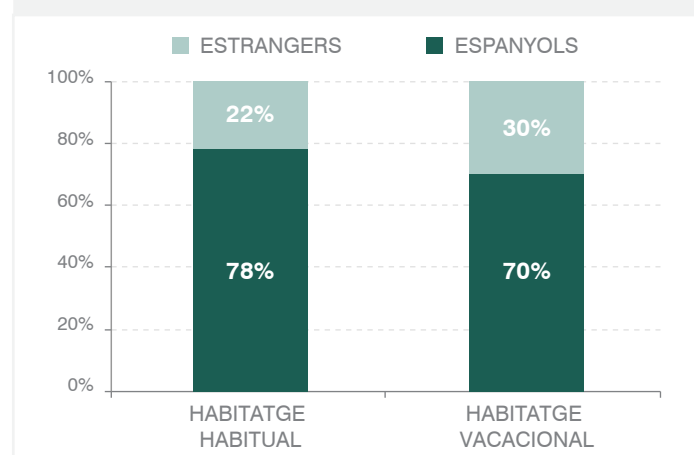
GRÀFIC 67. NACIONALITAT DELS COMPRADORS ESTRANGERS SEGONS LA XARXA D'AGENTS COL·LABORADORS (APIs).



Font: ERI (Estadística Registral Immobiliària). 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 78% per part dels espanyols i un 22% per part dels estrangers (dada que s'ha incrementat en dos punts percentuals des del març). En el cas de l'habitatge vacacional, aquest repartiment és del 70% i del 30%, respectivament.

GRÀFIC 68. REPARTIMENT DE LES COMPRES PER NACIONALITAT.



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

## / Resum del comprador estranger



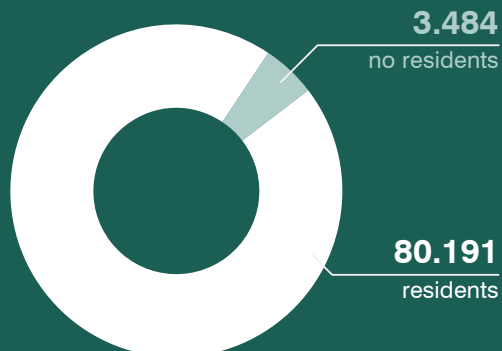
El comprador estranger ha protagonitzat el **16,8%** del total de les transaccions d'habitatges efectuades a Espanya el primer semestre del 2017



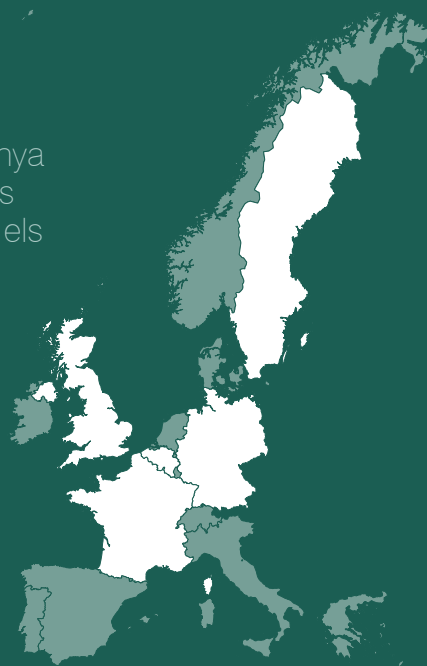
El **87,3%** de les compres efectuades per estrangers no residents es concentra en només **set províncies**

**83.675**  
habitatges adquirits per estrangers  
al primer semestre del 2017

**(+10%)**



Els **britànics** continuen sent la nacionalitat principal entre els compradors estrangers a Espanya tot i que han perdut pes, seguits dels **francesos**, els **alemanys**, els **suecs** i els **belgues**



# 8/

## Metodologia



## Previsions fetes per l'IPE



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

Per mitjà 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:

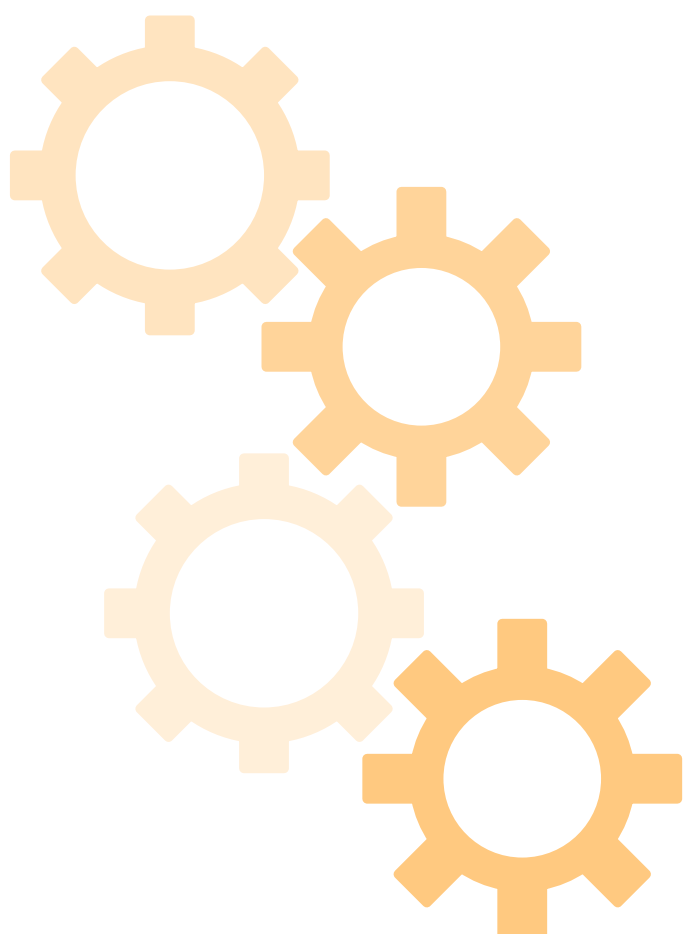
Anàlisi, interpretació i encreuament de les dades obtingudes en la fase anterior, amb els *focus group* realitzats permanentment per la Càtedra Immobiliària amb arquitectes, aparelladors, enginyers, advocats, economistes i professionals del sector immobiliari.

### 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 de l'inici d'obres i als arquitectes i aparelladors sobre la finalització de les obres. Es va preguntar a agències immobiliàries i intermediaris per les compravendes i a directius de les entitats financeres sobre concessió d'hipoteques.

### 4a Fase:

Retroalimentació del model economètric, verificant-ne la bondat en l'estimació i la 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.

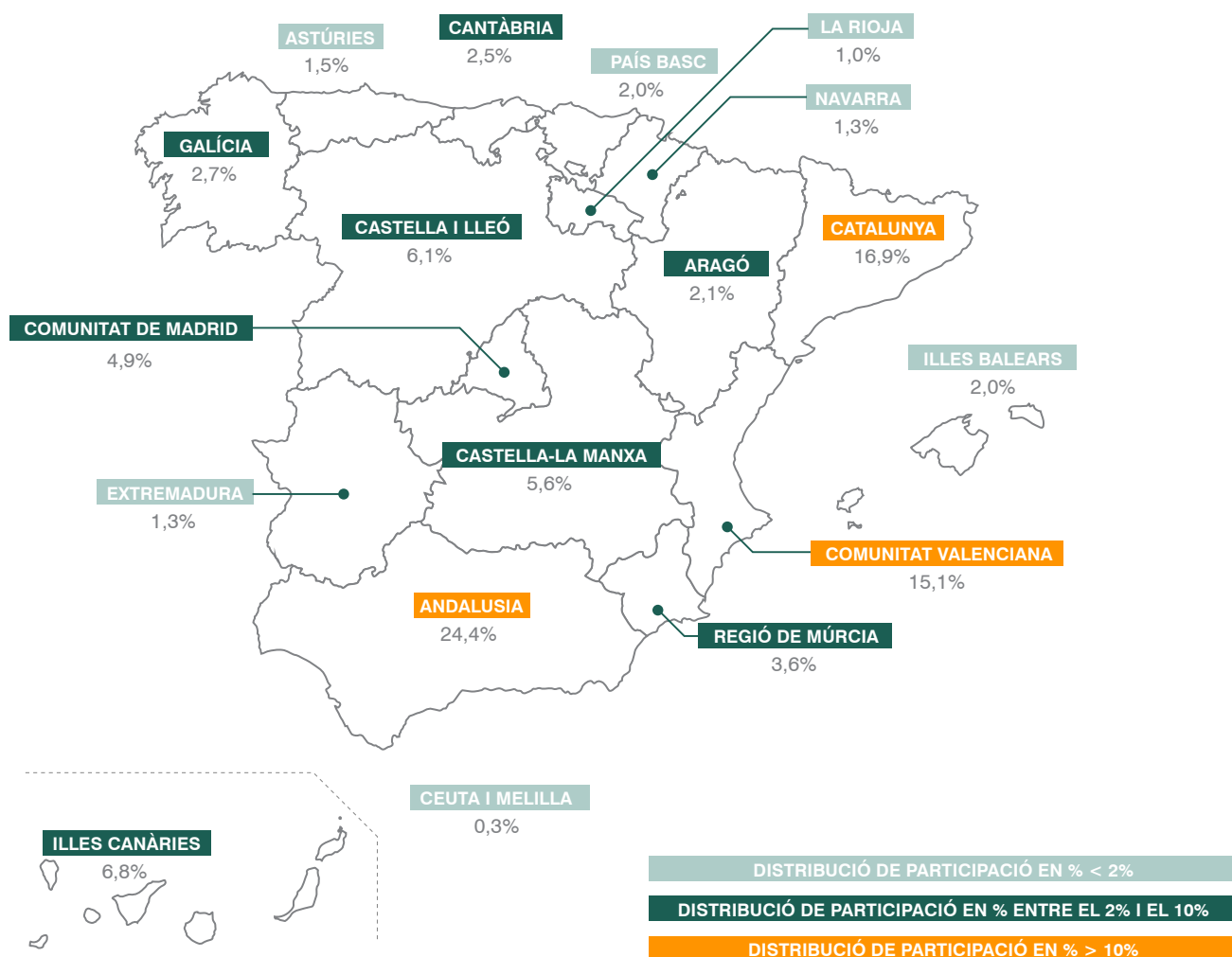
Amb aquesta finalitat, s'ha elaborat un qüestionari estructurat i dissenyat a aquest efecte, que cada un dels agents ha pogut respondre de manera individual.

Les preguntes s'han formulat en funció de l'àrea geogràfica en què cada agent exerceix la tasca comercial, així com el mercat

principal de demanda a què s'adreça: primera residència, segona residència o les dues.

Al seu torn, s'hi han incorporat les valoracions i les opinions sobre el mercat que han donat els Directors Territorials de Servihabitat, i que han servit per a ampliar la informació analitzada i aprofundir en dades locals.

Els resultats mostrats reflecteixen les opinions de 1.012 agents, la distribució geogràfica dels quals és la següent:



## Altres fonts

La informació referida al mercat de lloguer que figura en aquest 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](mailto:contactocorporativo@servihabitat.com)

