

Mercat residencial a Espanya

SERVIHABITAT TRENDS

Primer semestre de 2018

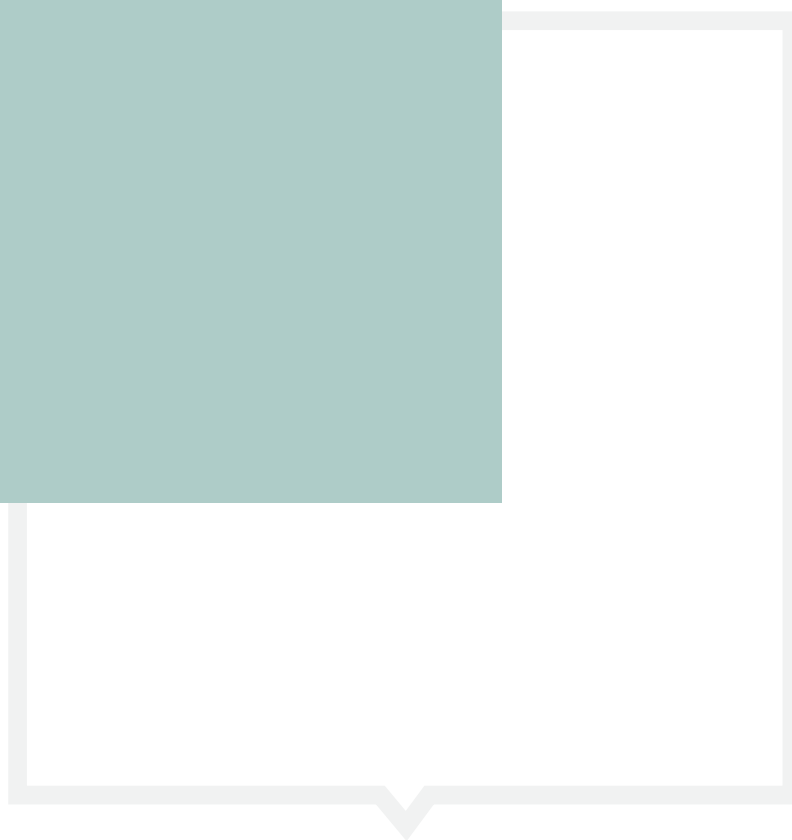
0. ÍNDEX

1 . ENTORN MACROECONÒMIC I EMPRESARIAL	4
1.1 Principals indicadors	5
1.2 Resum entorn macroeconòmic i empresarial	7
2 . OFERTA.....	8
2.1 Habitatges iniciats	9
2.2 Habitatges acabats	10
2.3 Evolució de l'oferta	11
2.4 Estoc d'obra nova	12
2.5 Resum oferta	15
3 . MERCAT	16
3.1 Compravendes i transaccions: evolució	17
3.2 Compravendes i transaccions: expectatives en les operacions de compravenda	18
3.3 Compravendes i transaccions: diferenciació segons obra nova o segona mà	19
3.4 Compravendes i transaccions, segons tipologia d'habitatge	20
3.5 Compravendes i transaccions: motivacions de compra d'habitatge	21
3.6 Preu i mida de l'habitatge el 2017	22
3.7 Habitatge més demandat els últims sis mesos	23
3.8 Temps mitjà de venda dels habitatges	24
3.9 Edat del comprador	25
3.10 Hipoteques noves constituïdes sobre habitatges	26
3.11 Resum mercat	27
4 . PREUS	28
4.1 Evolució del valor i el preu de l'habitatge a escala nacional	29
4.2 Evolució del valor i el preu de l'habitatge segons tipologies	30
4.3 Relació entre l'evolució del preu i l'oferta d'habitatges	32
4.4 Relació entre l'evolució del preu i la compravenda d'habitatges	33
4.5 Previsió de l'evolució del preu de l'habitatge	34
4.6 Resum preus	35
5 . ACCESSIBILITAT I ESFORÇ	36
5.1 Evolució de la ràtio de préstec respecte del valor de l'actiu	37
5.2 Evolució de l'esforç mitjà per a la compra d'habitatge	38
5.3 Resum accessibilitat i esforç	39

0. ÍNDEX

6 . EL MERCAT DE LLOGUER	40
6.1 Lloguer residencial dins del context europeu	41
6.2 Característiques dels habitatges de lloguer a Espanya	44
6.3 Tipologia de les llars que resideixen de lloguer a Espanya	45
6.4 L'oferta d'habitatge de lloguer	47
6.5 Preu del lloguer	50
6.6 Rendibilitat	52
6.7 La demanda	54
6.8 Punts clau del mercat de lloguer	56
6.9 Resum mercat de lloguer	58
7 . EL COMPRADOR ESTRANGER	59
7.1 Evolució de les compres d'habitatges per part d'estrangers	60
7.2 Compravendes per part d'estrangers respecte del total	61
7.3 Detall de les compravendes segons la nacionalitat dels estrangers	64
7.4 Repartiment de les compres d'habitatges (espanyols vs. estrangers)	65
7.5 Resum comprador estranger	66
8 . VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES	67
8.1 Andalusia	70
8.2 Aragó	71
8.3 Astúries	72
8.4 Illes Balears	73
8.5 Illes Canàries	74
8.6 Cantàbria	75
8.7 Castella i Lleó	76
8.8 Castella-la Manxa	77
8.9 Catalunya	78
8.10 Comunitat Valenciana	79
8.11 Extremadura	80
8.12 Galícia	81
8.13 Comunitat de Madrid	82
8.14 Regió de Múrcia	83
8.15 Navarra	84
8.16 País Basc	85
8.17 La Rioja	86
8.18 Ceuta i Melilla	87
8.19 Total Nacional	88
9 . METODOLOGIA	89
9.1 Previsions efectuades per CEPREDE	90
9.2 Enquestes a la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat	91
9.3 Fonts d'informació utilitzades en l'informe	92

1. ENTORN MACROECONÒMIC I EMPRESARIAL



1. ENTORN MACROECONÒMIC I EMPRESARIAL

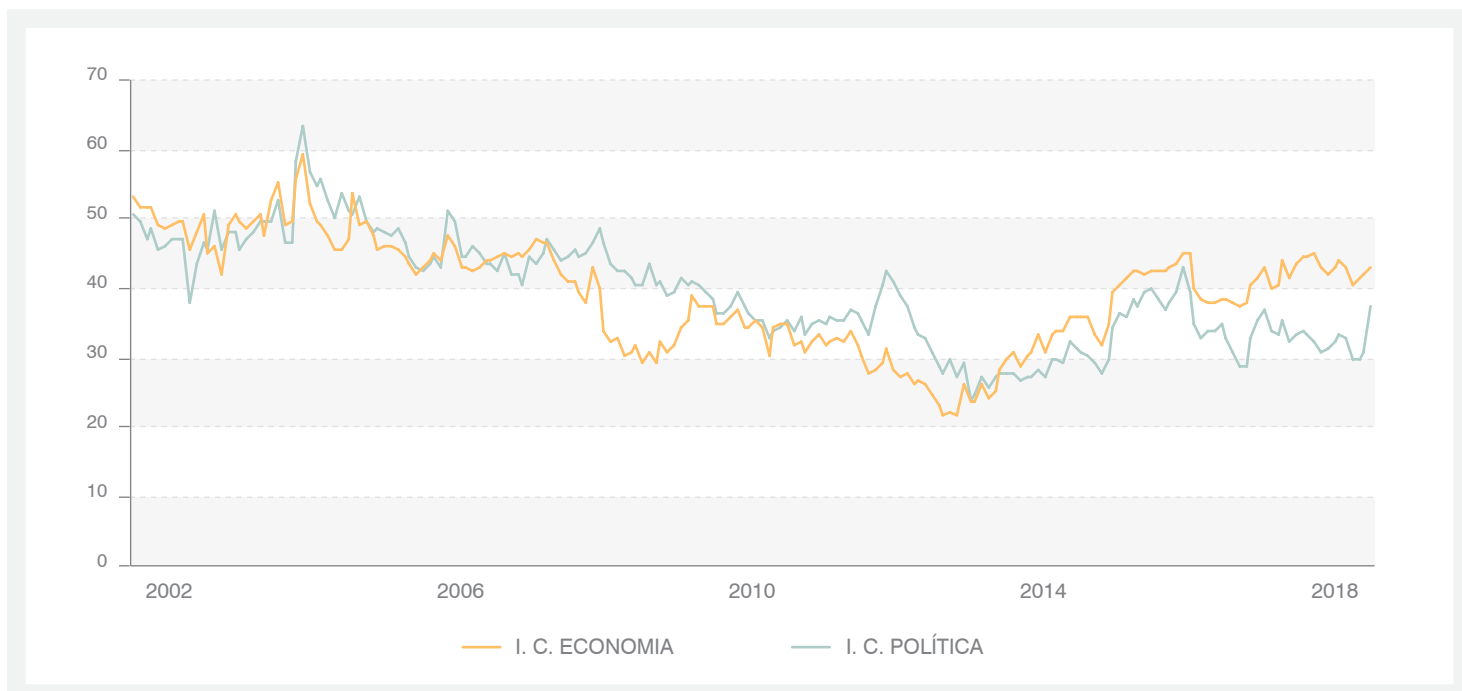
1.1 INDICADORS PRINCIPALS

El quadre macroeconòmic base és favorable per al desenvolupament dels negocis i les activitats durant el 2018. Per això, és important destacar alguns elements que afavoreixen un escenari optimista, com ara les condicions monetàries que manté el Banc Central Europeu i que generen nivells raonables de liquiditat i uns tipus d'interès baixos, el bon comportament del turisme que ha mantingut la taxa de creixement del PIB per sobre del 3% i ha generat ocupació, o la reducció de la taxa de desocupació, la mitjana de la qual estarà al voltant del 15% aquest any.

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

A continuació es mostren diferents variables de l'entorn que afecten als agents econòmics en les seves preses de decisió de compra i inversió. A més, en la taula es recullen algunes de les dades macroeconòmiques que es fan servir de manera quantitativa per a l'anàlisi del comportament del sector i les seves previsions per al 2018.

GRÀFIC 1. CONFIANÇA DEL CONSUMIDOR SOBRE LA SITUACIÓ POLÍTICA I ECONÒMICA.



Font: CIS i elaboració pròpia
Nota: dada oficial a juny de 2018

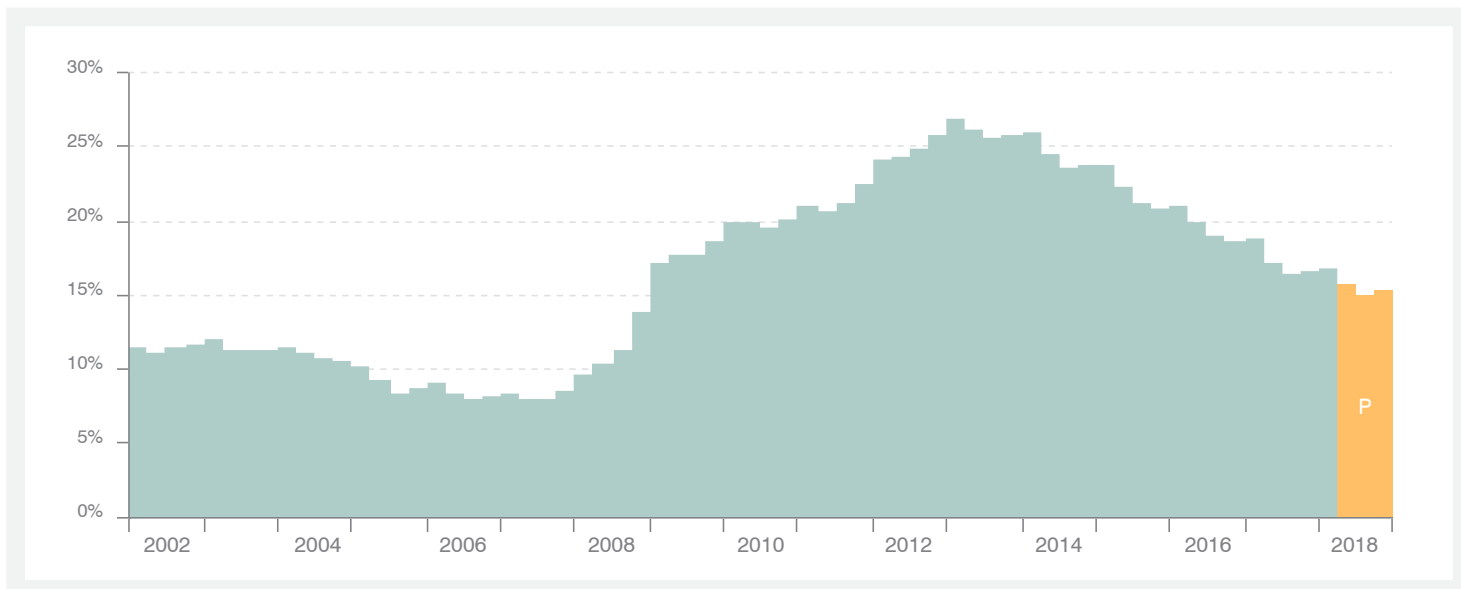
La **confiança del consumidor** sobre la situació econòmica està en 43 punts i millora progressivament. També s'ha vist millorada de forma lleugera l'opinió sobre la situació política, que arriba als 37 punts (l'índex més alt de l'últim any i mig), tot i els riscos i les incerteses que hi ha sobre l'escenari.



1. ENTORN MACROECONÒMIC I EMPRESARIAL

1.1 INDICADORS PRINCIPALS

GRÀFIC 2. TAXA D'ATUR.

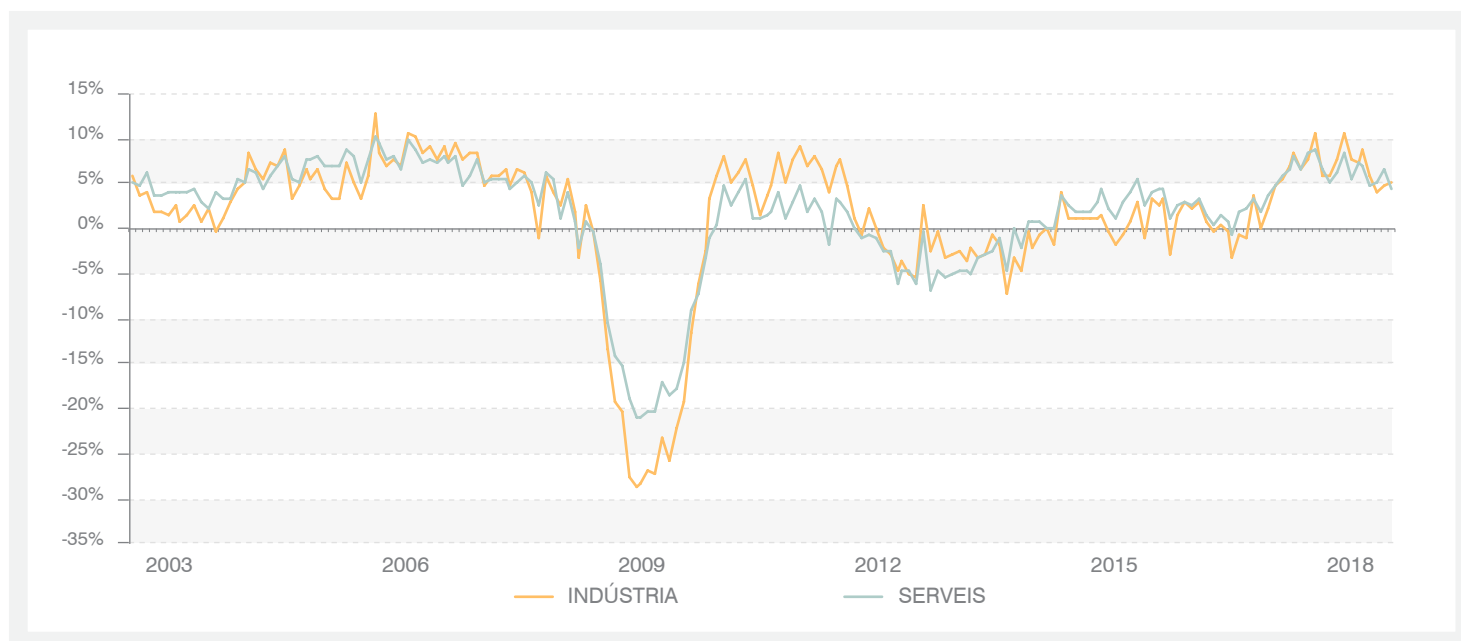


Font: INE (EPA) i elaboració pròpia

Nota: dada oficial a primer trimestre de 2018. Per a la resta de l'any, és una previsió (P)

La **taxa d'atur** baixa al 16,6% al tancament de 2017, i continuarà descendint durant el 2018, segons les estimacions fetes pel CEPREDE (Centre de Predicció Econòmica) en un context en què l'economia creixerà per sobre del 2,6%.

GRÀFIC 3. XIFRA DE NEGOCI DE LES EMPRESES.



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

NOTA: dada oficial a abril de 2018

Les **xifres de negoci de les empreses** pugen un 7,5% nominal de mitjana el 2017 i mostren perspectives raonables, acompanyades de millores en el marge de negoci i en les contractacions.

1. ENTORN MACROECONÒMIC I EMPRESARIAL

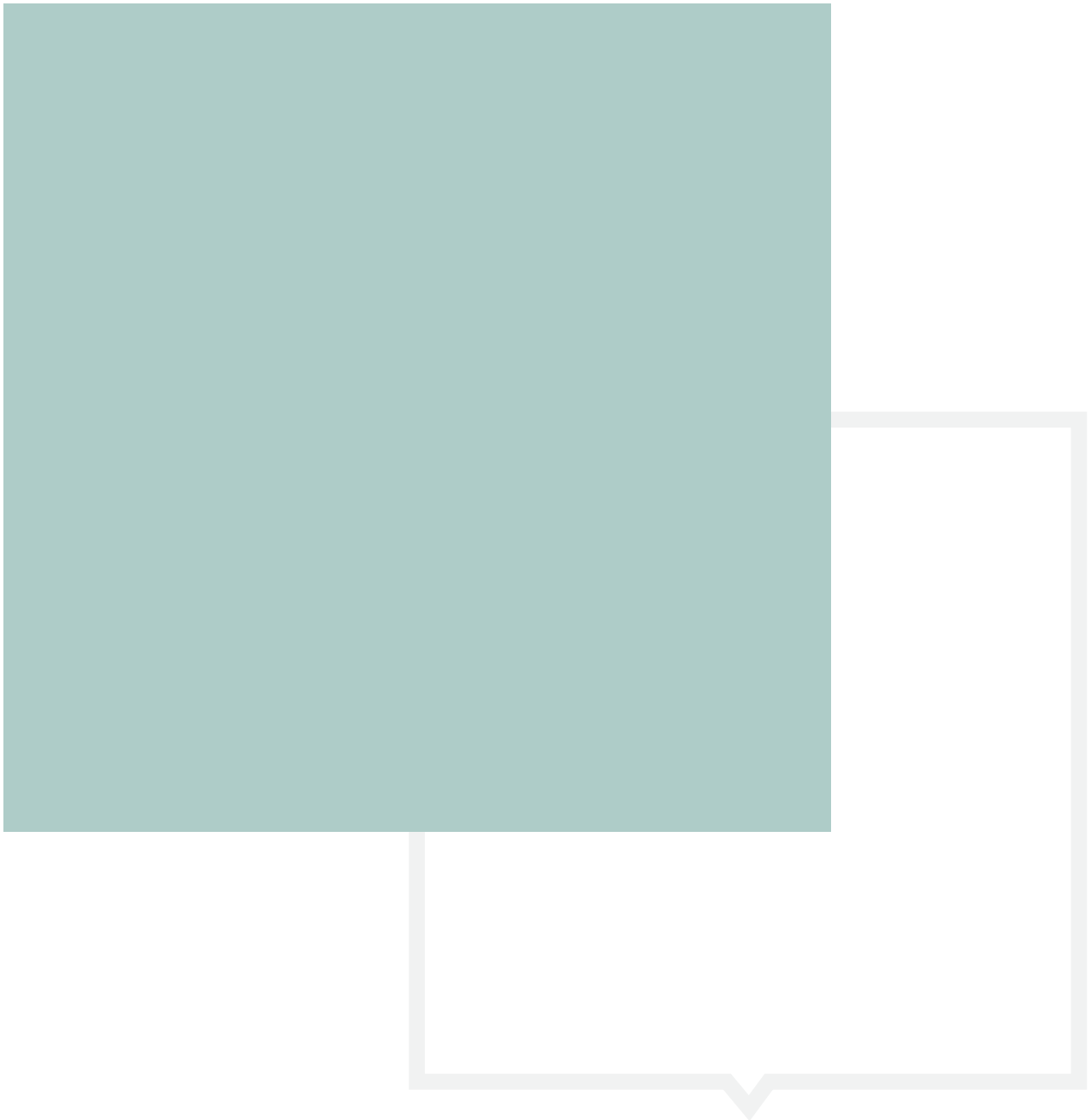
1.2 RESUM

TAULA 1. DADES MACROECONÒMIQUES I EMPRESARIALS.

	2016	2017E	2018P
Creixement econòmic (del PIB, en índexs de volum i %)	102,3 / 3,3%	105,4 / 3,1%	108,2 / 2,6%
PIB nominal (milions €)	1.118.522	1.163.662	1.207.307
Creació d'ocupació (milers de persones i %)	476 / 3,0%	483 / 2,8%	388 / 2,3%
Aturats (milers de persones)	4.481	3.917	3.592
Taxa d'atur	19,6%	17,2%	15,8%
Consum llars (índexs de volum i %)	98,4 / 3,0%	100,7 / 2,4%	103,3 / 2,3%
Consum llars (milions €)	644.719	671.738	699.713
Renda bruta disponible llars (milions € i %)	706.302 / 2,4%	725.374 / 2,7%	751.880 / 3,7%
Estalvi famílies (milions €)	59.947	52.059	50.590
Proporció estalvi / renda	8,5%	7,2%	6,7%
Taxa de morositat	9,1%	7,9%	6,8%
Taxa morositat en llars	5,5%	5,3%	4,7%
Taxa morositat en empreses	13,1%	10,8%	8,9%
Crèdit a llars (milions €)	671.349	682.903	704.842
Crèdit a llars en percentatge del PIB	60,0%	58,7%	58,4%
Inversió (índexs de volum i %)	94,6 / 3,3%	99,4 / 5,0%	103,6 / 4,2%
Inversió (milions €)	223.645	239.176	255.489
Inversió en construcció (índexs de volum i %)	78,5 / 2,4%	82,1 / 4,6%	85,6 / 4,3%
Inversió en construcció (milions €)	111.711	120.789	130.549
Inversió en construcció residencial (índexs de volum i %)	80,3 / 4,4%	86,9 / 8,3%	93,5 / 7,6%
Inversió en construcció residencial (milions €)	52.001	59.019	66.809
Ingressos per turisme (milions € i %)	55.727 / 9,7%	61.836 / 11,0%	66.164 / 7,0%
Salari per assalariat (€ i %)	35.445 / -0,3%	35.496 / 0,1%	35.831 / 0,9%
Salari per ocupat (€ i %)	30.593 / -0,1%	30.728 / 0,4%	31.110 / 1,2%
Inflació (IPC %, mitjana anual)	-0,2%	2,0%	1,6%
Tipus d'interès euríbor 3 mesos	-0,3%	-0,3%	-0,3%
Rendiment deute a 10 anys	1,4%	1,6%	1,8%
Total de població	46.445.828	46.450.408	46.446.791
Total llars	18.421.879	18.585.040	18.744.810
Mida mitjana per llar	2,52	2,50	2,48
Parc d'habitatges	25.126.015	25.107.950	25.129.020
Habitatges per llar	1,36	1,35	1,34
Habitatges per 1.000 habitants	541	541	541

Font: CIS, INE, MINECO, SEPE, Seguretat Social i previsions CEPREDE per al 2018 (a partir del model macroeconòmic Wharton-UAM)

2. OFERTA



2 . OFERTA

2.1 HABITATGES INICIATS

Tenint en compte les últimes dades publicades disponibles al març de 2017, així com l'anàlisi del comportament del mercat, l'any **2017 acabaria amb 80.527 habitatges iniciats, un 24,3% més que el 2016. El 2018 s'espera que s'iniciïn 93.895 habitatges**, dada que suposaria un **increment del 16,6% respecte del 2017.**

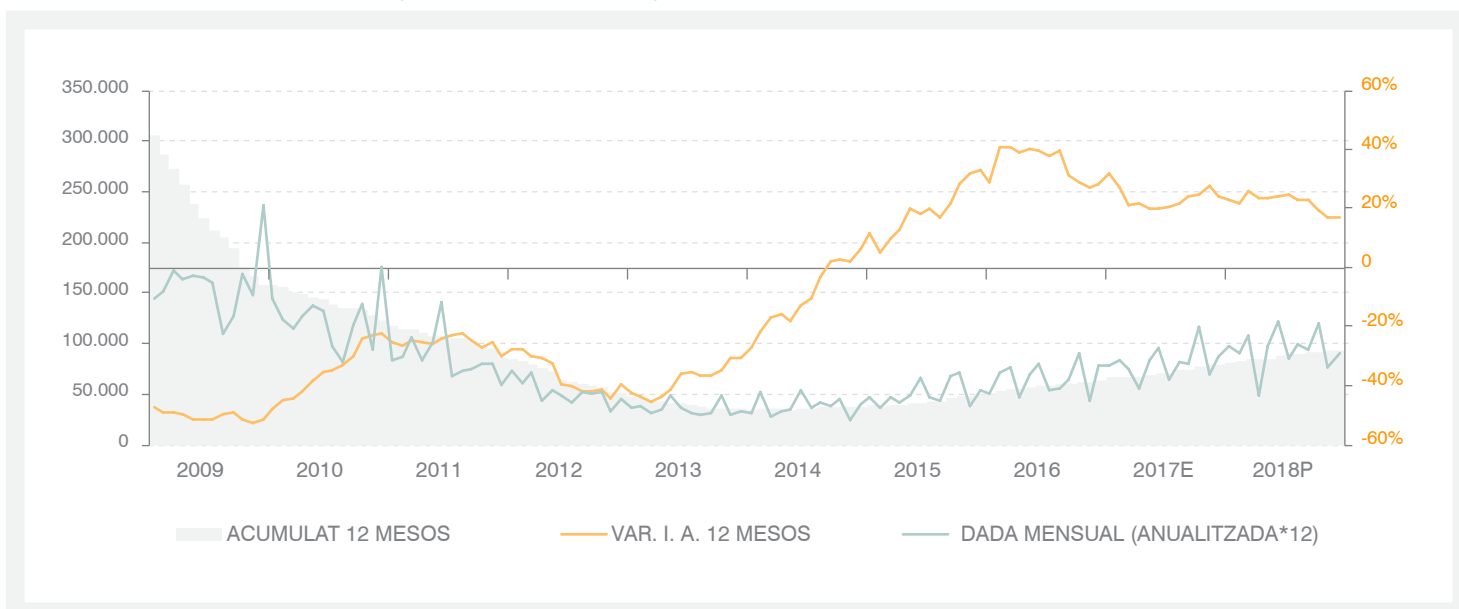
La dinàmica de la inversió en construcció residencial, la reducció de l'atur i el context macroeconòmic raonable animen que els projectes d'habitatges iniciats vagin a l'alça i configuren un cicle expansiu.

93.895

habitatges iniciats el 2018
(+16,6%)



GRÀFIC 4. HABITATGES INICIATS (LLIURES I PROTEGITS).



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

7.825

habitatges iniciats
mensualment el 2018



Per al 2018, es preveuen 7.825 habitatges iniciats de mitjana mensual, dada que equival a un avanç nacional mitjà de 1.114 visats més respecte dels mesos de l'any anterior.

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

El mercat d'habitatge vacacional continua incrementant l'activitat sense alterar les àrees tradicionalment triades, és a dir, la costa mediterrània (de nord a sud) i els dos arxipèlags.

L'estoc d'habitatge continua absorbint-se en la majoria d'ubicacions i la tendència és descendent en l'àmbit regional.

2 . OFERTA

2.2 HABITATGES ACABATS

Amb la informació provisional oficial disponible, **el 2017 es van acabar 54.318 habitatges, un 31% més** que l'any anterior. Per al **2018, el total anual serà de 62.744 habitatges acabats**, xifra que suposa **un avanç del 15,5%** i el volum rècord dels últims cinc anys.

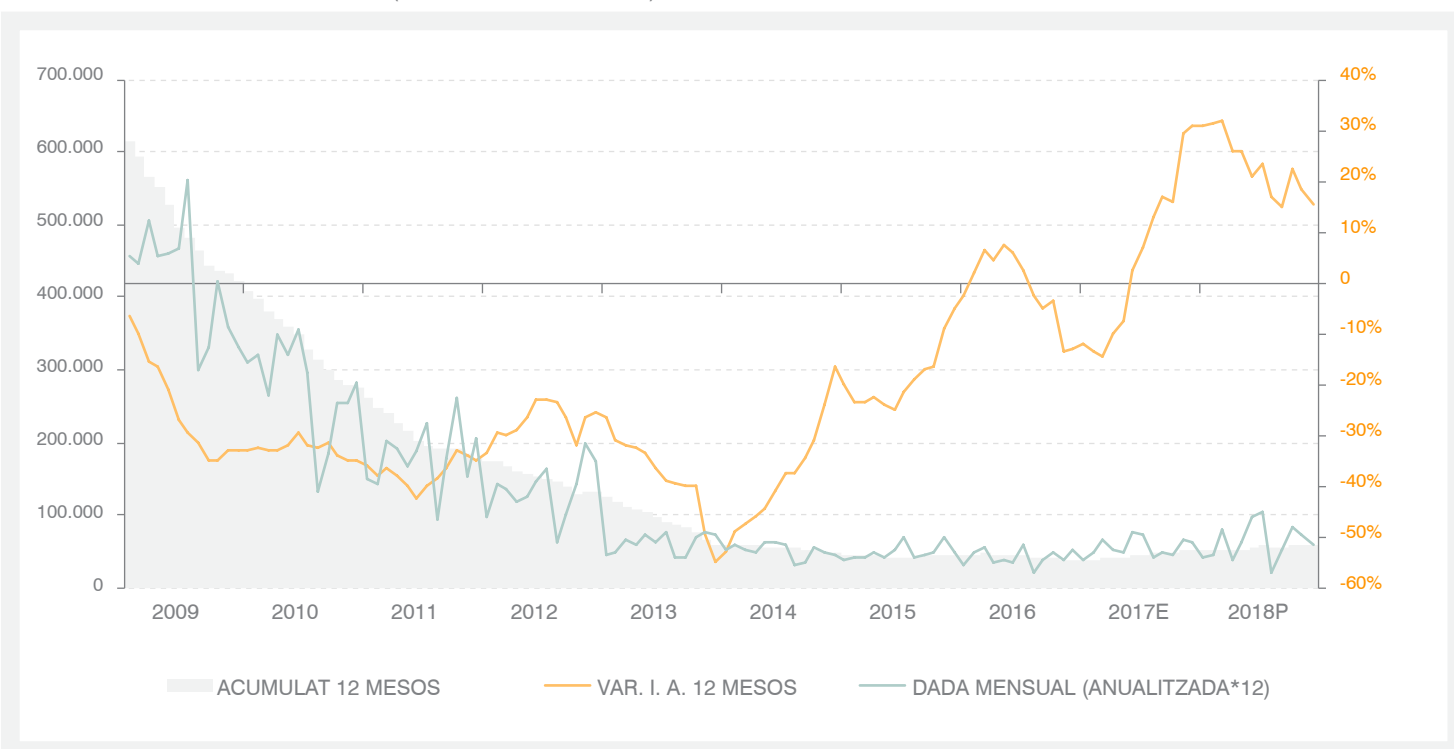
El canvi de tendència destacable que s'ha produït en el global d'habitatges iniciats el 2015 comença a deixar-se notar el 2017 (entre 18 i 24 mesos de desenvolupament). El 2018, els habitatges acabats responen al cicle expansiu i a la intensitat dels projectes iniciats el 2016 i en els mesos posteriors.

62.744

habitatges acabats el 2018
(+15,5%)



GRÀFIC 5. HABITATGES INICIATS (LLIURES I PROTEGITS).



5.229

habitatges acabats
mensualment el 2018



Per al 2018, es preveu que s'acabin 5.229 habitatges de mitjana mensual, la qual cosa equival a un avanç nacional mitjà de 702 habitatges més respecte dels mesos de l'any anterior.

2 . OFERTA

2.3 EVOLUCIÓ DE L'OFERTA

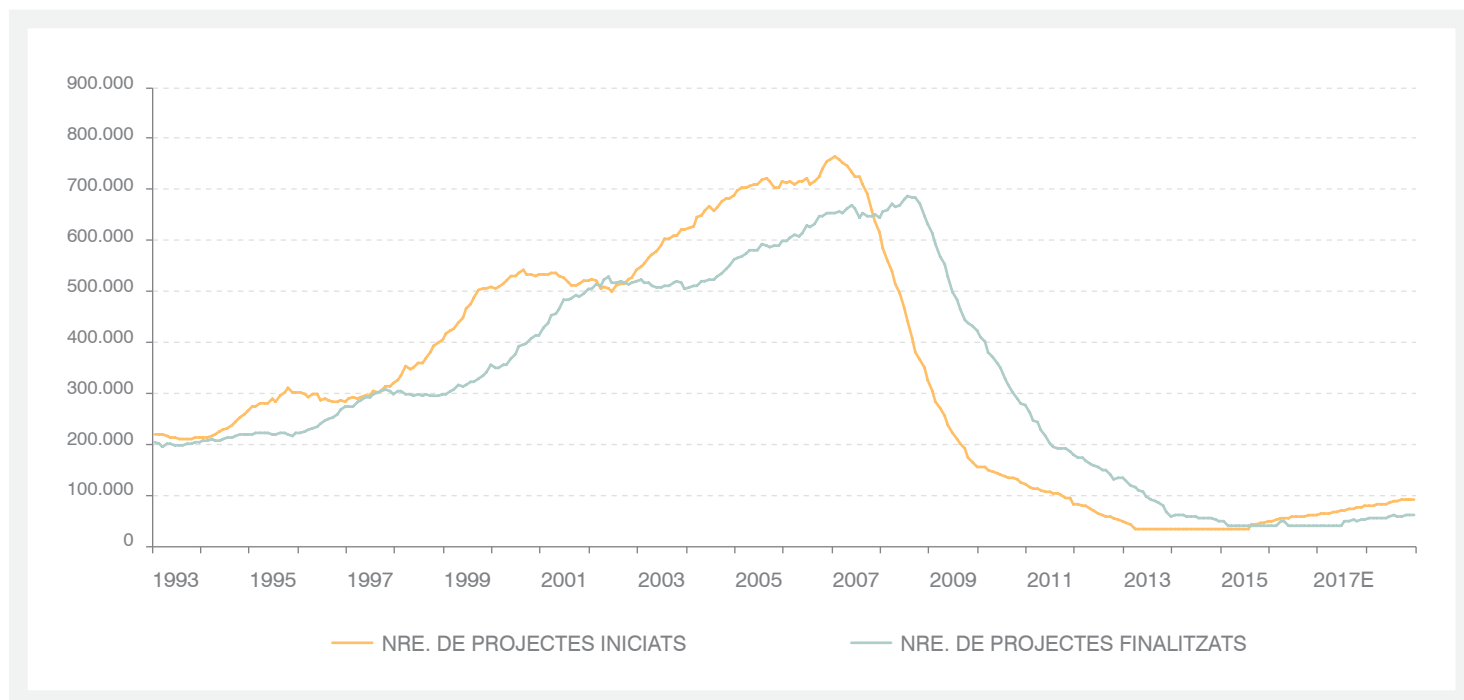
Segons les dades oficials provisionals del Ministeri de Foment (MFOM), els visats de projectes acabats (certificacions de finalització d'obra) es van incrementar un 31% el 2017, i així van completar els projectes iniciats el 2015 amb el cicle de recuperació. Es pot observar com aquest any els projectes iniciats i acabats conflueixen (encreuament de la seva línia d'evolució).

Respecte als visats de projectes iniciats, aquests van créixer un 24,3% el 2017 com a reacció a la demanda, sense perdre de vista l'evolució del mercat a l'hora de desenvolupar projectes per a evitar estocs elevats.

Quant als projectes acabats, com s'avançava en el capítol anterior, després de l'acceleració en la finalització i el lliurament d'obra de 2017, els projectes acabats el 2018 creixeran un 15,5%, gràcies a les perspectives d'augment de preus i de rendibilitat.

Per al 2018, els visats de projectes iniciats s'incrementaran un 16,6% fins a acabar l'any en unes 93.895 unitats, i aniran finalitzant-se segons les prioritats de les ubicacions. Si es compleixen les previsions, aquesta xifra marcarà un rècord en relació amb els últims set anys.

GRÀFIC 6. EVOLUCIÓ DEL MERCAT D'OBRA NOVA (PROJECTES D'HABITATGES).
DADES EXPRESADES EN VALORS ACUMULATS A 12 MESOS.



Font: MFOM i elaboració pròpia

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

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Nre. de projectes iniciats	64.766	80.527	24,3%	93.895	16,6%
Nre. de projectes acabats	41.469	54.318	31,0%	62.744	15,5%

Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: E (estimació o dada provisional de tancament), P (previsió)

2 . OFERTA

2.4 ESTOC D'OBRA NOVA

L'any 2017 va tancar amb un estoc d'habitatges nous pendents de venda de 473.841 unitats, la qual cosa implica un descens del 4,1% respecte del volum de 2016.

S'espera que l'absorció de l'estoc continuï aquest 2018, amb la previsió que l'any acabi amb un descens del 4%.

L'estoc d'obra nova per l'habitatge estancat s'està estabilitzant.

A més, cal tenir en compte que una part dels habitatges es transmeten des de l'entitat financera cap al comprador final en segona transmissió, per la qual cosa deixa de comptabilitzar-se com a estoc d'obra nova, encara que es tracta igualment d'habitatge per estrenar.

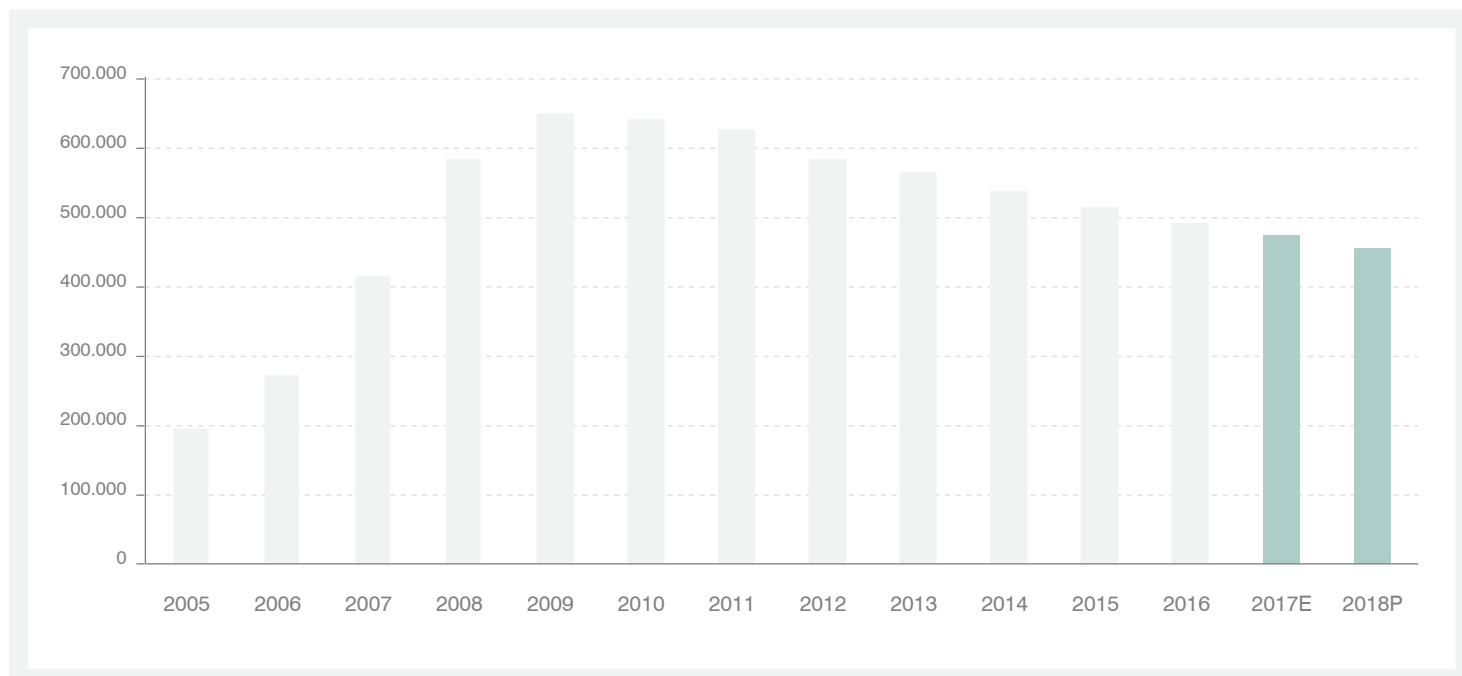
Així, malgrat que, en conjunt, l'estoc continua una tendència descendent, existeix encara una ràtio de 97,7 habitatges nous per cada 10.000 habitants. En aquest punt cal tenir en compte que el comportament del mercat és heterogeni i que el 49% de l'estoc es concentra en tres comunitats autònomes: la Comunitat Valenciana, Catalunya i Andalusia.

454.939

habitatges en estoc
el 2018 (-4,0%)



GRÀFIC 7. EVOLUCIÓ DE L'ESTOC D'OBRA NOVA.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: E (estimació), P (previsió). Algunes fonts privades reflecteixen un estoc inferior d'obra nova. Aquest informe es basa en la formulació oficial i, a partir de les xifres del MFOM, s'apliquen estimacions en els últims anys de la sèrie. Per tant, des de 2013, la suma anual difereix de l'oficial.

La metodologia per calcular l'estoc d'obra nova s'ha vist modificada en aquest informe respecte de les edicions publicades anteriorment.

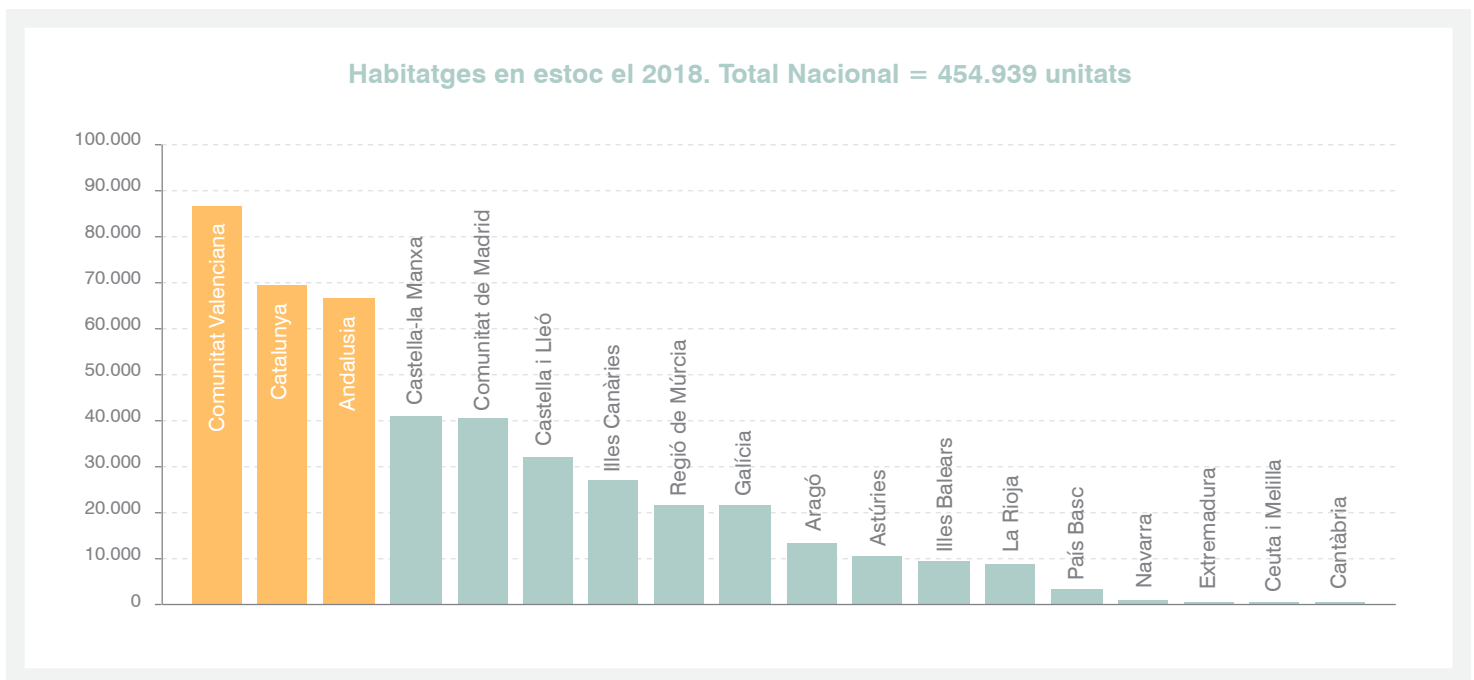
2 . OFERTA

2.4 ESTOC D'OBRA NOVA

Les xifres per a Cantàbria, Extremadura i Navarra reflecteixen un "0" quant a l'estoc en la informació oficial, però, després de la recerca feta, s'han ajustat, si calia, per a reflectir l'estoc estimat d'habitatges (lliures i protegits). És per això que la suma anual dels últims anys (2013-2016) difereix del total oficial.

El 49% de l'estoc es concentra en tres comunitats autònomes: **Comunitat Valenciana, Catalunya i Andalusia.**

GRÀFIC 8. ESTOC D'OBRA NOVA PER COMUNITAT AUTÒNOMA.



Font: MFOM, INE i elaboració pròpia

Nota: les xifres d'estoc d'habitatge són estimacions pròpies a partir de la formulació del MFOM. La metodologia per calcular l'estoc d'obra nova s'ha vist modificada en aquest informe respecte de les edicions publicades anteriorment.



2 . OFERTA

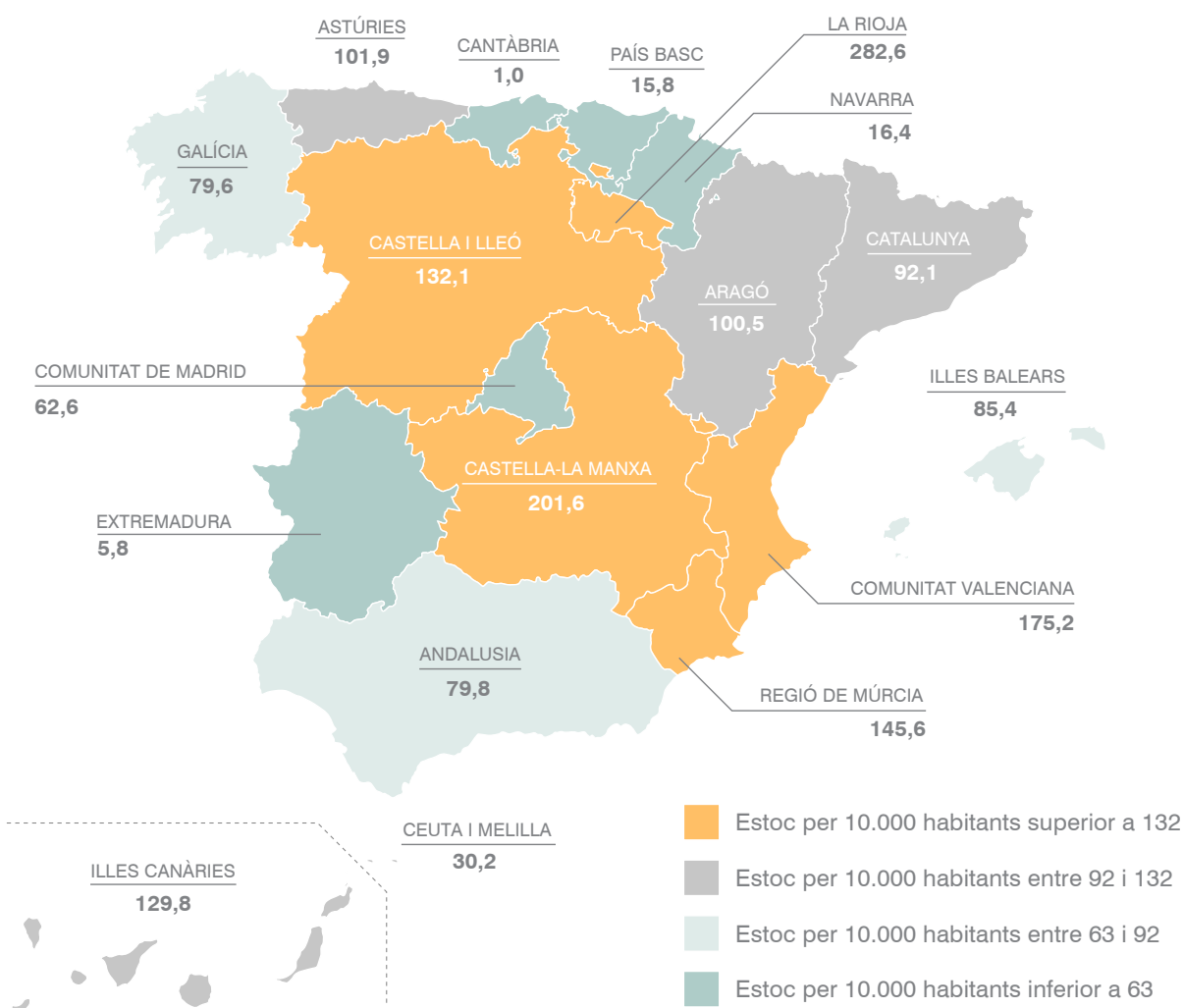
2.4 ESTOC D'OBRA NOVA

97,7

habitatges en estoc per cada
10.000 habitants a Espanya

MAPA 1. ESTOC D'OBRA NOVA.

Habitatges en estoc el 2018 per 10.000 habitants



Font: MFOM, INE i elaboració pròpia

Nota: les xifres d'estoc d'habitatge es basen en estimacions pròpies a partir de la formulació del MFOM

Els intervals que presenta la llegenda corresponen als quartils de la mostra

2 . OFERTA

2.5 RESUM OFERTA

HABITATGES INICIATS



HABITATGES ACABATS



ESTOC D'OBRA NOVA

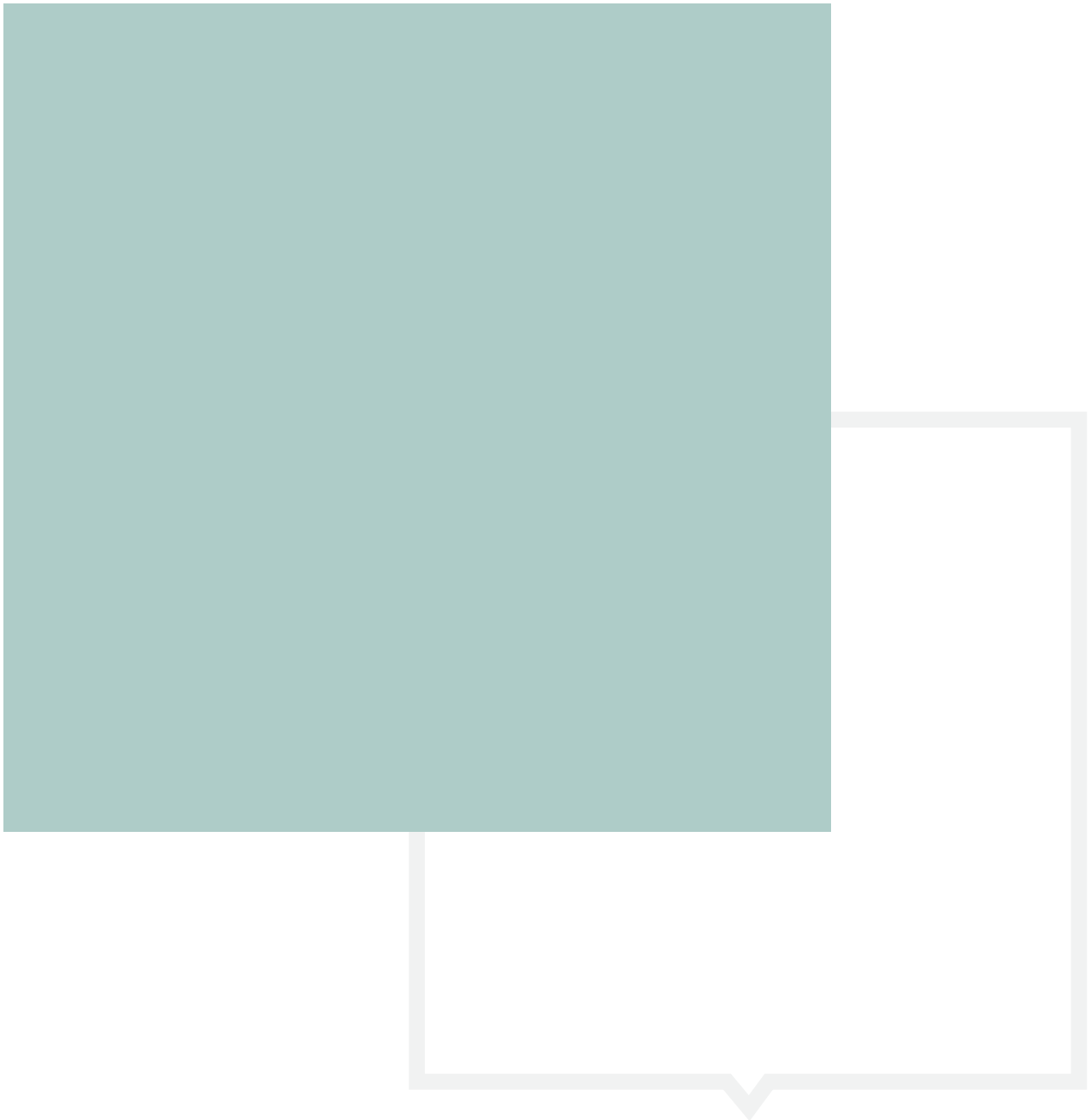


ESTOC D'OBRA NOVA PER 10.000 HABITANTS



Nota: E (estimació), P (previsió)

3. MERCAT



3. MERCAT

3.1 COMPRAVENDES I TRANSACCIONS: EVOLUCIÓ

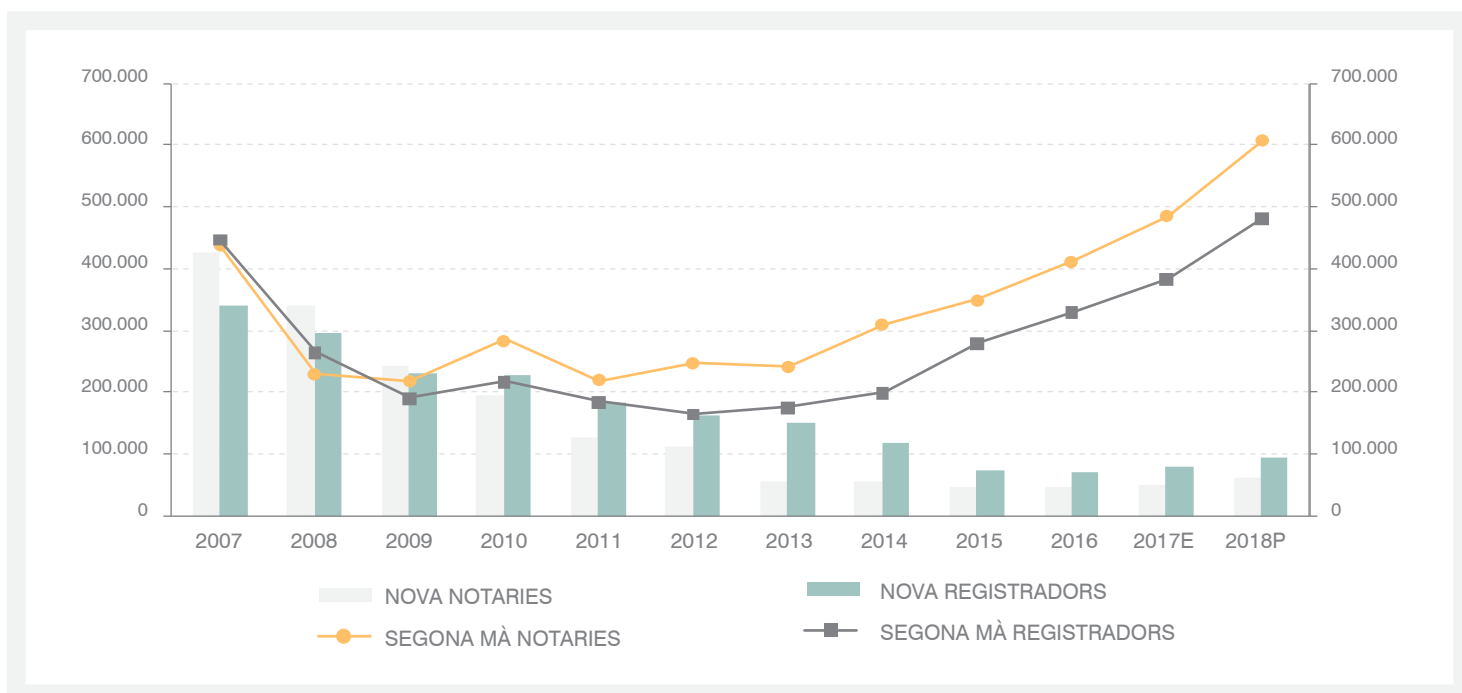
Les compravendes continuen experimentant un creixement sostingut. El 2017 s'haurien fet un total de 538.789 transaccions d'habitatges, segons la sèrie trimestral del Consell General del Notariat de setembre de 2017 (+16,5%), i 464.223 compravendes segons el balanç preliminar del Col·legi Oficial de Registradors (+15%).

Per al 2018, les compravendes d'habitatges s'acostaran a les 670.000 unitats (Notaries) i a les 577.000 unitats (Registradors), un creixement entorn del 24% en tots dos casos. Aquesta dinàmica respon a un escenari central, considerant els alts nivells assolits en anys anteriors i el context macroeconòmic que, encara

que tendeix a la moderació en general, es troba en una fase ascendent del cicle immobiliari.

El 2017 va tancar amb unes compravendes del **+16,5%** / **+15%**, segons la font utilitzada

GRÀFIC 9. EVOLUCIÓ DE LES COMPRAVENDES D'HABITATGES A ESPANYA.



Font: Consell General del Notariat, Col·legi Oficial de Registradors i elaboració pròpia

Nota: E (estimació), P (previsió). Les xifres de compravendes presenten diferències pels diferents criteris de les fonts / institucions sobre el terme de la consideració d'habitatge "nou" i el desfasament temporal del registre de la compravenda de segona mà.

Factors que contribueixen a l'impuls de la demanda:

- La creació d'ocupació a bon ritme, una confiança més gran i expectatives de futur i els nous ingressos generen una major demanda per a l'adquisició d'habitatge.
- Les entitats financeres concedeixen préstecs hipotecaris moderadament, dins de la prudència que els exigeix el procés de sanejament i reducció de la morositat.
- La demanda per inversió en immobles es manté activa, amb un mercat de lloguers molt dinàmic que genera rendibilitats superiors a les d'altres inversions alternatives.

La sèrie de Notaries estima que el 2018 es faran vora **670.000 transaccions**

1.060 APIs
opinen

3. MERCAT

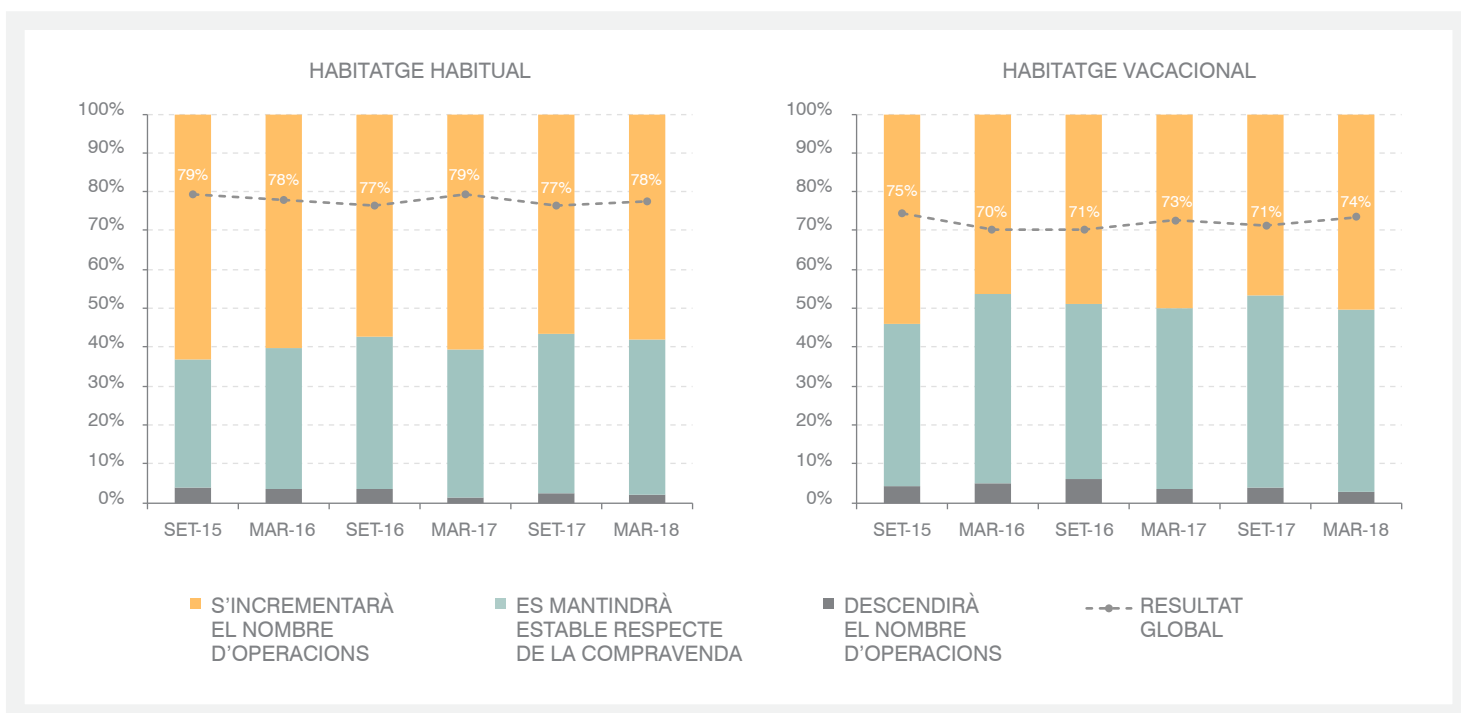
3.2 COMPRAVENDES I TRANSACCIONS: EXPECTATIVES EN LES OPERACIONS DE COMPRAVENDA

En general, la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat continua sent optimista respecte del segon semestre de 2018. Quant a l'habitatge habitual, el 58% dels APIs creu que seguiran creixent les operacions de venda per a aquest tipus d'immobles i el 40% considera que el mercat es mantindrà estable. Com a consens/nota global, l'indicador Servihabitat-APIs que es mostra a continuació obté un 78%, similar als mesos de març dels últims anys.

Pel que fa a l'habitatge vacacional, el 50,1% dels APIs considera que les operacions seguiran creixent els pròxims mesos. Aquesta valoració guanya pes enfront del posicionament d'estabilitat. En resum, entre la Xarxa hi ha més optimisme aquest any que el 2017.

El 2018 augmenten les operacions de compravenda d'habitatge vacacional i es mantenen les de l'habitual

GRÀFIC 10. EXPECTATIVES D'EVOLUCIÓ EN LES OPERACIONS DE COMPRAVENDA.



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

Nota: les barres del gràfic són els percentatges originals de l'enquesta d'opinions APIs i la línia és la integració dels tres tipus de respostes (s'incrementarà, es mantindrà estable, descendirà) per a poder observar de manera directa el canvi del consens/nota global respecte del període anterior, que s'identifica amb l'indicador Servihabitat-APIs.

3. MERCAT

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

Segons l'estadística del Ministeri de Foment per al seguiment diferenciat de les transaccions d'habitatges (tenint en compte que manté una relació estreta amb la de Notaries), es pot confirmar que les operacions d'obra nova van suposar el 8,8% del total de les que es van efectuar el 2017.

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

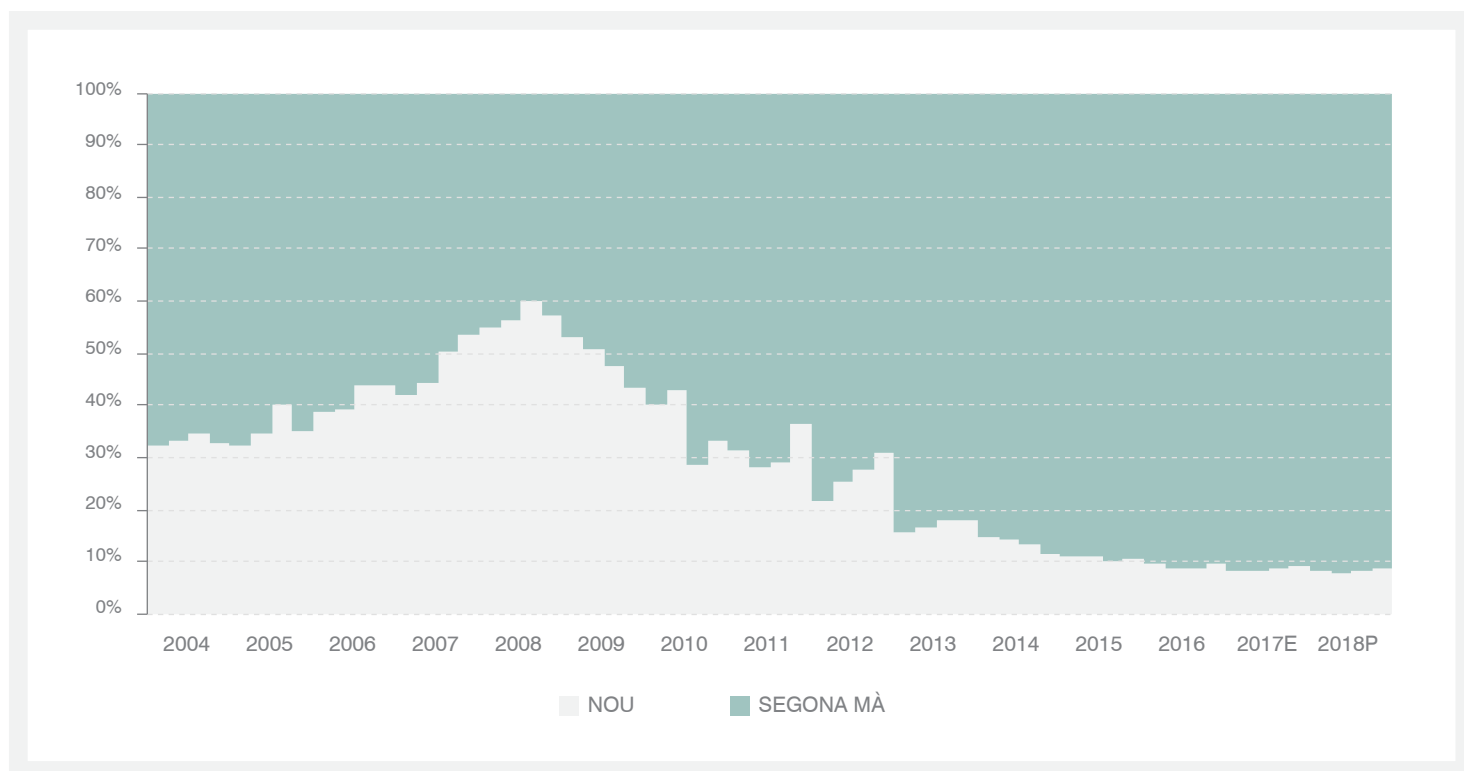
La tendència de l'estadística del Col·legi de Registradors i de l'INE coincideix amb l'anterior, però les magnituds reportades generen una quota d'obra nova del 17,4% sobre el total (mitjana de 2017) i del 82,6% en el cas de la segona mà.

Quant a la sèrie de MFOM i de Notaries, les previsions per al 2018 indiquen que es pot repartir en un 8,5% per a l'obra nova i un 91,5% per a la segona mà.

Les operacions de segona transmissió d'un habitatge sense estrenar al comprador final per part de les entitats financeres influeixen en l'anàlisi de la distribució percentual entre la compravenda d'habitatge nou i el de segona mà.

El 2017, la compravenda d'habitatge nou sobre el total de transaccions va ser del 8,8%

GRÀFIC 11. EVOLUCIÓ DE LES COMPRAVENDES D'HABITATGES A ESPANYA.



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

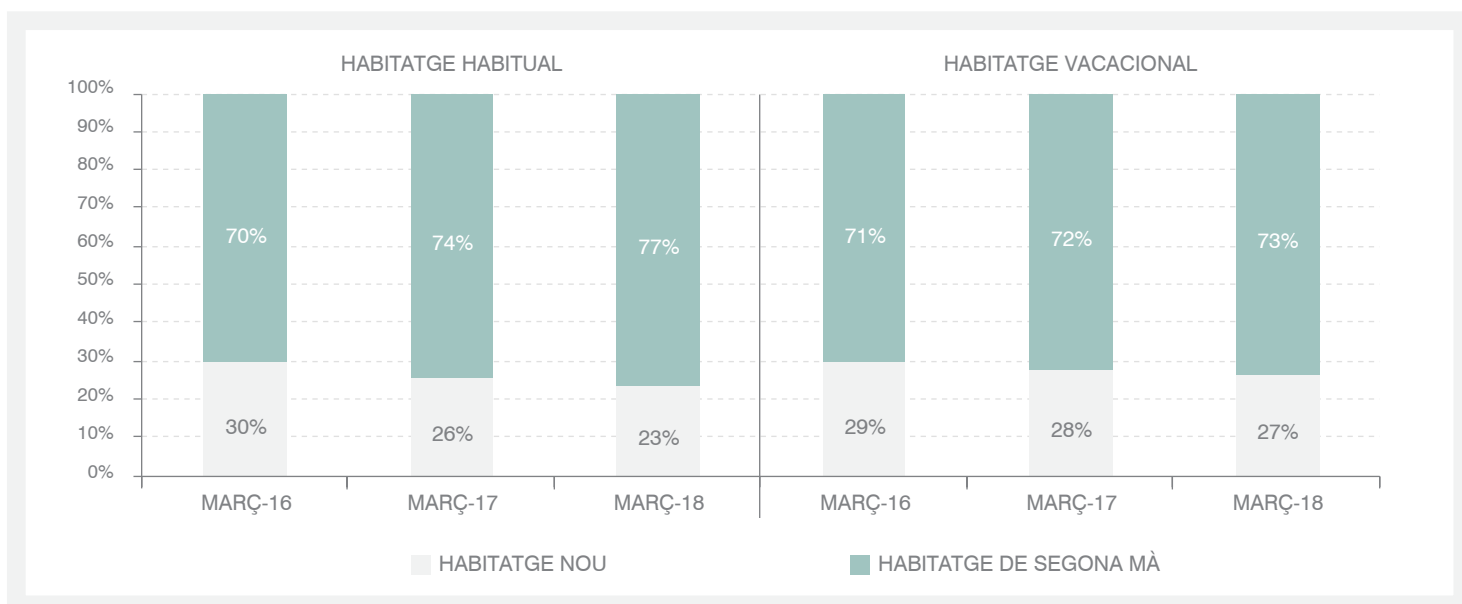
1.060 APIs
opinen

3. MERCAT

3.4 COMPRAVENDES I TRANSACCIONS, SEGONS LA TIPOLOGIA D'HABITATGE

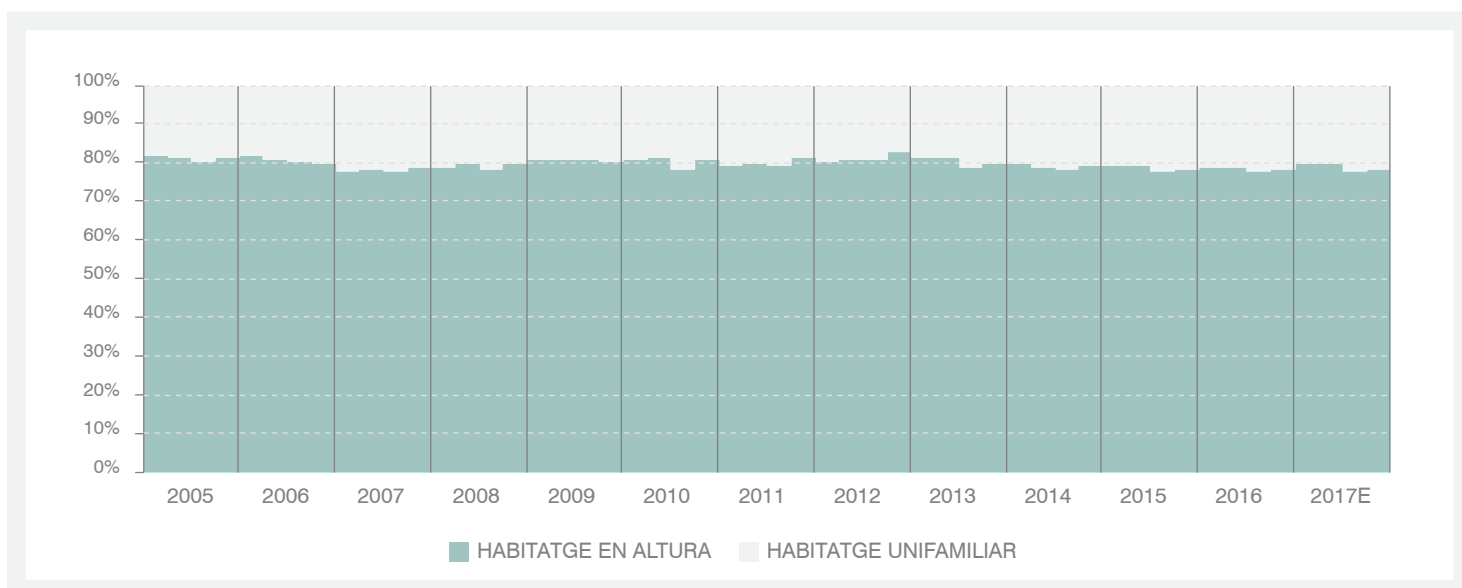
Per tipologia, l'habitatge en altura manté un pes relatiu predominant (79%) respecte d'altres opcions, com ara l'habitatge unifamiliar (21%), malgrat que aquest últim ha pujat tres punts i ha elevat la seva presència sobre la demanda total en relació amb les xifres de 2012 (quan representava el 18,7%).

GRÀFIC 12. REPARTIMENT DE LES VENDES ELS ÚLTIMS SIS MESOS.



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

GRÀFIC 13. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE LLIURE A ESPANYA SEGONS TIPOLOGIA.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: E (estimació)

1.060 APIs
opinen

3. MERCAT

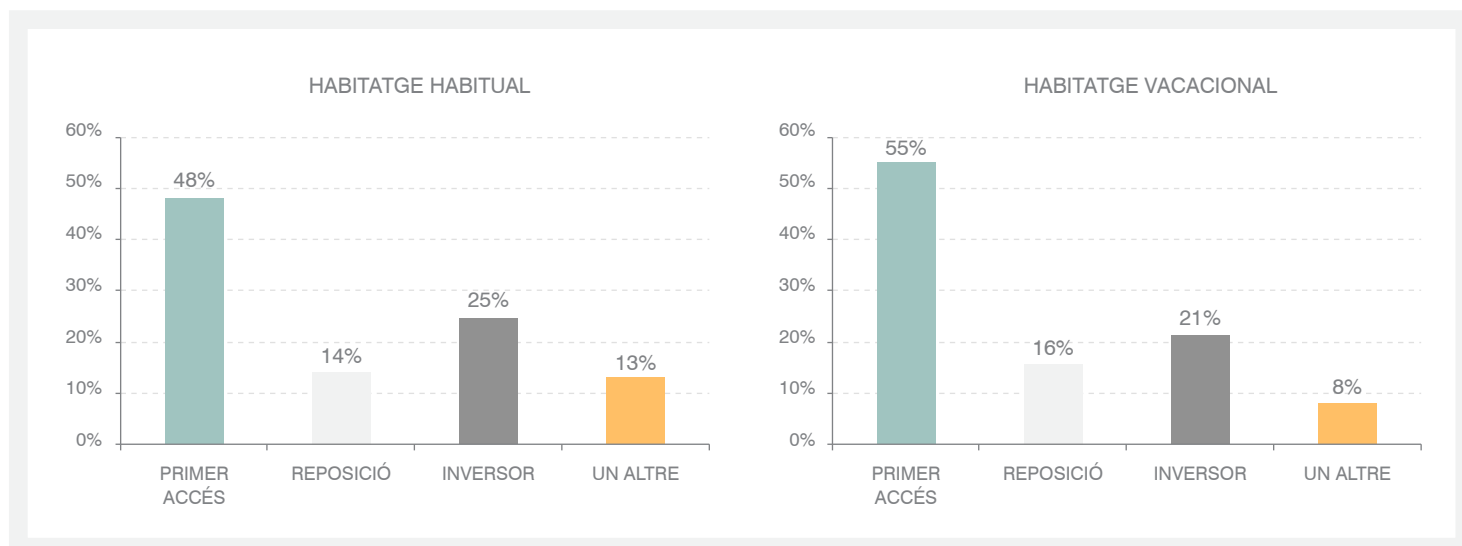
3.5 COMPRAVENDES I TRANSACCIONS: MOTIVACIONS DE COMPRA D'HABITATGE

Tenint en compte les motivacions de compra, destaquen els paràmetres següents:

- El **primer accés** continua sent la principal motivació d'adquisició d'un habitatge, segons l'enquesta semestral feta als APIs. En concret, gairebé el 50% de les operacions d'habitatge habitual que fan té aquest objectiu. Quant a l'habitatge vacacional, el 55% de les adquisicions correspon a la primera adquisició.
- La **reposició** passa de ser el segon motiu de compra d'habitatge habitual el 2017 al tercer aquest any, amb un 14% de les vendes (enfrent de gairebé el 30% anterior).
- El **rol inversor** guanya rellevància i passa a ser el segon motiu de compra d'habitatge habitual, amb un 25%, enfrent del 17% que representava en el semestre anterior. En el cas de l'habitatge vacacional, guanya presència i passa del 19% al 21% actual.

El 25% de les compres d'habitatge habitual es destinen a la **inversió**, així com el 21% de les d'habitatge vacacional

GRÀFIC 14. MOTIVACIONS DE LA COMPRA D'HABITATGE.



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



3. MERCAT

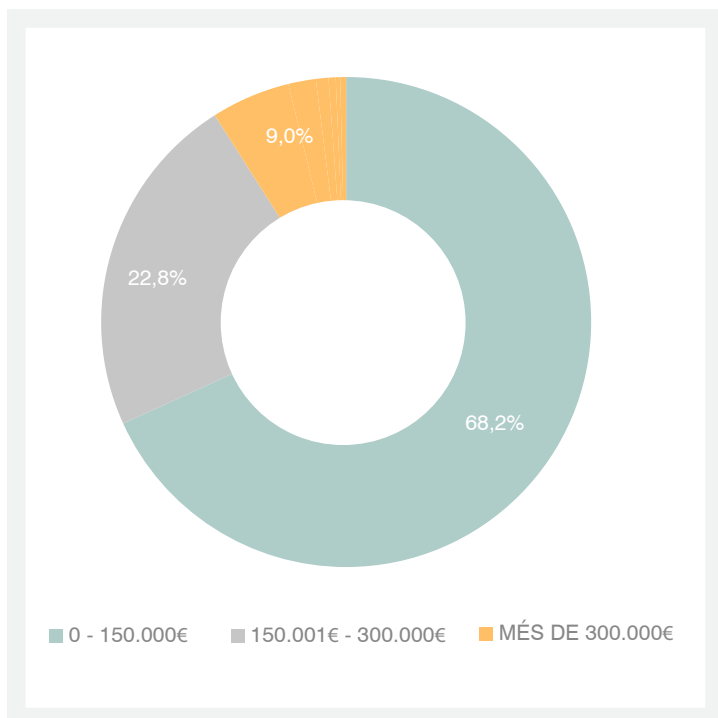
3.6 PREU I MIDA DE L'HABITATGE EL 2017

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 matèria de superfície i de preu en la compravenda d'habitatges durant el tercer trimestre de 2017 és:

Preu: el 68,2% dels habitatges tenen un preu inferior als 150.000€ (dos punts percentuals menys que les valoracions de setembre i que les obtingudes fa un any). El 9% supera els 300.000€, percentatge que creix des del 8,3% estimat al setembre i que suma un punt percentual respecte de l'any anterior.

Mida: el 34,3% de les vendes es fan sobre habitatges d'entre 60 i 90 m²; el 20,9%, en habitatges d'entre 90 i 120 m²; i el 26,3% supera els 120 m², per la qual cosa creix el pes dels habitatges més grans sobre el total, en detriment dels que tenen menys de 120 m².

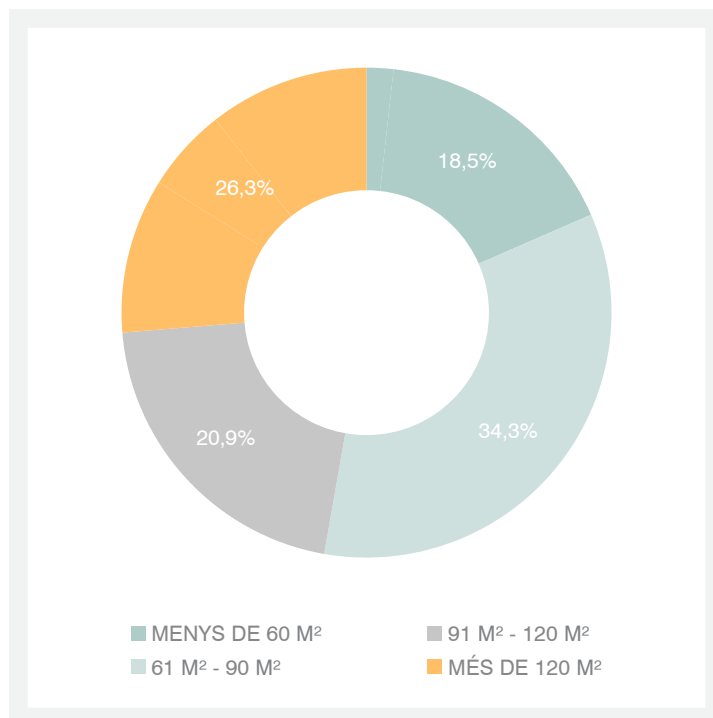
GRÀFIC 15. PREU DELS HABITATGES VENUTS EL 2017.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Més del **68%** dels habitatges tenen un preu **inferior als 150.000€**

GRÀFIC 16. MIDA DELS HABITATGES VENUTS EL 2017.



Font: MFOM i elaboració pròpia

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

1.060 APIs
opinen

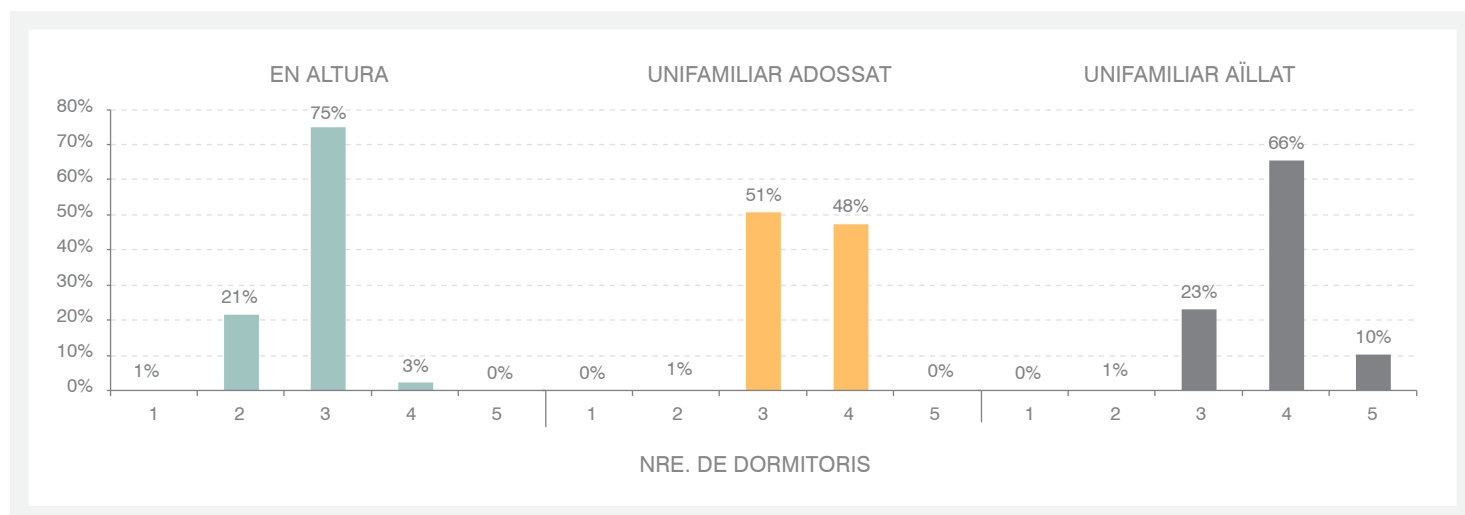
3. MERCAT

3.7 HABITATGE MÉS DEMANDAT ELS ÚLTIMS SIS MESOS

En el cas de l'habitatge habitual, segons l'enquesta feta a la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, per a l'habitatge en altura predomina l'elecció de tres dormitoris (75%), en el cas de l'habitatge unifamiliar adossat es prefereixen tres i quatre dormitoris, mentre que en l'unifamiliar aïllat s'opta pels quatre dormitoris (66% de les sol·licituds).

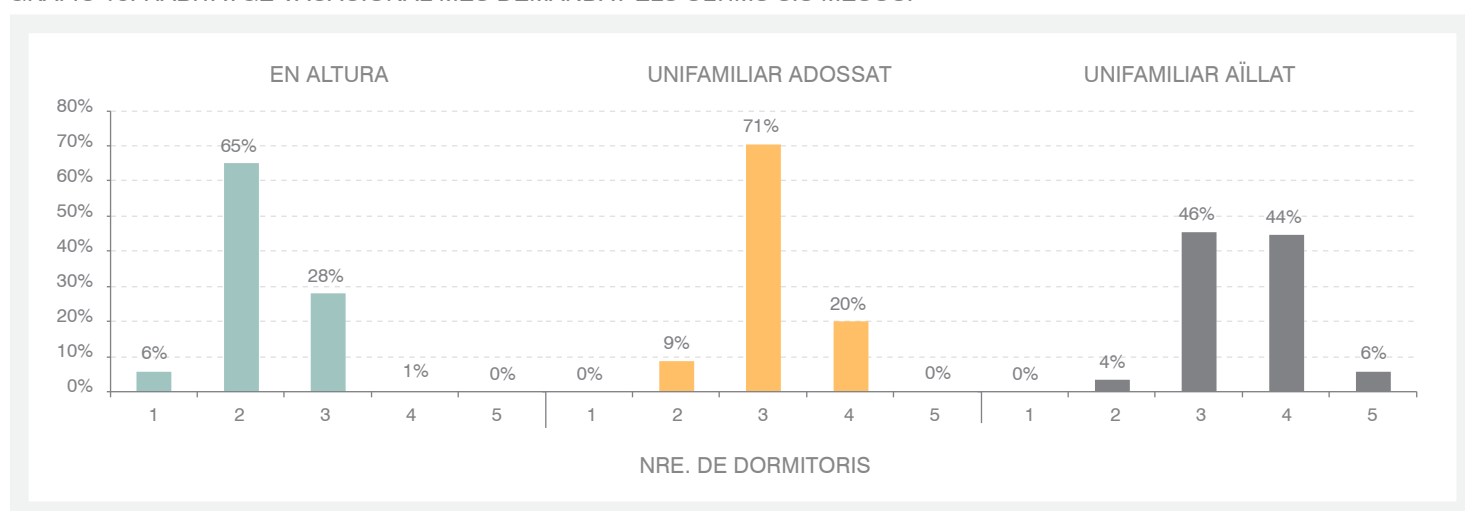
En canvi, l'habitatge vacacional, en general, té menys dormitoris: predomina el de dos dormitoris (65%) en el cas de l'habitatge en altura; el de tres dormitoris (71%) per als habitatges unifamiliars adossats; i el de tres i quatre dormitoris per als habitatges aïllats.

GRÀFIC 17. HABITATGE HABITUAL MÉS DEMANDAT ELS ÚLTIMS SIS MESOS.



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

GRÀFIC 18. HABITATGE VACACIONAL MÉS DEMANDAT ELS ÚLTIMS SIS MESOS.

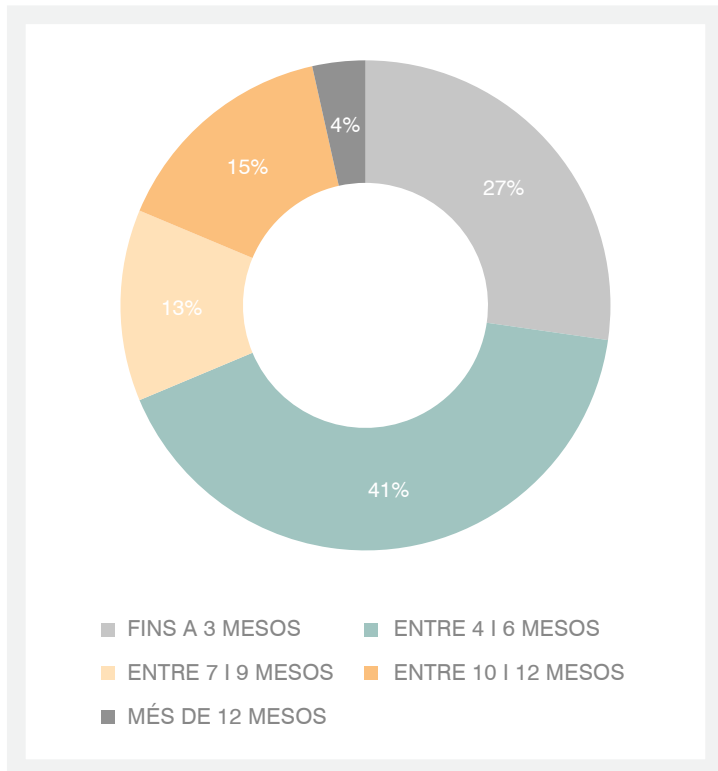


Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs)

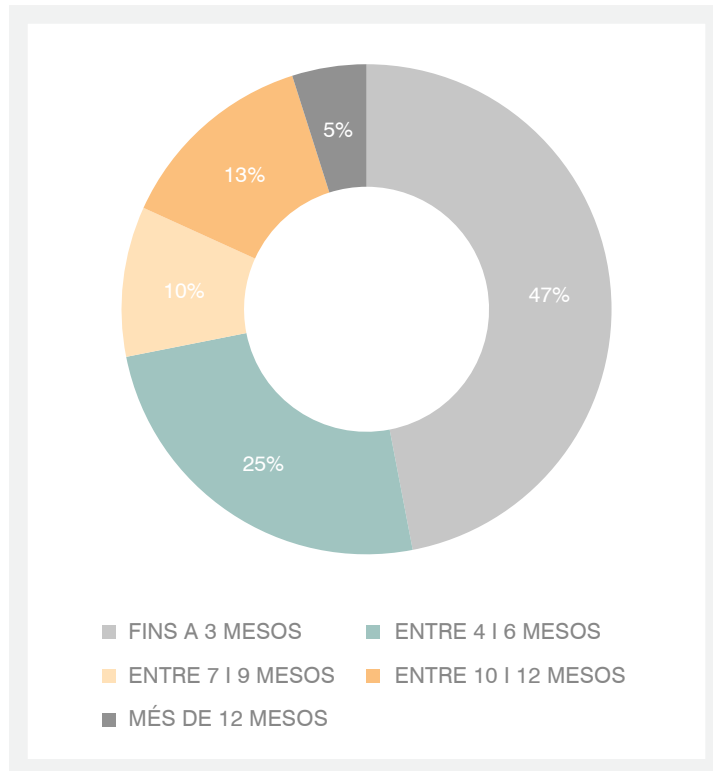
1.060 APIs
opinen

3. MERCAT

3.8 TEMPS MITJÀ DE VENDA DELS HABITATGES

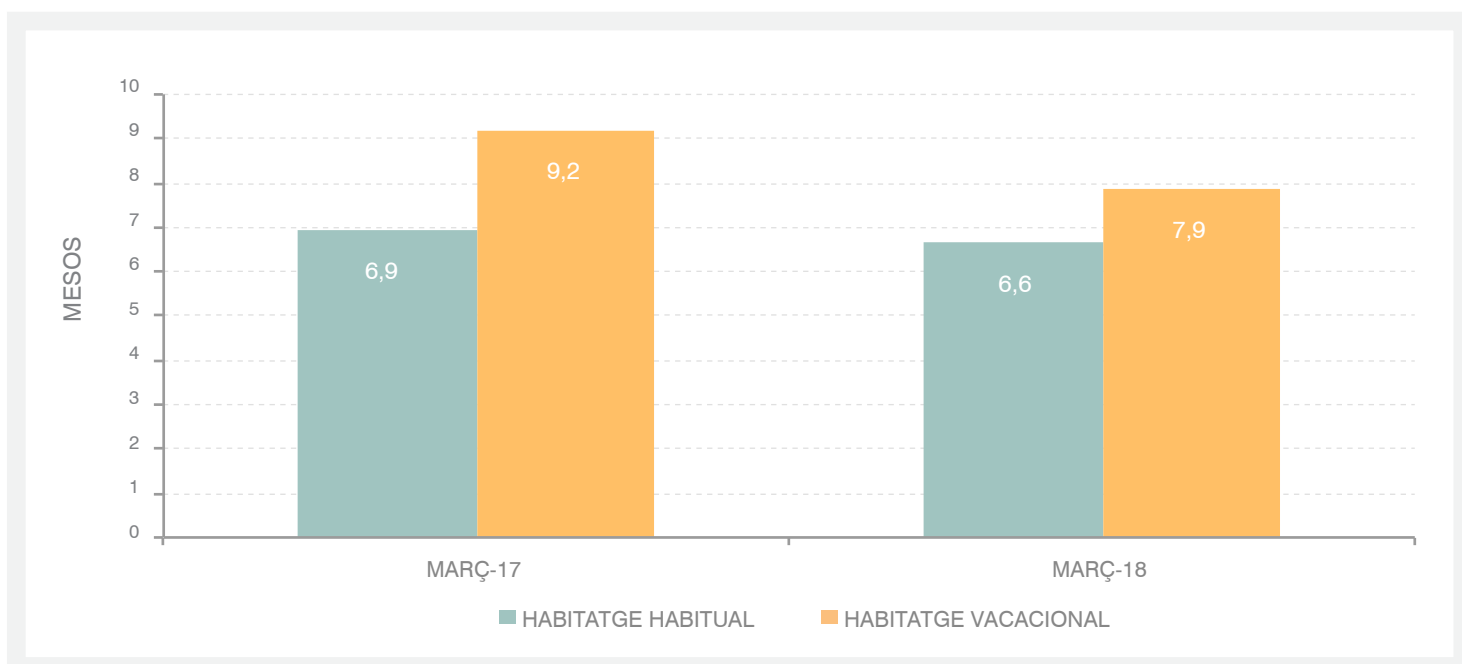
GRÀFIC 19. TEMPS MITJANS
DE VENDA DE L'HABITATGE HABITUAL.

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

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

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

GRÀFIC 21. EVOLUCIÓ DEL TEMPS MITJÀ DE VENDA DE L'HABITATGE SEGONS TIPOLOGIA.



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



3. MERCAT

3.9 EDAT DEL COMPRADOR

L'indicador de l'edat reflecteix que la mitjana per al primer accés a l'habitatge de compra al nostre país es troba en els 38 anys.

La xifra d'edat més avançada es deu, d'una banda, a la necessitat de disposar de condicions econòmiques i laborals estables i, de l'altra, a una propensió més gran al lloguer per part dels joves.

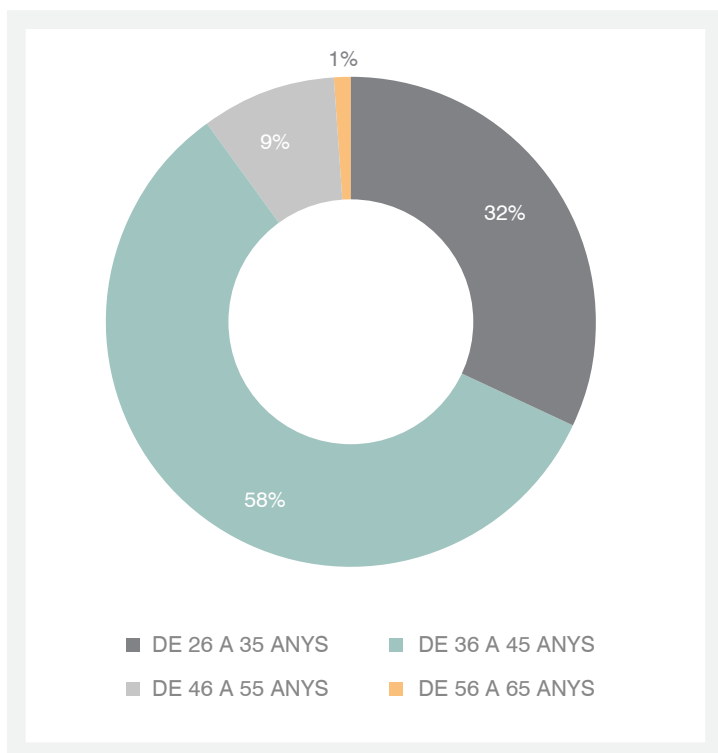
Tenint en compte aquesta dada, un 32% dels compradors d'habitatge habitual té menys de 35 anys (percentatge que ha disminuït respecte del 34,5% de fa un any).

La majoria de compradors d'habitatge habitual té entre 36 i 45 anys (corresponent al 58% dels casos).

L'accés a l'habitatge vacacional es concentra principalment a la franja d'edat entre els 36 i els 55 anys (87%). Per tant, l'edat mitjana per a la compra d'habitatge vacacional és de 46,5 anys.

L'edat mitjana per a la compra d'habitatge habitual és de **38 anys** a Espanya i de **46,5 anys** en el cas de l'habitatge vacacional

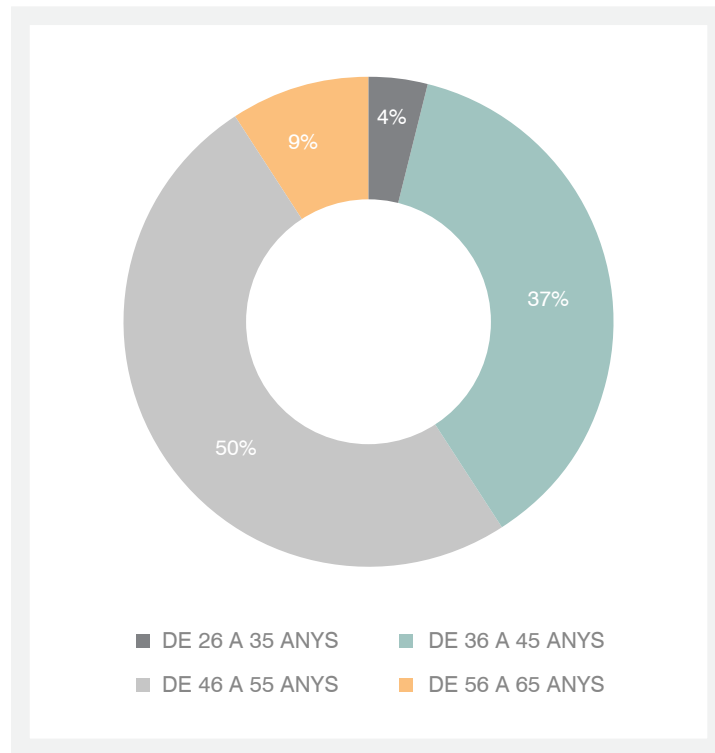
GRÀFIC 22. EDAT MITJANA DEL COMPRADOR D'HABITATGE HABITUAL.



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

Gairebé el **60%** dels compradors d'habitatge habitual a Espanya té **entre 36 i 45 anys**

GRÀFIC 23. EDAT MITJANA DEL COMPRADOR D'HABITATGE VACACIONAL.



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

El **50%** dels compradors d'habitatge vacacional té **entre 46 i 55 anys**

3. MERCAT

3.10 HIPOTEQUES NOVES CONSTITUÏDES SOBRE HABITATGES

El nombre d'hipoteques concedides sobre habitatges continua la tendència ascendent i la taxa de variació anual s'ha incrementat.

L'any 2017 va tancar amb un acumulat de 310.096 operacions, equivalent a un creixement del 9,7% anual. Aquesta taxa de creixement (5 punts percentuals inferior a la de 2016, que era del 14,6%) previsiblement s'eleva fins al 20% el 2018, tenint en compte l'escenari actual.

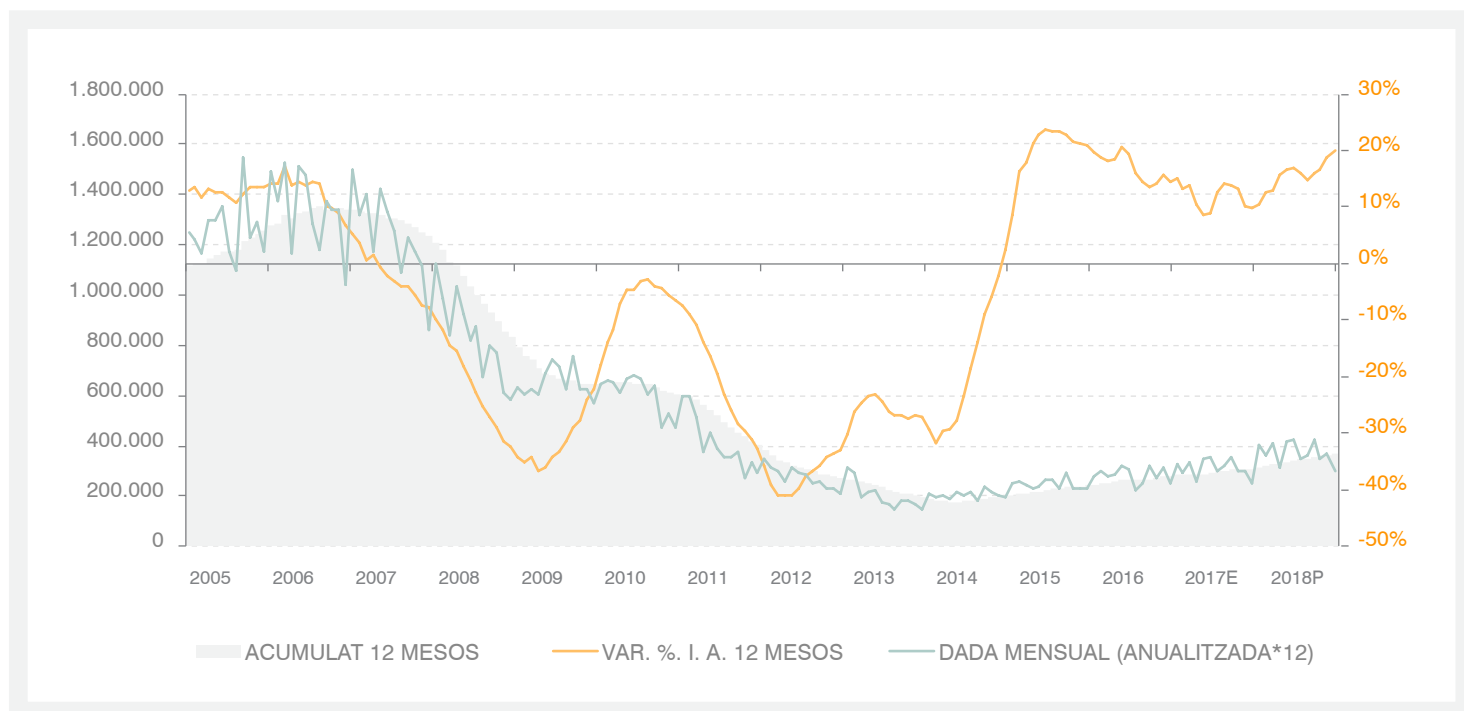
En paral·lel, l'import hipotecari mitjà concedit continua incrementant-se any rere any, encara que sense aconseguir el rècord de 2007 (amb 148.773€ d'import mitjà). El 2017 es xifra en 116.667€. Aquesta quantitat suposa un 6,1% d'increment anual i consolida les pujades per quart any consecutiu. Per al 2018, s'estima un augment del 7% (equivalent a 124.856€), d'acord amb l'increment de preus dels immobles.

Al setembre de 2017 es va registrar la punta de l'any amb 123.000€ d'import mitjà concedit per a hipoteques d'habitatges.

Els canvis introduïts per la nova Llei Hipotecària aportaran una seguretat i una transparència més gran al sistema financer. Al mateix temps, augmentarà la protecció al consumidor. No obstant això, es requereix un procés de transició i adaptació que cal considerar amb cautela perquè podrien derivar-se'n efectes addicionals i podria generar-se una mica de lentitud precontractual, d'una banda, per a assegurar-se que el consumidor coneix, mitjançant escenaris econòmics, l'impacte que tindrà en la seva vida una hipoteca i, de l'altra, perquè les entitats han d'afinar l'anàlisi de solvència i actualitzar la formació dels professionals a càrrec.

El Congrés i el Senat continuen treballant en la tramitació del Projecte de Llei de Crèdit Immobiliari que es va aprovar el desembre passat en Consell de Ministres: una legislació que es preveu que entrarà en vigor el 2019, després de rebre l'aprovació de les Corts, i que tindrà implicacions sobre els compradors i les entitats financeres.

GRÀFIC 24. HIPOTEQUES NOVES CONSTITUÏDES SOBRE HABITATGES.



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

3. MERCAT

3.11 RESUM MERCAT

HABITATGES VENUTS (NOTARIES)



HIPOTEQUES PER A HABITATGES



IMPORT MITJÀ HIPOTEQUES



Més del 91% dels habitatges habituals venuts el 2017 són de segona mà

El 68% dels habitatges venuts el 2017 té un preu inferior als 150.000€

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

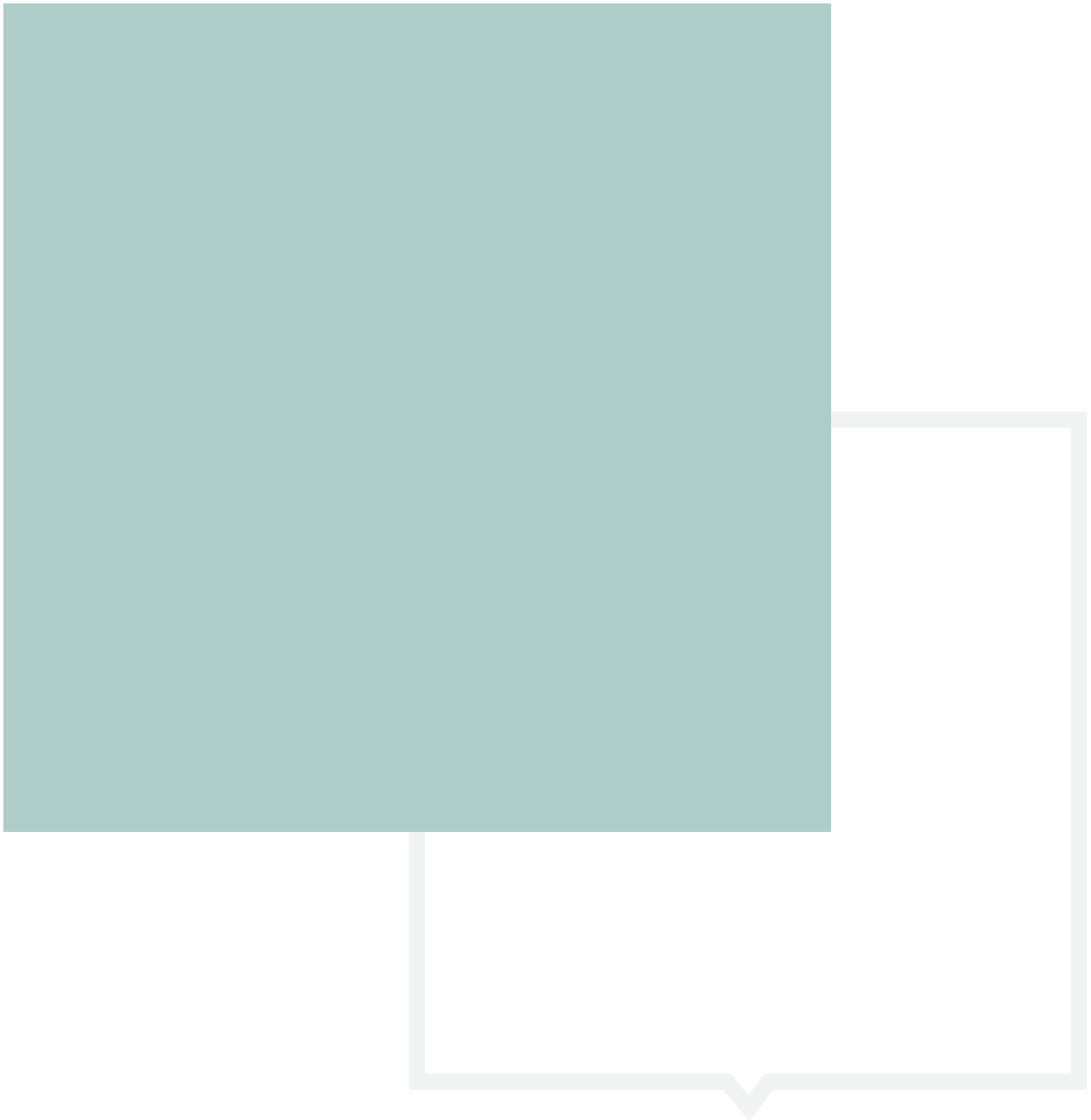
El 21% de les compres d'habitatge vacacional es destina a la inversió

Gairebé el 60% dels compradors d'habitatge habitual a Espanya té entre 36 i 45 anys

El 26% dels habitatges venuts supera els 120 m²

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

4. PREUS



4. PREUS

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

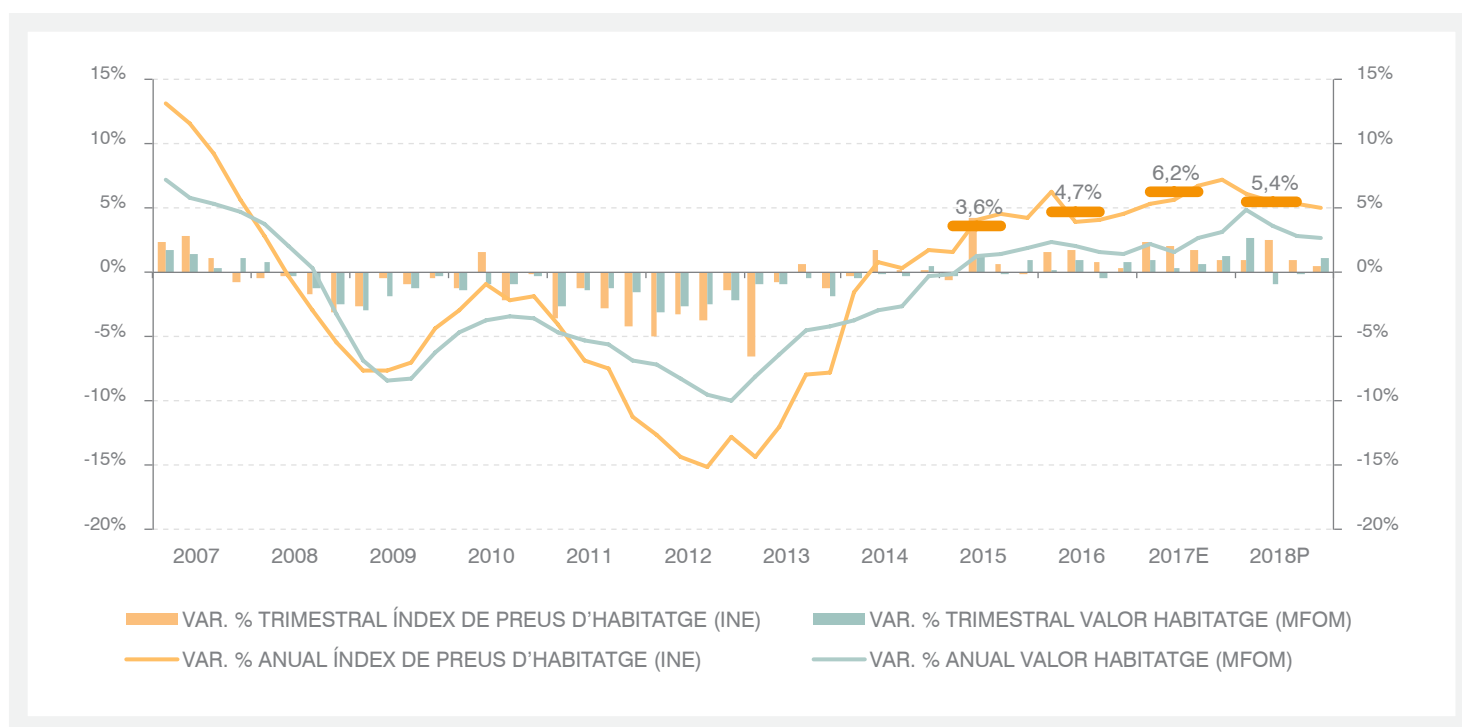
El preu presenta variacions interanuals positives en el quart trimestre de 2017, així com en la mitjana de l'any respecte del període anterior, segons els indicadors del Ministeri de Foment (2,4%) i de l'INE (6,2%). [*]

Es preveu que aquesta tendència es mantindrà alçista el 2018, amb un creixement del 5,4% segons l'INE i un avanç del 3,5% per a la sèrie MFOM, especialment a les zones de més dinamisme laboral i turístic.

Aquestes referències són generals (no representen necessàriament casos individuals), ja que apleguen una mostra àmplia i heterogènia d'immobles (quant a ubicació, antiguitat, superfície, habitatge nou, de segona mà, pis, habitatge unifamiliar, etc.).

El 2018, els preus dels habitatges augmentaran al voltant d'un 5,4%, prenent com a base l'indicador del MFOM

GRÀFIC 25. EVOLUCIÓ DEL VALOR I ÍNDEX DE PREUS D'HABITATGE DE L'INE.



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

[*] Nota metodològica: l'evolució del preu processat pel MFOM amb el suport de l'AEV (Associació Espanyola d'Anàlisi de Valor) suposa el 85% de les operacions del mercat i aplica un ajust per estrats (tipologia i superfície) per a mantenir la mostra homogènia en cada trimestre. S'obtenen valors taxats expressats en €/m² dels habitatges lliures acabats, ja siguin de més o menys antiguitat. L'evolució del preu de l'habitatge feta per l'INE té en compte habitatges lliures (de nova transmissió o de segona mà) a partir d'un índex que s'origina en els registres de preus d'escripturació (sense impostos), que cobreixen el 95% de les adquisicions de les llars residents o no residents. L'índex de preu d'habitatges de l'INE ajusta cada trimestre, mitjançant un model economètric, els canvis que es produeixen en la composició i en la qualitat dels habitatges. L'estimació (el model de regressió) s'utilitza per al càlcul dels preus estimats del metre quadrat.

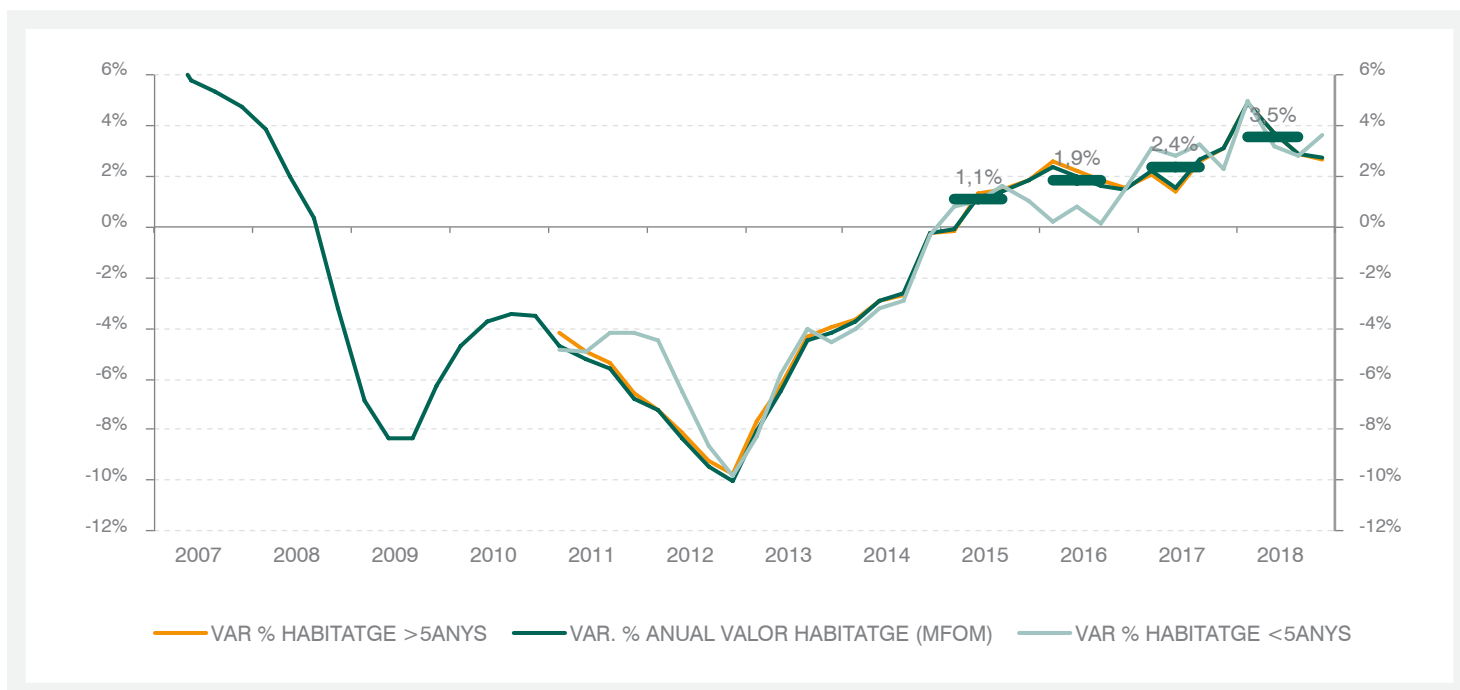
4. PREUS

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

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

Segons la sèrie del MFOM, per al 2017, el rang de preus mitjans per als segments de menys o més de 5 anys d'antiguitat oscil·la entre el 2,8% i el 2,3%, amb una mitjana anual del 2,4%. Les estimacions donen creixements del 3,5% per al 2018, amb un ajust més gran entre tots dos segments.

GRÀFIC 26. EVOLUCIÓ DEL VALOR DELS HABITATGES.



Font: MFOM i elaboració pròpia



4. PREUS

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

Tendència del preu segons si és nou o de segona mà

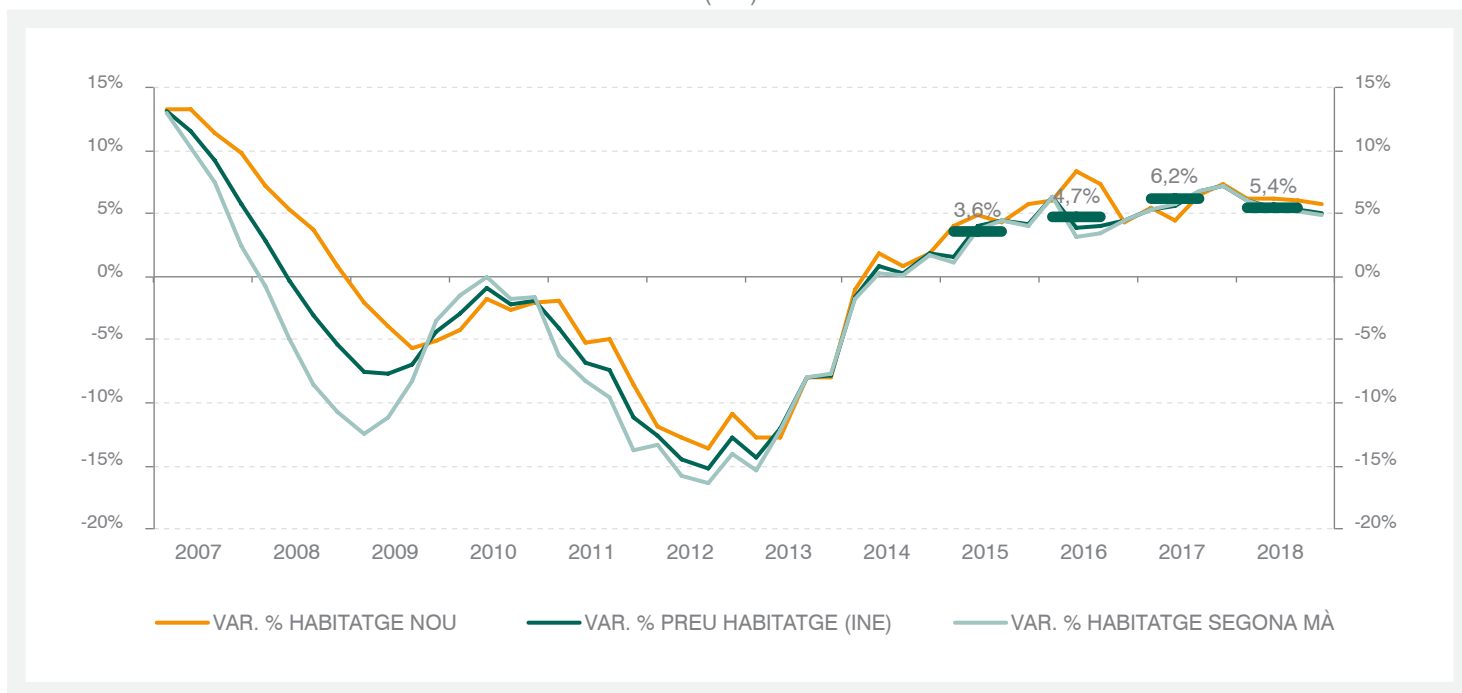
La sèrie de l'INE mostra preus a l'alça per als habitatges nous (menys d'un any des de la finalització de l'obra), tendència que es manté el 2018, d'acord amb les estimacions efectuades.

Durant el 2017, la forta demanda d'habitatge urbà de segona mà ha provocat una pujada dels preus d'aquests immobles per sobre dels de l'habitatge nou, una situació poc habitual i temporal.

La reducció de l'estoc, en unes zones més que en d'altres, i la finalització superior de noves promocions d'habitatges, amb nova demanda parcialment recuperada, confirmen que al 2018 es revertirà aquesta situació i es tornarà a diferencials positius de preus en el mercat d'habitatge nou.

És cert que els propietaris particulars d'habitatge posen en venda els seus immobles tenint en compte les informacions del mercat, inclòs l'efecte de tracció que exerceix l'increment dels lloguers. En canvi, les noves promocions surten, en les seves primeres fases, amb preus més moderats per garantir-ne la venda, així com la contenció obligada del preu que deriva de l'estoc existent en algunes zones, normalment menys cèntriques i pitjor comunicades.

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



Font: INE i elaboració pròpia

4. PREUS

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

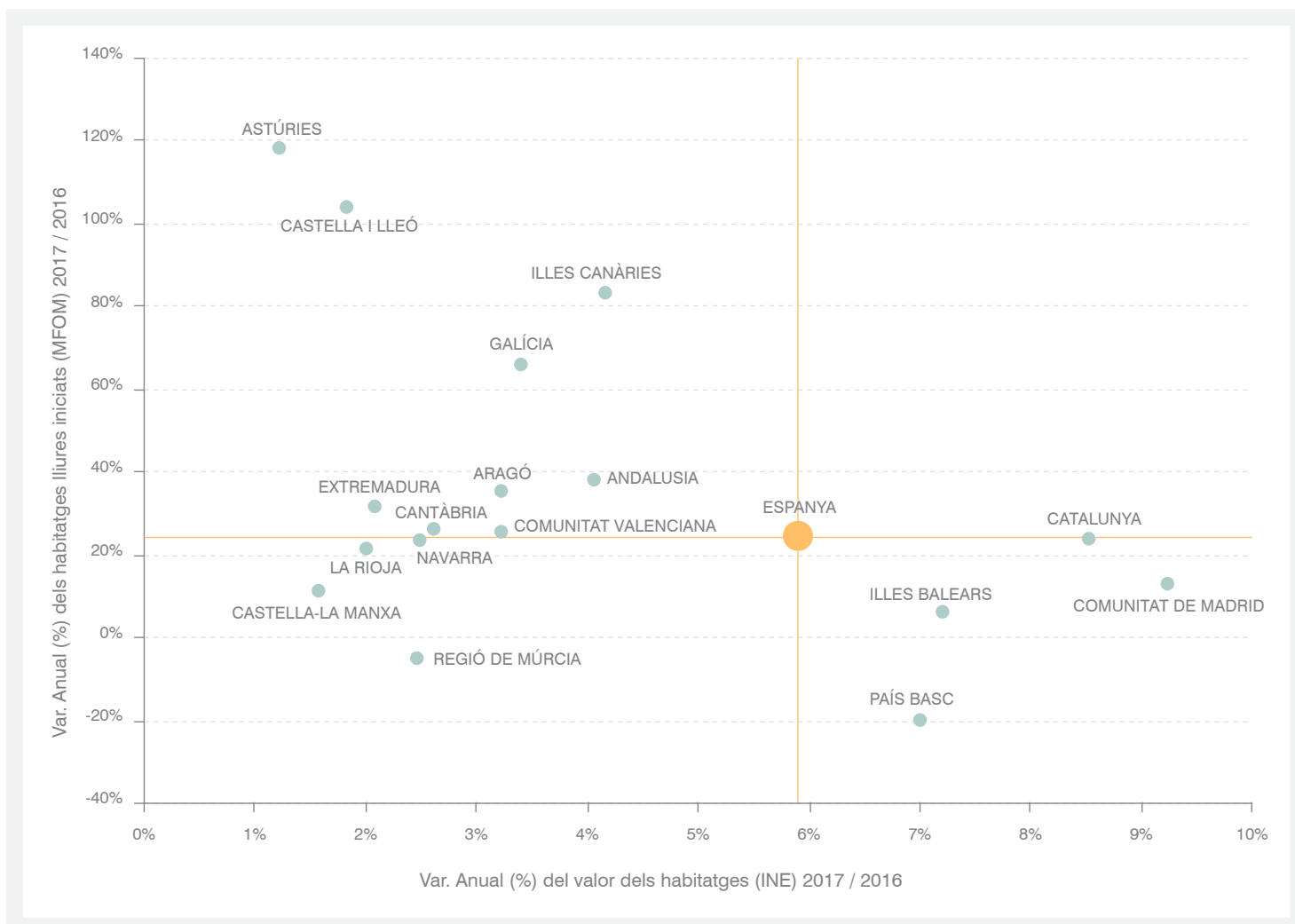
Si es fa una anàlisi entre l'increment dels preus de l'habitatge nou (eix horitzontal) i l'augment de la producció-oferta d'habitatges iniciats (eix vertical), es desprèn que, el 2017, les xifres van ser del 5,9% i del 24,3% per a Espanya, respectivament.

De l'anàlisi que posa en relació l'indicador dels preus (amb un creixement mitjà per a tot Espanya del 5,9% el 2017) i l'evolució de la producció-oferta d'habitatges iniciats (24,3% mitjana nacional) es desprèn que les comunitats de Madrid, Catalunya, Illes Balears i País Basc presenten certa tensió en els preus. Això es deu al fet que el valor de l'habitatge se situa amb creixements per sobre de la mitjana nacional, però la seva producció i oferta d'obra nova no augmenta al mateix ritme i creix per sota del que ho fa en el conjunt del territori.

Castella-la Manxa, Navarra, La Rioja i Múrcia són les regions que presenten un dinamisme més baix en els dos indicadors (preu i oferta), amb creixements inferiors a la mitjana nacional.

El 2017, el preu de l'habitatge va avançar per sobre de la mitjana en quatre comunitats autònomes: Madrid, Catalunya, les Illes Balears i el País Basc.

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



Font: INE, MFOM i elaboració pròpia

Nota: no hi ha dades disponibles per a Ceuta i Melilla

4. PREUS

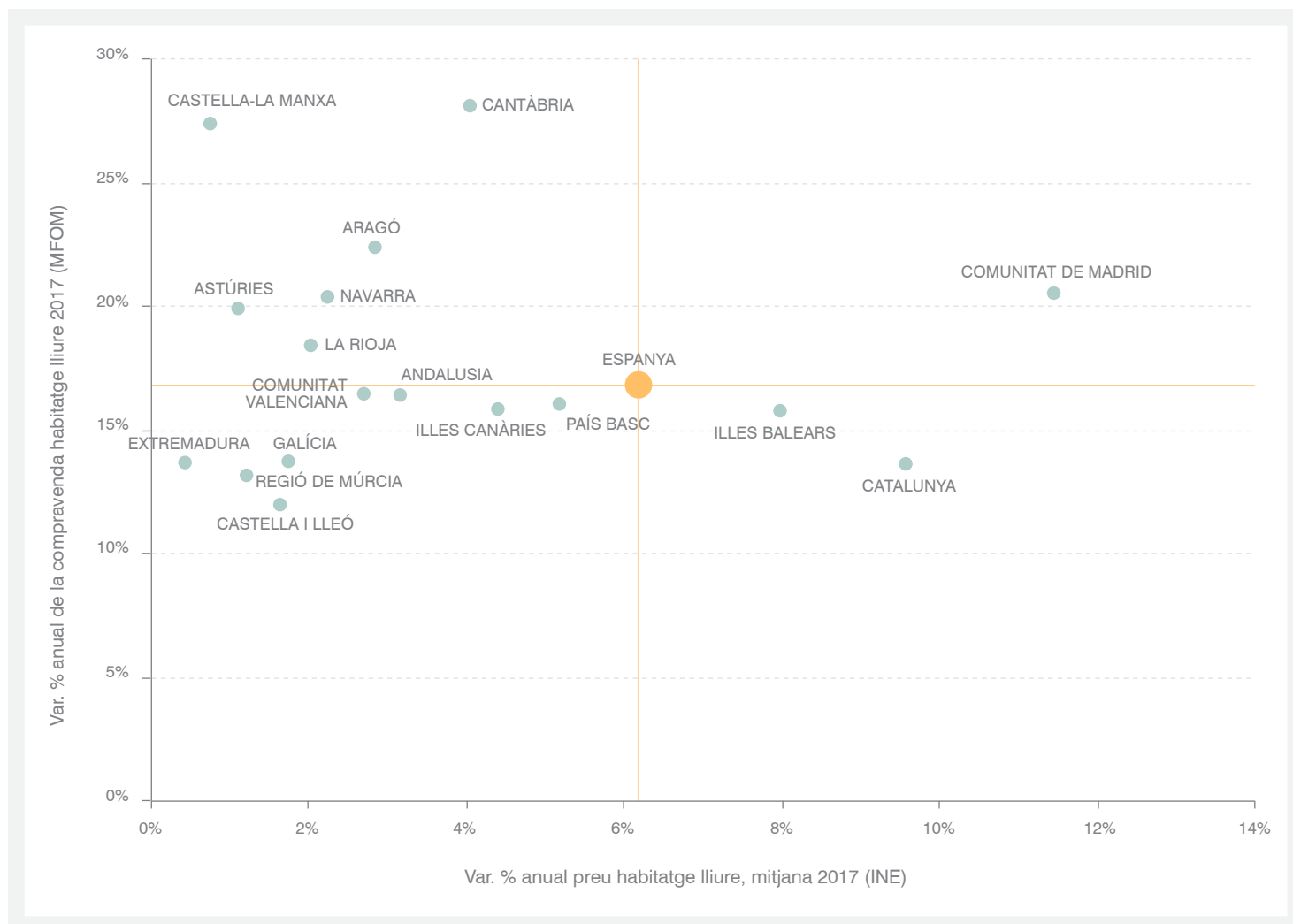
4.4 RELACIÓ ENTRE L'EVOLUCIÓ DEL PREU I LA COMPRAVENDA D'HABITATGES

Si s'estudia la combinació entre l'evolució dels preus d'habitatge lliure -nou i de segona mà- (que va presentar un increment del 6,2% el 2017) i el comportament de les compravendes (amb un creixement del 16,8%), es desprèn que les regions de Madrid, Catalunya i Balears experimenten operacions en uns marges pròxims a la mitjana nacional, però amb uns preus, en canvi, una mica superiors a la resta de comunitats.

Per contra, Cantàbria, Castella-la Manxa, Aragó, Astúries, Navarra, La Rioja i Andalusia compten amb un mercat més dinàmic, amb més operacions que la mitjana nacional i una evolució del preu per sota d'aquesta.

En sis comunitats autònomes hi ha un bon dinamisme: es compren habitatges per sobre de la mitjana espanyola i els preus es troben per sota d'aquesta.

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



Font: INE i elaboració pròpia
Nota: dades any 2017

1.060 APIs
opinen

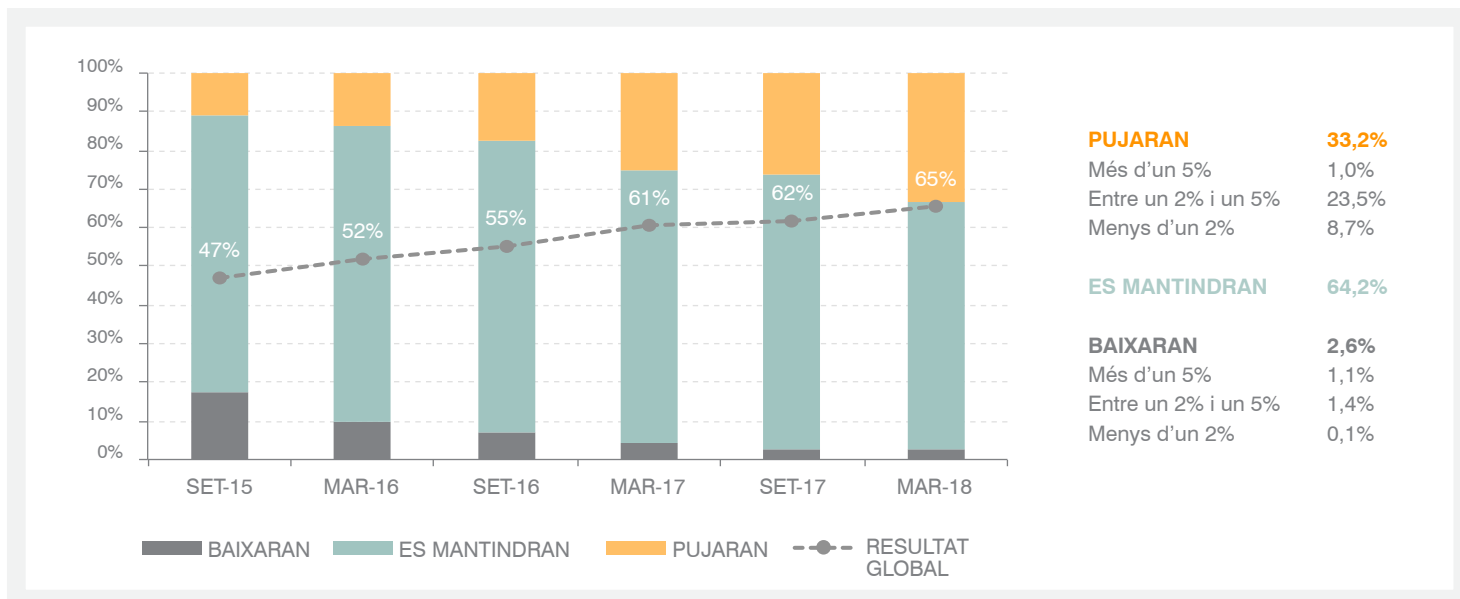
4. PREUS

4.5 PREVISIÓ DE L'EVOLUCIÓ DEL PREU DE L'HABITATGE

Creix el volum d'opinions entre la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) que afirmen que els preus s'incrementaran els pròxims sis mesos (més d'un de cada tres enquestats aposta per aquesta opció). Els altres continuen decantant-se majoritàriament pel manteniment en els preus.

Els APIs que detecten baixades de preus futures a la seva zona són minoritaris.

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

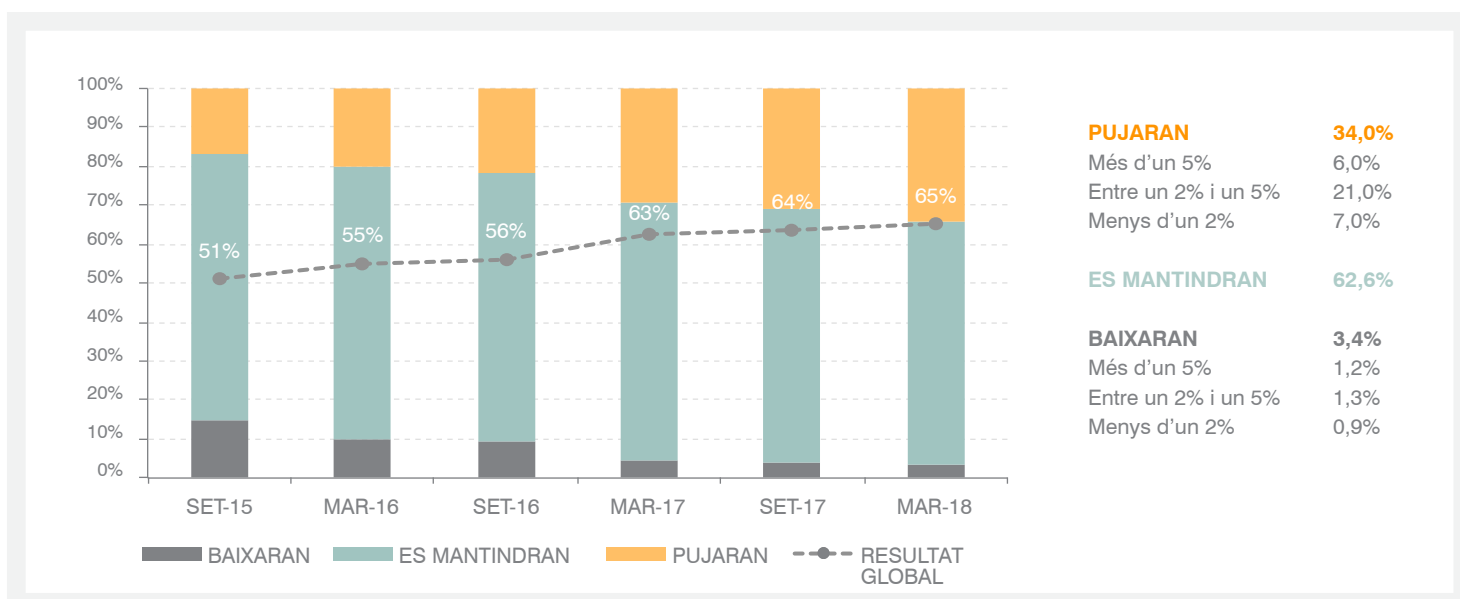


Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs)

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

Pel que fa a l'evolució del preu de l'habitatge vacacional, la tendència per als pròxims sis mesos és molt similar a la de l'habitatge habitual.

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



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

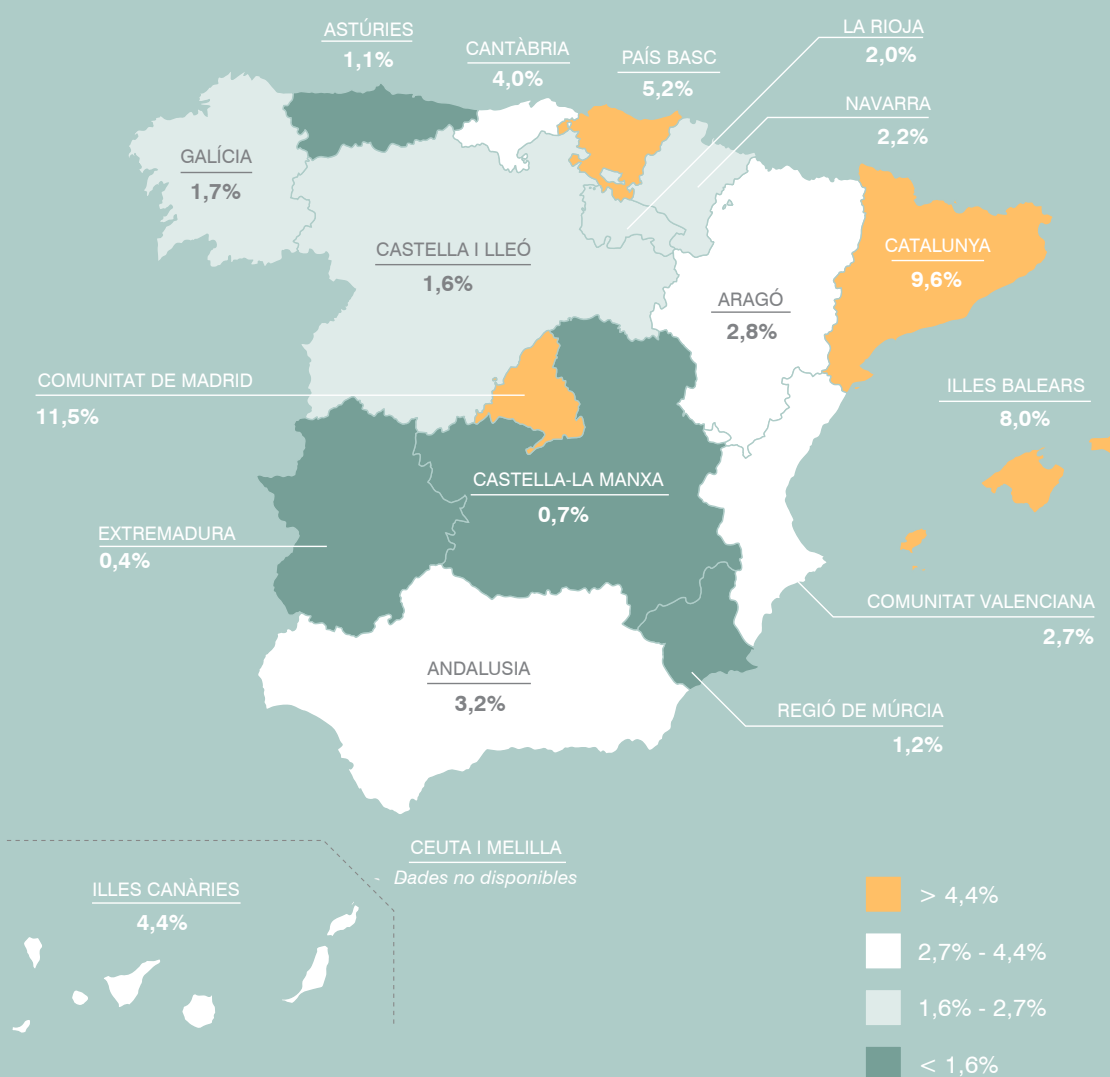
4. PREUS

4.6 RESUM PREUS

El preu de l'habitatge va créixer un 6,2% el 2017 i es preveu que augmentarà un 5,4% el 2018

MAPA 2. EVOLUCIÓ DEL PREU PER COMUNITATS AUTÒNOMES (índex de preus d'habitatge / INE).

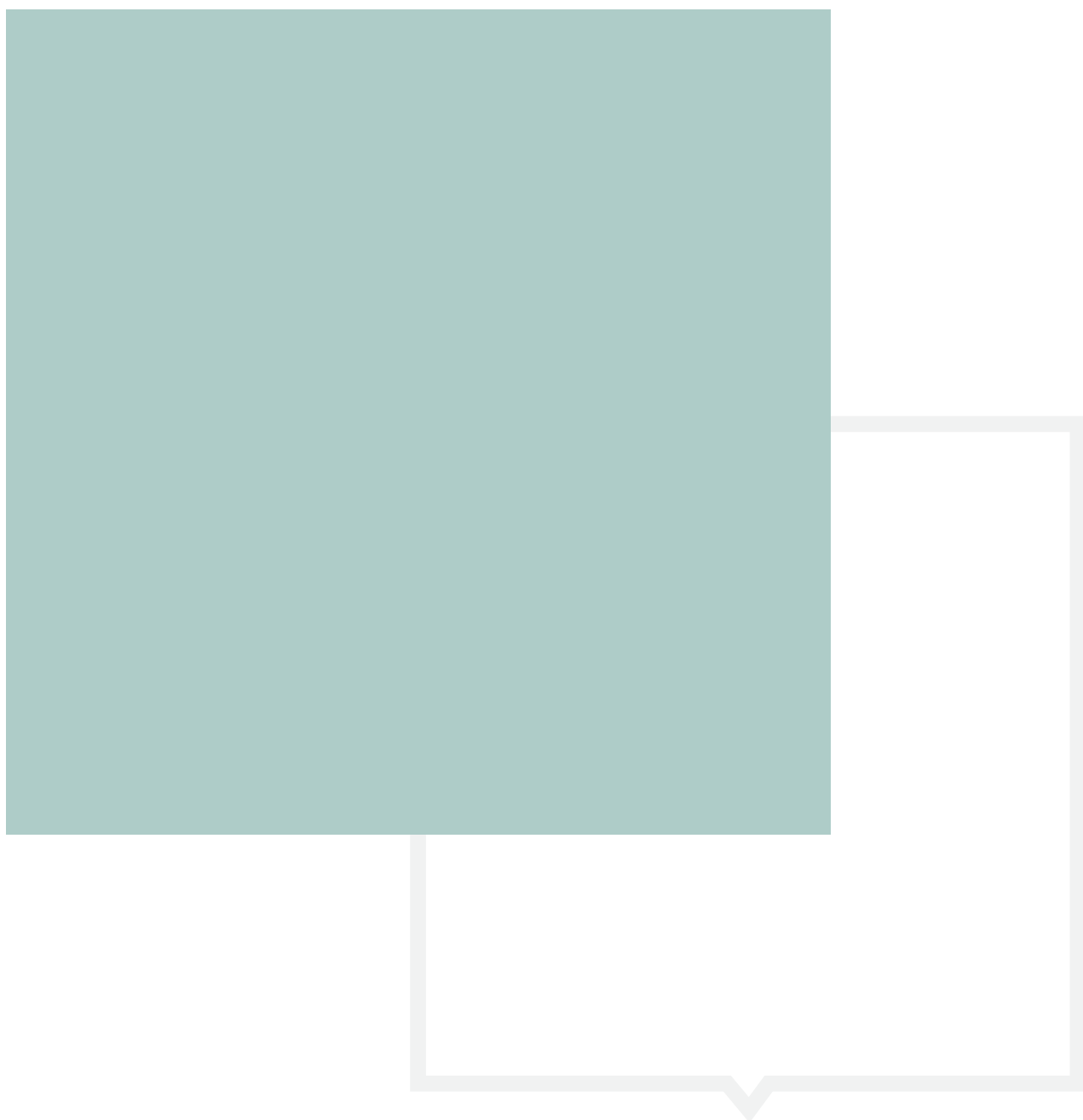
Taxa de variació anual (%) 2017 / 2016



Font: Índex de preus d'habitatge (INE) i elaboració pròpia

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

5. ACCESSIBILITAT I ESFORÇ



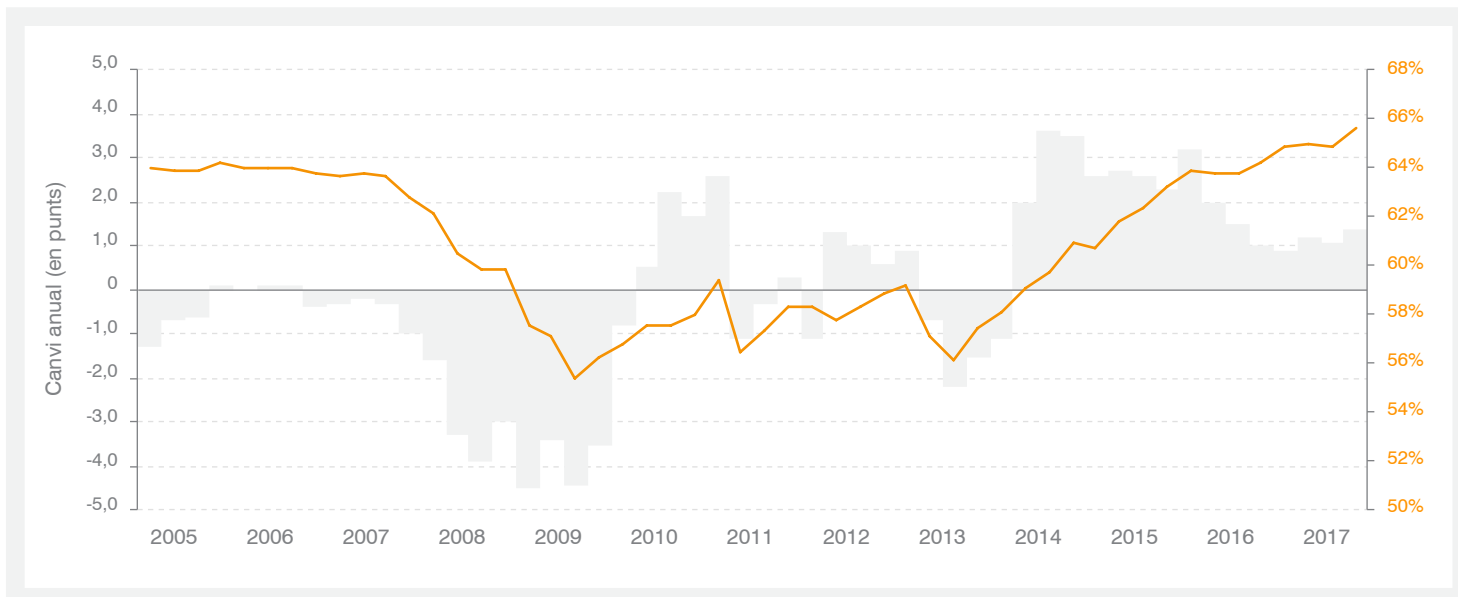
5. ACCESSIBILITAT I ESFORÇ

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

L'any 2017 acaba amb una ràtio del 65,6% del valor del préstec respecte del valor de l'actiu. A partir de 2014, s'han guanyat 5 punts percentuals de ràtio, fet que suposa un finançament més gran per a les adquisicions.

La ràtio de finançament de l'import prestat per a la compra d'habitatge continua augmentant

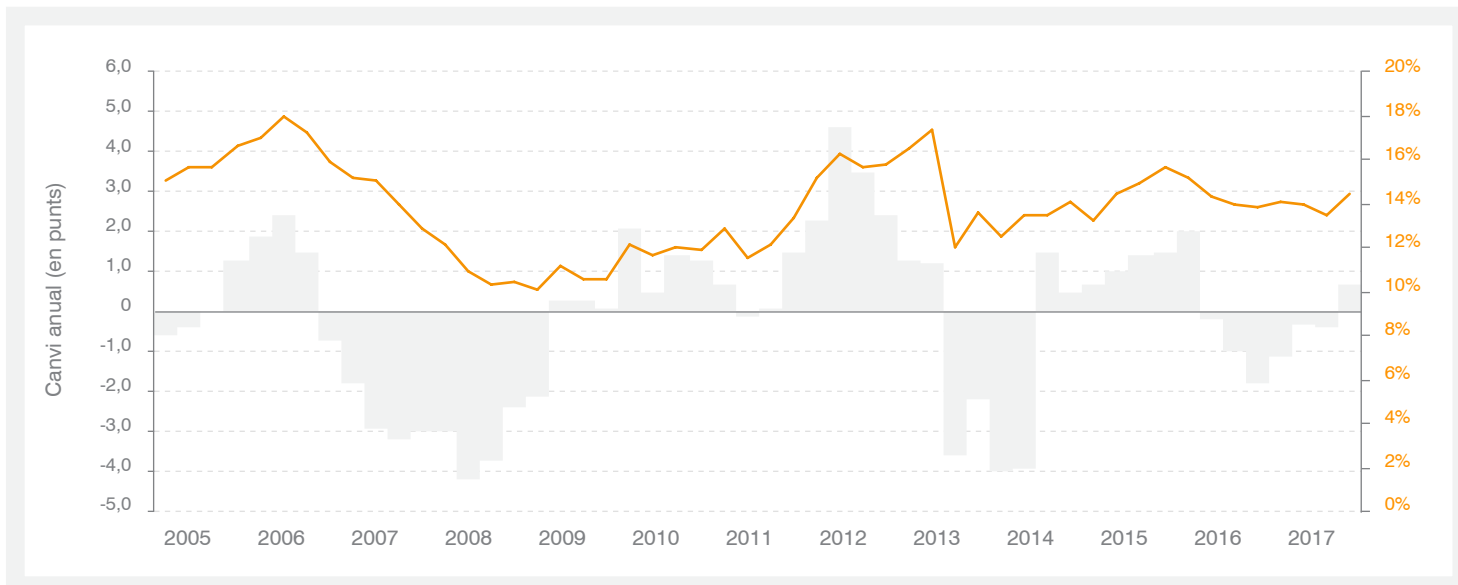
GRÀFIC 32. RELACIÓ ENTRE PRÉSTEC I VALOR DE TRANSACCIÓ.



Font: Banc d'Espanya i elaboració pròpia

El nombre de préstecs hipotecaris el deute dels quals respecte del valor de l'actiu supera el 80% es manté en el 14% de mitjana el 2017 i en el 14,5% per al quart trimestre de l'any passat, uns valors més moderats que els màxims aconseguits el 2006 i 2013, per sobre del 16%.

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



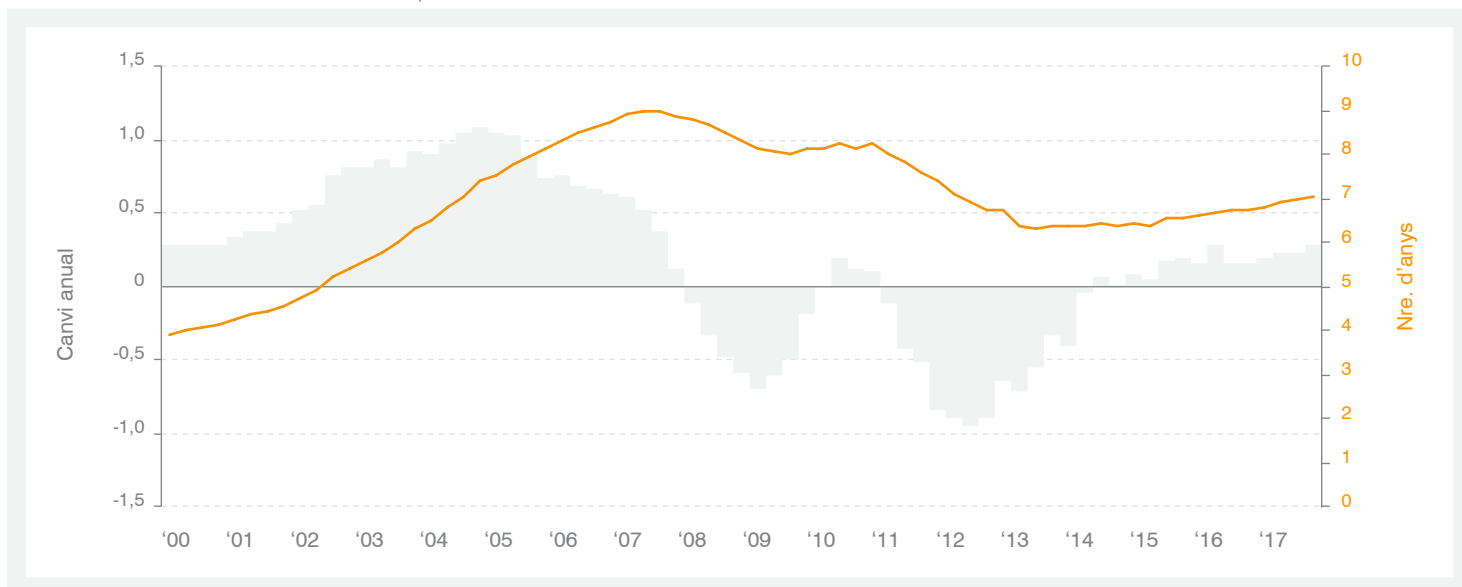
Font: Banc d'Espanya i elaboració pròpia

5. ACCESSIBILITAT I ESFORÇ

5.2 EVOLUCIÓ DE L'ESFORÇ MITJÀ PER A LA COMPRA D'HABITATGE

L'esforç mitjà que ha de fer una llar a Espanya per a l'adquisició del seu habitatge, segons el nombre d'anys de renda bruta que hauria de destinar al seu pagament, continua creixent moderadament, fins a situar-se al voltant dels 7 anys (tercer trimestre de 2017).

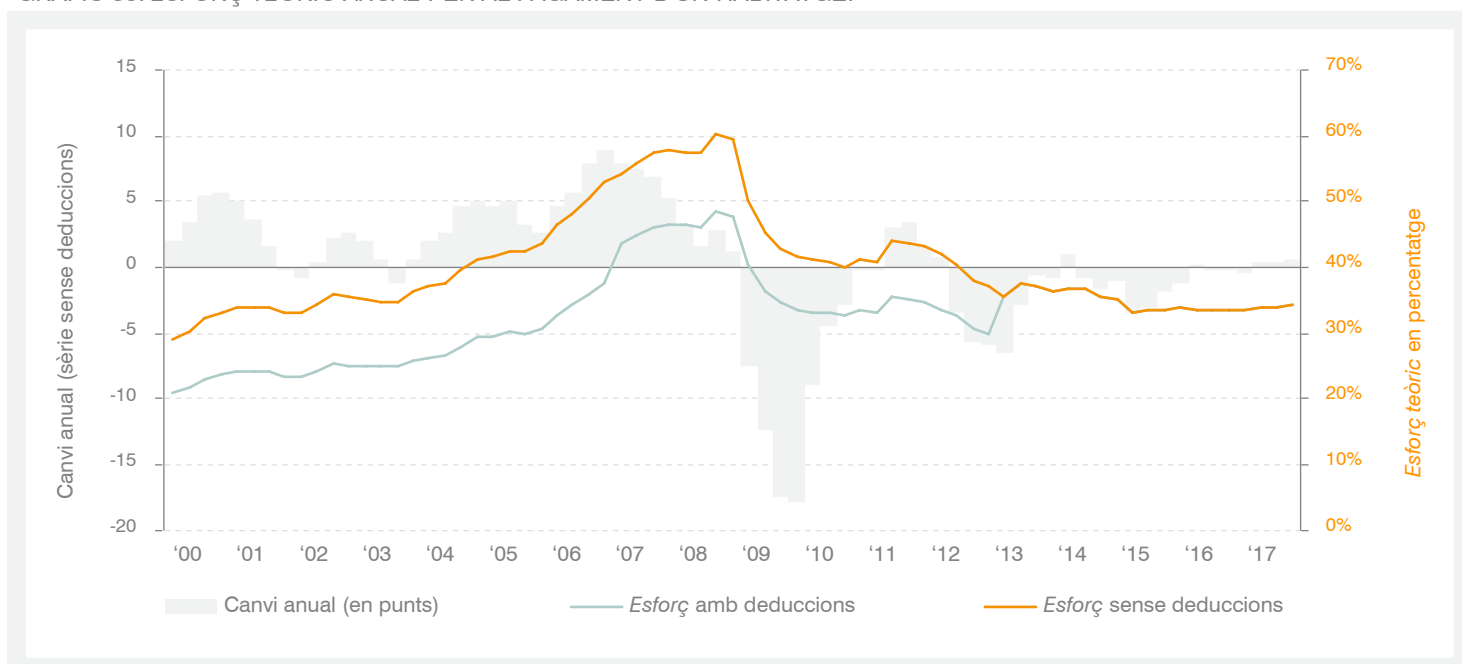
GRÀFIC 34. PREU DE L'HABITATGE / RENDA BRUTA PER LLAR.



Font: Banc d'Espanya i elaboració pròpia

L'esforç teòric anual puja lleument al tancament del tercer trimestre de 2017, +0,7 punts percentuals en un any, fins a situar-se en el 34,3%, sense considerar deduccions.

GRÀFIC 35. ESFORÇ TEÒRIC ANUAL PER AL PAGAMENT D'UN HABITATGE.



Font: Banc d'Espanya i elaboració pròpia

Nota: l'esforç teòric anual és un quocient del cost del primer any d'una hipoteca de quota constant per a finançar el 80% del preu d'un habitatge mitjà.

5. ACCESSIBILITAT I ESFORÇ

5.3 RESUM ACCESSIBILITAT I ESFORÇ

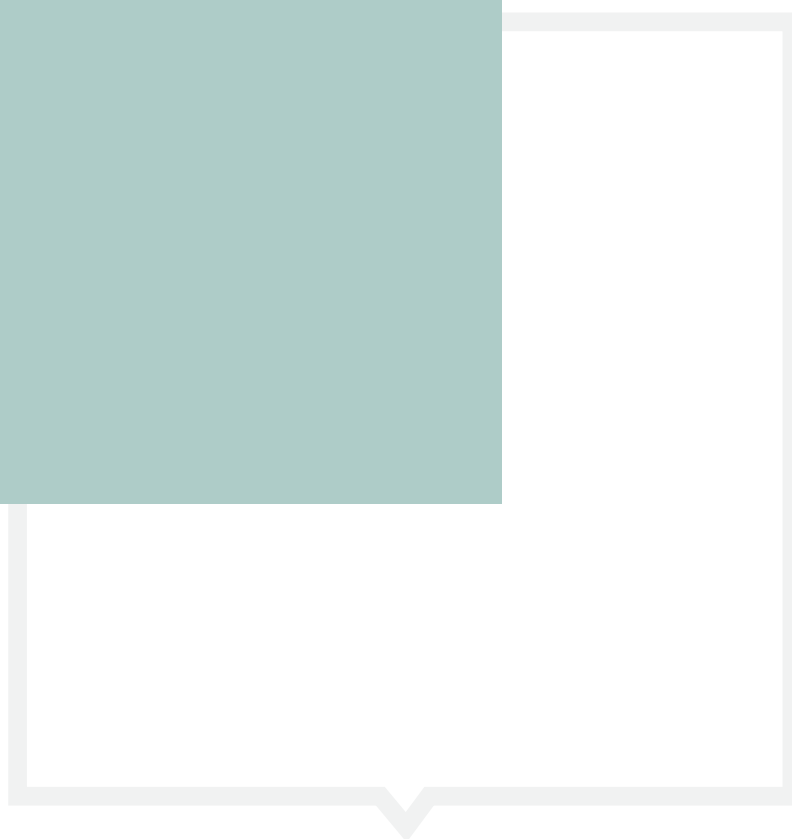
La relació mitjana entre el préstec i el valor de l'habitatge s'ha incrementat fins al **65,6%**

L'import del **14,5%** dels préstecs hipotecaris supera el **80% del valor** de l'habitatge

L'evolució de l'esforç anual que ha de fer una llar a Espanya per al pagament d'un habitatge se situa en el **34,3%**



6. EL MERCAT DE LLOGUER



6. EL MERCAT DE LLOGUER

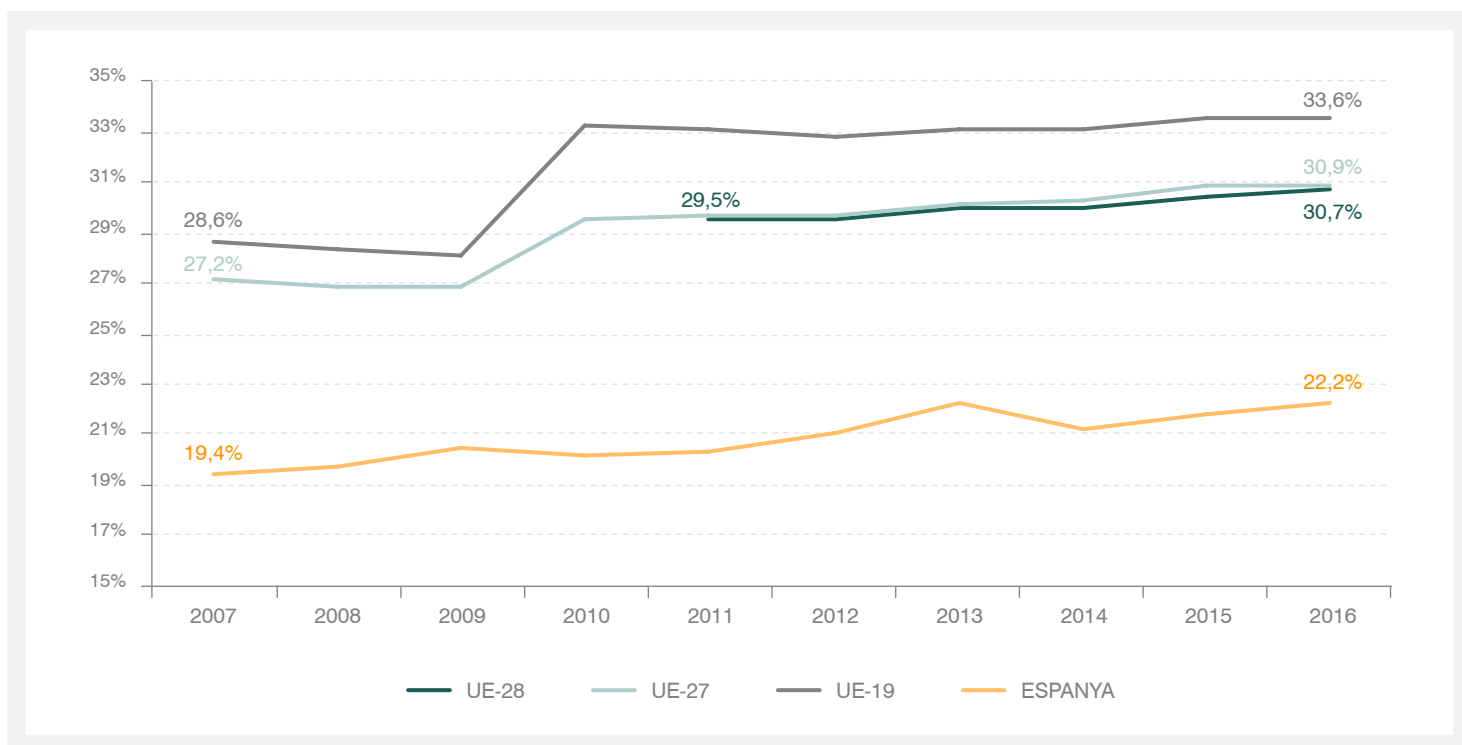
6.1 LLOGUER RESIDENCIAL DINS DEL CONTEXT EUROPEU

El lloguer residencial continua avançant progressivament a Espanya. En 15 anys, els compresos entre 2001 i 2016, el percentatge de l'habitatge en propietat ha descendit del 82,8% al 77,8% i, pel contrari, el percentatge de l'habitatge en lloguer ha pujat 5 punts percentuals, del 17,8% a gairebé 23%. Segons les dades disponibles d'Eurostat, el 22,2% de la població espanyola resideix en règim de lloguer, mentre que aquesta dada arriba al 23% en el cas de l'INE.

Al llarg dels últims deu anys, el lloguer ha anat guanyant terreny a la propietat en gairebé tots els països de la Unió Europea.

En canvi, la diferència entre la població que viu en règim de lloguer al nostre país (22,2%) i la de la mitjana de la UE-28 (30,7%) encara és molt gran.

GRÀFIC 36. EVOLUCIÓ RECENT DEL LLOGUER RESIDENCIAL.



Font: Eurostat.

Si el lloguer a Espanya se situés en els nivells de la mitjana de la UE-28, suposaria que:

- Més de 4 milions de persones passarien a residir en règim de lloguer, passant dels 10,3 milions actuals als 14,4 milions.
- El nombre de llars que resideixen en règim de lloguer s'incrementaria en 1,6 milions, fins a assolir els 5,7 milions (tenint en compte que la mida mitjana d'una llar espanyola el 2016 era de 2,5 persones).
- El nombre d'habitatges principals habitats en règim de lloguer s'incrementaria en 1,6 milions (ja que el 2016 prop de 4,1 milions d'habitatges principals al nostre país s'habitaven en règim de lloguer, segons l'Enquesta Contínua de Llars de l'INE).



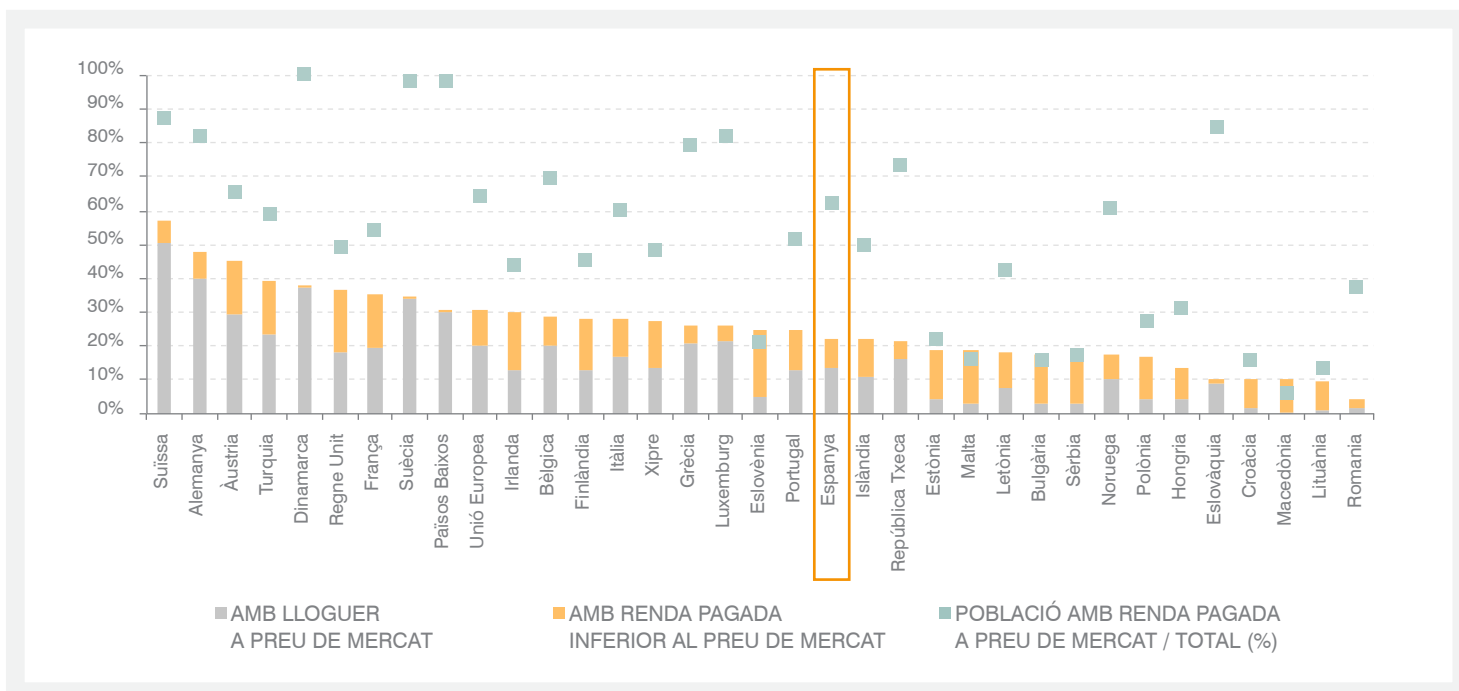
6. EL MERCAT DE LLOGUER

6.1 LLOGUER RESIDENCIAL DINS DEL CONTEXT EUROPEU

D'altra banda, 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 experimentat pels principals països de la UE,

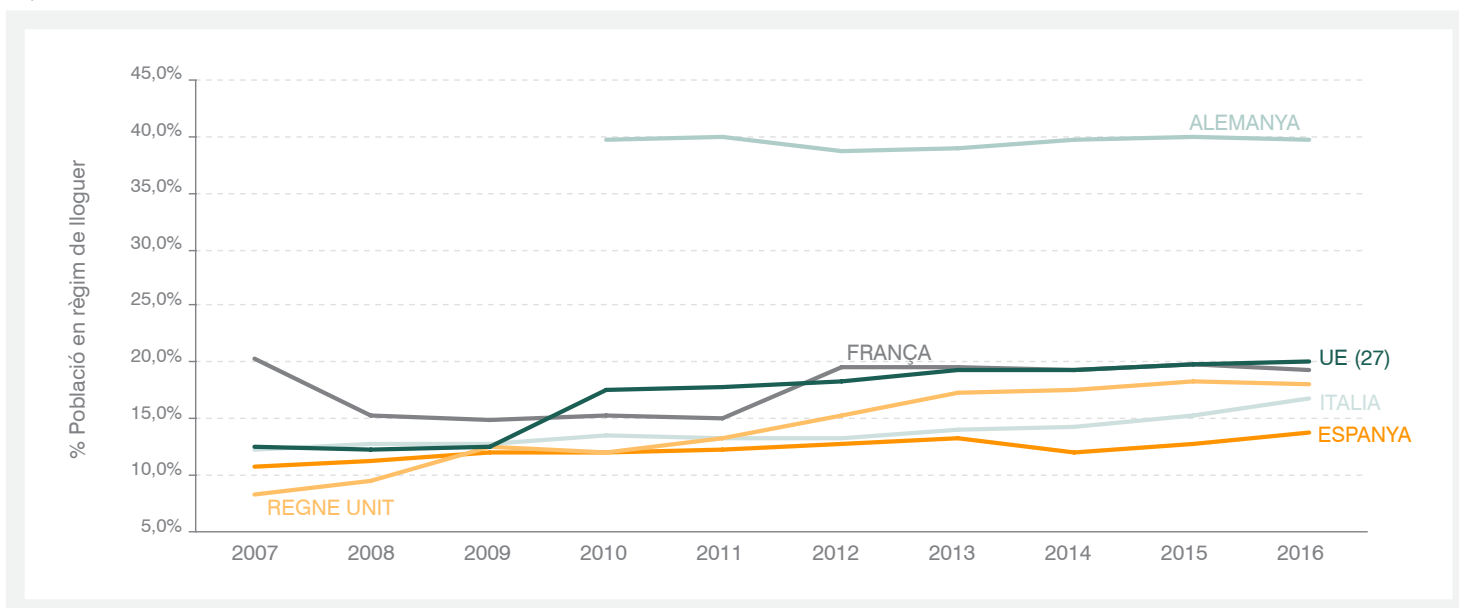
tal com mostra l'estadística d'Eurostat. Aquesta xifra equival al 62% dels lloguers, prop de la mitjana europea (64%).

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



Font: Eurostat (dades de 2016 - últimes disponibles)

GRÀFIC 38. EVOLUCIÓ DEL PERCENTATGE DE POBLACIÓ QUE RESIDEIX EN RÈGIM DE LLOGUER A PREU DE MERCAT EN ALGUNS PAÏSOS DE LA UE.



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

6. EL MERCAT DE LLOGUER

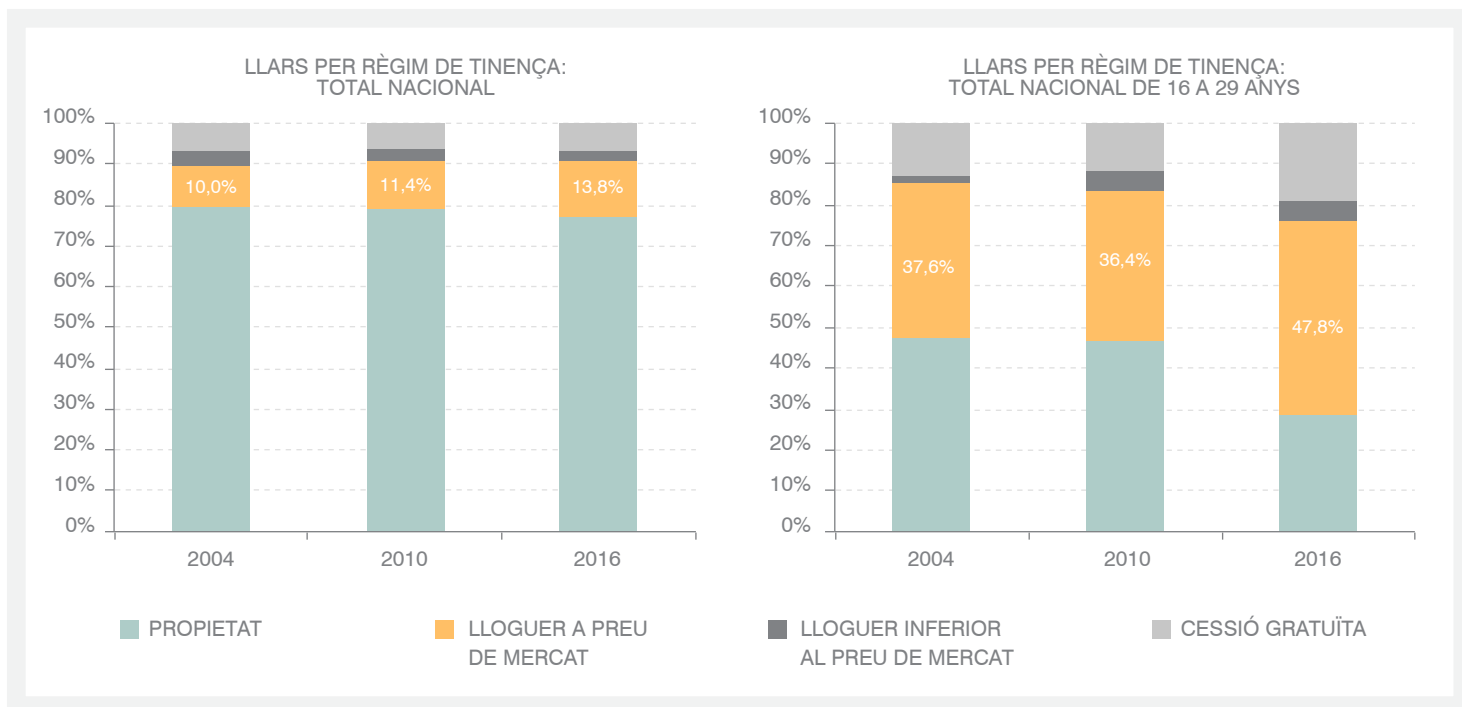
6.1 LLOGUER RESIDENCIAL DINS DEL CONTEXT EUROPEU

El canvi de mentalitat entre la població més jove, la mobilitat geogràfica i la dificultat per a emancipar-se i accedir a un habitatge en propietat són tres dels factors que propicien l'augment del lloguer a Espanya.

Observant l'evolució de l'Enquesta de Condicions de Vida, és destacable el fet que les llars amb edats compreses entre 16 i 29 anys residents en propietat han passat del 47,7% del total el 2004 al 28,4% el 2016. D'altra banda, les que resideixen en règim de lloguer han augmentat del 39,3% el 2004 al 52,8% el 2016, i les que viuen en habitatges cedits o gratuïts han avançat 5,7 punts percentuals, fins al 18,7%, durant aquest període.

Del segment de 16 a 29 anys, el total dels residents en propietat ha descendit gairebé un 20% entre el 2004 i 2016

GRÀFIC 39. EVOLUCIÓ RECENT DEL LLOGUER RESIDENCIAL.



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

6. EL MERCAT DE LLOGUER

6.2 CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES DE LLOGUER A ESPANYA

Els últims anys, els habitatges llogats han augmentat tant en el cas dels plurifamiliars com en el dels unifamiliars.

El 27% dels habitatges principals plurifamiliars a Espanya es troben en règim de lloguer.

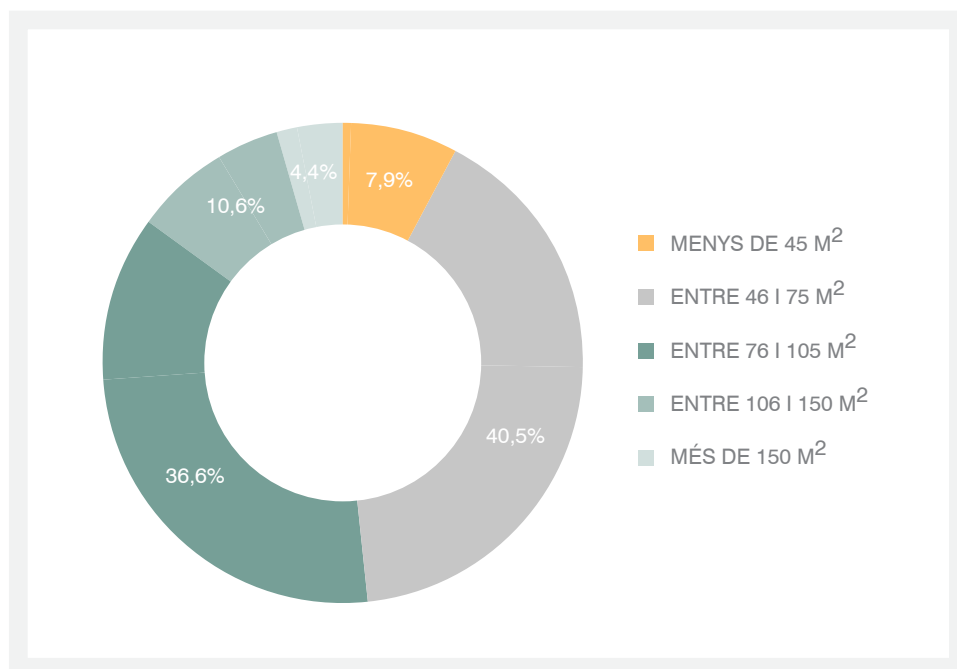
En el cas dels unifamiliars, el lloguer suposa el 13,4%.

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

	2013	2014	2015	2016
Plurifamiliar en propietat	74,4%	74,0%	73,3%	73,0%
Plurifamiliar de lloguer	25,6%	26,0%	26,7%	27,0%
Unifamiliar en propietat	88,5%	87,8%	86,6%	86,6%
Unifamiliar de lloguer	11,5%	12,2%	13,4%	13,4%

Font: INE. Enquesta Contínua de Llars

GRÀFIC 40. HABITATGES PRINCIPALS LLOGATS SEGONS LA SUPERFÍCIE ÚTIL.



Font: INE. Enquesta Contínua de Llars

Respecte de la superfície del parc d'habitatges de lloguer:

- El 48,5% dels habitatges de lloguer tenen entre 61 i 90 m²u.
- El percentatge s'eleva al 66,1% si s'amplia el rang a 46 - 90 m²u.
- Els habitatges llogats disposen d'una superfície inferior a aquells que s'han adquirit en propietat:

- El 74% dels habitatges de lloguer tenen menys de 90 m²u. Aquest percentatge és del 54,4% per als habitatges en propietat.

- Només el 8,5% té més de 120 m²u, percentatge que s'eleva al 21,1% per als habitatges en propietat.

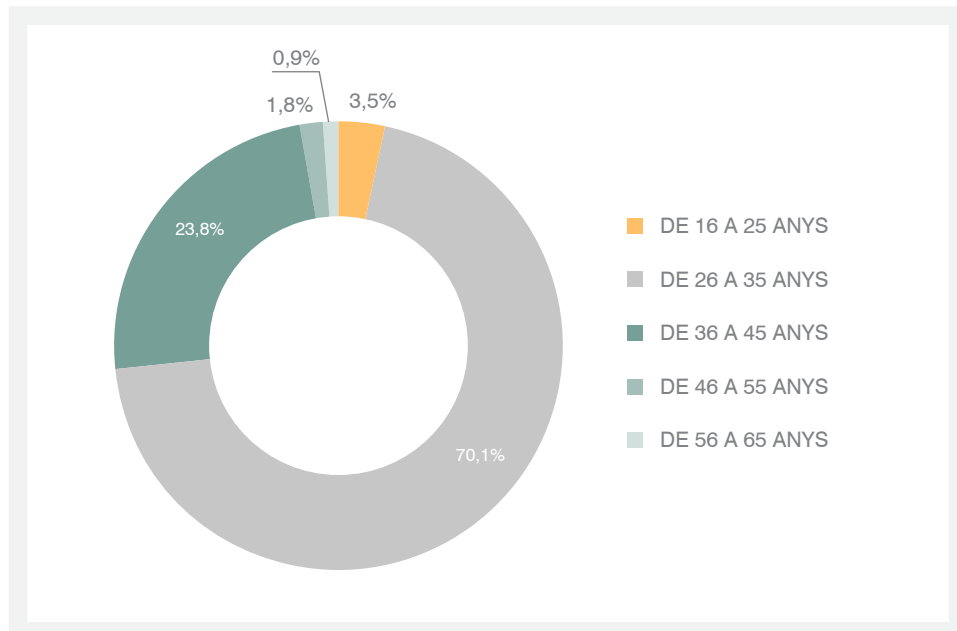
1.060 APIs
opinen

6. EL MERCAT DE LLOGUER

6.3 TIPOLOGIA DE LES LLARS QUE RESIDEIXEN DE LLOGUER A ESPANYA

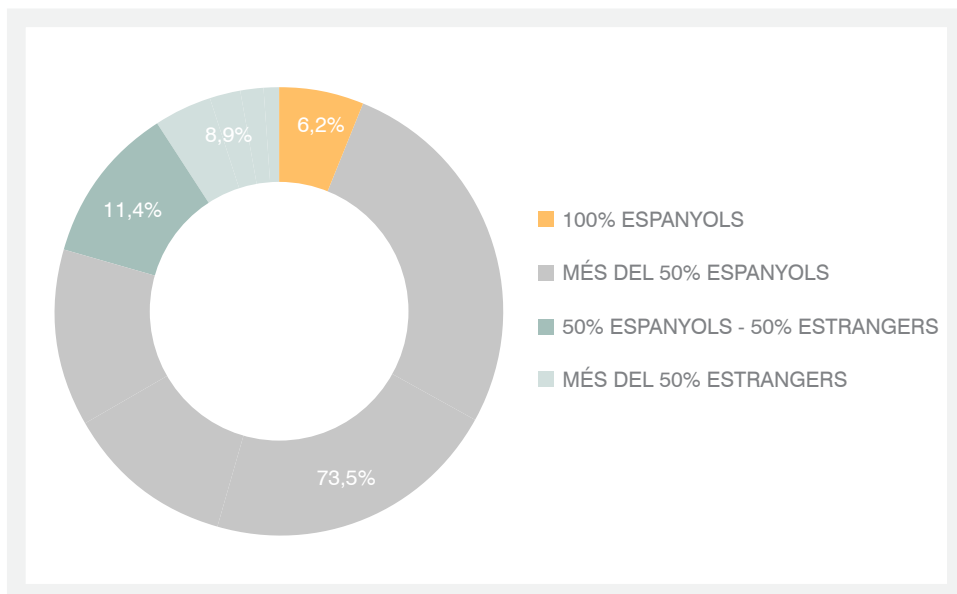
Segons la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, el 73,6 % dels demandants d'habitatge de lloguer a Espanya té menys de 35 anys, set dècimes més que fa sis mesos.

GRÀFIC 41. EDAT DELS DEMANDANTS D'HABITATGE DE LLOGUER.



Servihabitat i Xarxa agents col·laboradors (APIs)

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



Servihabitat i Xarxa agents col·laboradors (APIs)

Només el 6,2% dels APIs efectua les operacions de lloguer amb clients espanyols exclusivament. Gairebé el 75% de la xarxa té com a clients majoritaris o exclusius els espanyols. Per a prop del 9% dels entrevistats, més de la meitat dels seus clients són estrangers.

6. EL MERCAT DE LLOGUER

6.3 TIPOLOGIA DE LES LLARS QUE RESIDEIXEN DE LLOGUER A ESPANYA

El lloguer és l'opció majoritària a les llars que compten amb algun **membre estranger** (mixta i exclusivament estrangers).

TAULA 4. NOMBRE DE LLARS SEGONS NACIONALITAT DE LA LLAR I EL RÈGIM DE TINENÇA DE L'HABITATGE (2016).

	PRÒPIA	LLOGADA	CEDIDA GRATIS O A PREU BAIX
Llar exclusivament espanyola	83,0%	11,8%	5,2%
Llar mixta (amb espanyols i estrangers)	45,5%	49,2%	5,3%
Llar exclusivament estrangera amb tots els membres de mateixa nacionalitat	28,0%	66,9%	5,1%
Llar exclusivament estrangera amb tots els membres de nacionalitat diferent	28,2%	71,8%	-

Font: INE. Enquesta Contínua de Llars

TAULA 5. NOMBRE DE LLARS SEGONS EL TIPUS DE LLAR I EL RÈGIM DE TINENÇA DE L'HABITATGE (2016).

	PRÒPIA	LLOGADA	CEDIDA GRATIS O A PREU BAIX
Llar unipersonal	73,3%	18,3%	8,4%
Llar monoparental	76,3%	18,3%	5,4%
Parella sense fills que convisquin a la llar	81,2%	15,4%	3,4%
Parella amb fills que convisquin a la llar	81,6%	14,5%	3,9%

Font: INE. Enquesta Contínua de Llars

La propensió a residir en règim de lloguer és més gran en les llars unipersonals o monoparentals que en la resta.

La tendència a llogar disminueix en el cas de les parelles, ja que més del 80% d'aquestes (amb fills i sense) resideixen en un habitatge en propietat.

Aquests percentatges s'han mantingut estables durant els últims tres anys, amb lleugeres variacions.

6. EL MERCAT DE LLOGUER

6.4 L'OFERTA D'HABITATGE DE LLOGUER

El volum d'habitatges de lloguer en oferta a Espanya al març de 2018 era d'uns 90.000 habitatges, xifra que suposa un descens del 8,1% en relació amb els sis mesos anteriors, i del 15,7% respecte de l'oferta disponible al març de 2017. El nombre d'habitatges en venda també ha descendit, fins a arribar a una mica més de 858.000 unitats, fet que suposa un 3,8% menys respecte del setembre de 2017 i una baixada del 2,9% des del març de 2017.

El descens en el volum d'oferta es deu a una disminució dels temps mitjans que es triga a llogar els habitatges, així com al manteniment dels contractes per part dels arrendataris, que no canvien amb tanta facilitat de residència per a evitar increments en els pagaments mensuals. No obstant això, a Catalunya, la Comunitat de Madrid o les Illes Balears, la major presència d'inversors, atrets pel dinamisme del mercat, ha motivat l'augment de l'oferta.

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

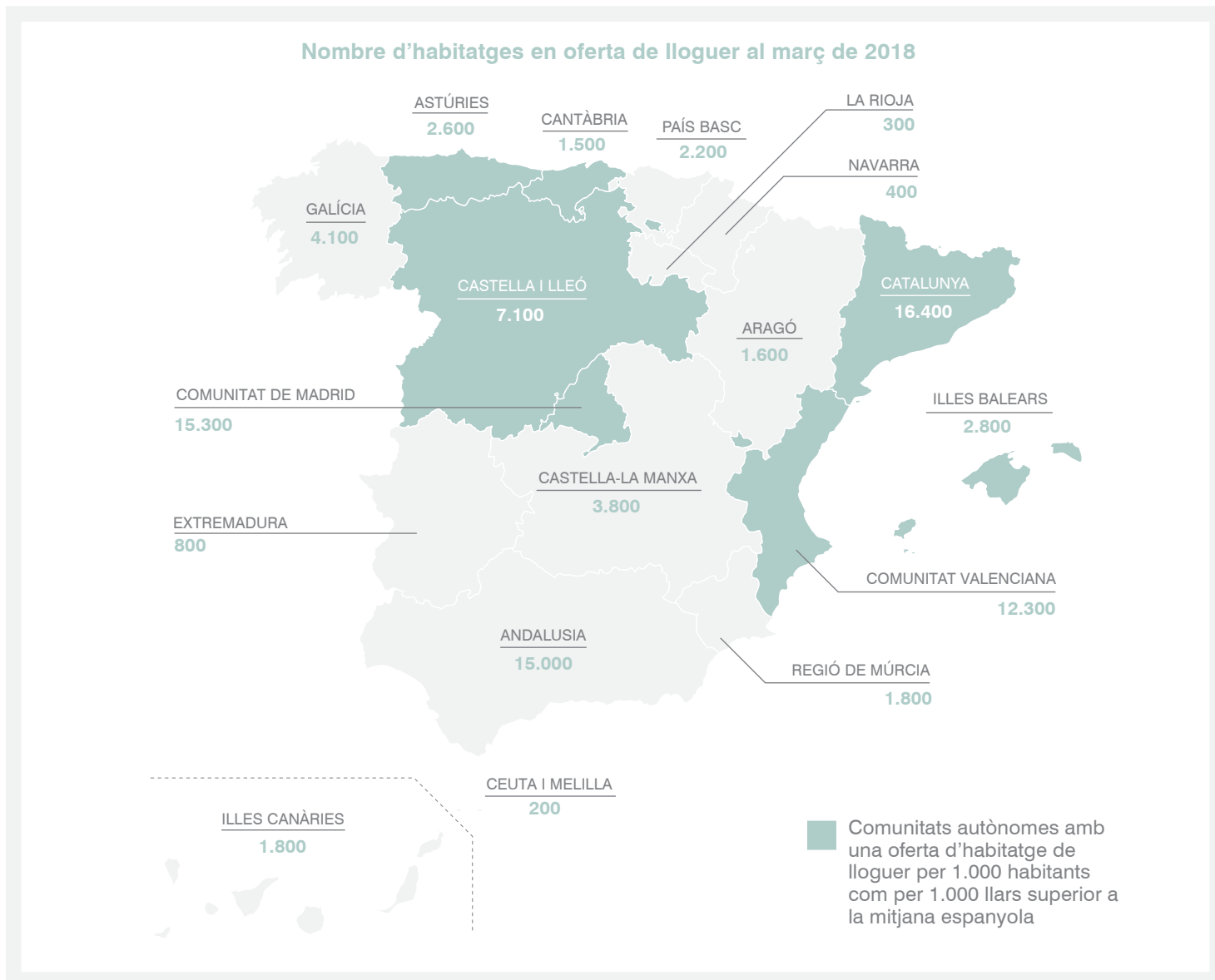
	NOMBRE HABITATGES EN OFERTA DE LLOGUER			
	set-16	mar-17	set-17	mar-18
Total Nacional	117.800	106.700	97.900	90.000
Andalusia	26.400	20.000	18.800	15.000
Aragó	2.100	1.800	1.600	1.600
Astúries	2.700	2.500	2.400	2.600
Illes Balears	1.500	1.500	2.300	2.800
Illes Canàries	2.100	1.900	2.000	1.800
Cantàbria	2.200	1.800	1.800	1.500
Castella i Lleó	10.700	9.200	8.400	7.100
Castella-la Manxa	6.000	4.900	4.700	3.800
Catalunya	12.800	14.200	13.500	16.400
Comunitat Valenciana	22.700	21.200	17.600	12.300
Extremadura	1.300	1.300	1.500	800
Galícia	7.300	6.400	5.500	4.100
Comunitat de Madrid	13.700	14.200	12.700	15.300
Regió de Múrcia	2.900	2.200	2.000	1.800
Navarra	800	800	500	400
País Basc	2.000	2.300	2.100	2.200
La Rioja	400	300	300	300
Ceuta	100	100	100	100
Melilla	100	100	100	100

Font: Servihabitat

6. EL MERCAT DE LLOGUER

6.4 L'OFERTA D'HABITATGE DE LLOGUER

MAPA 3. OFERTA D'HABITATGE DE LLOGUER A ESPANYA.



Font: Servihabitat

El volum d'oferta d'habitatge de lloguer tan sols suposa el 0,35% del parc estimat el 2016 (0,38% al setembre de 2017).

Representa 1,9 habitatges en oferta per cada 1.000 habitants (2,5 habitatges al setembre de 2017) i 4,9 per cada 1.000 llars (5,3 al setembre de 2017).

Respecte del parc d'habitatges destinats al lloguer, destaquen per un volum percentual més abundant les províncies de Salamanca i Ciudad Real.

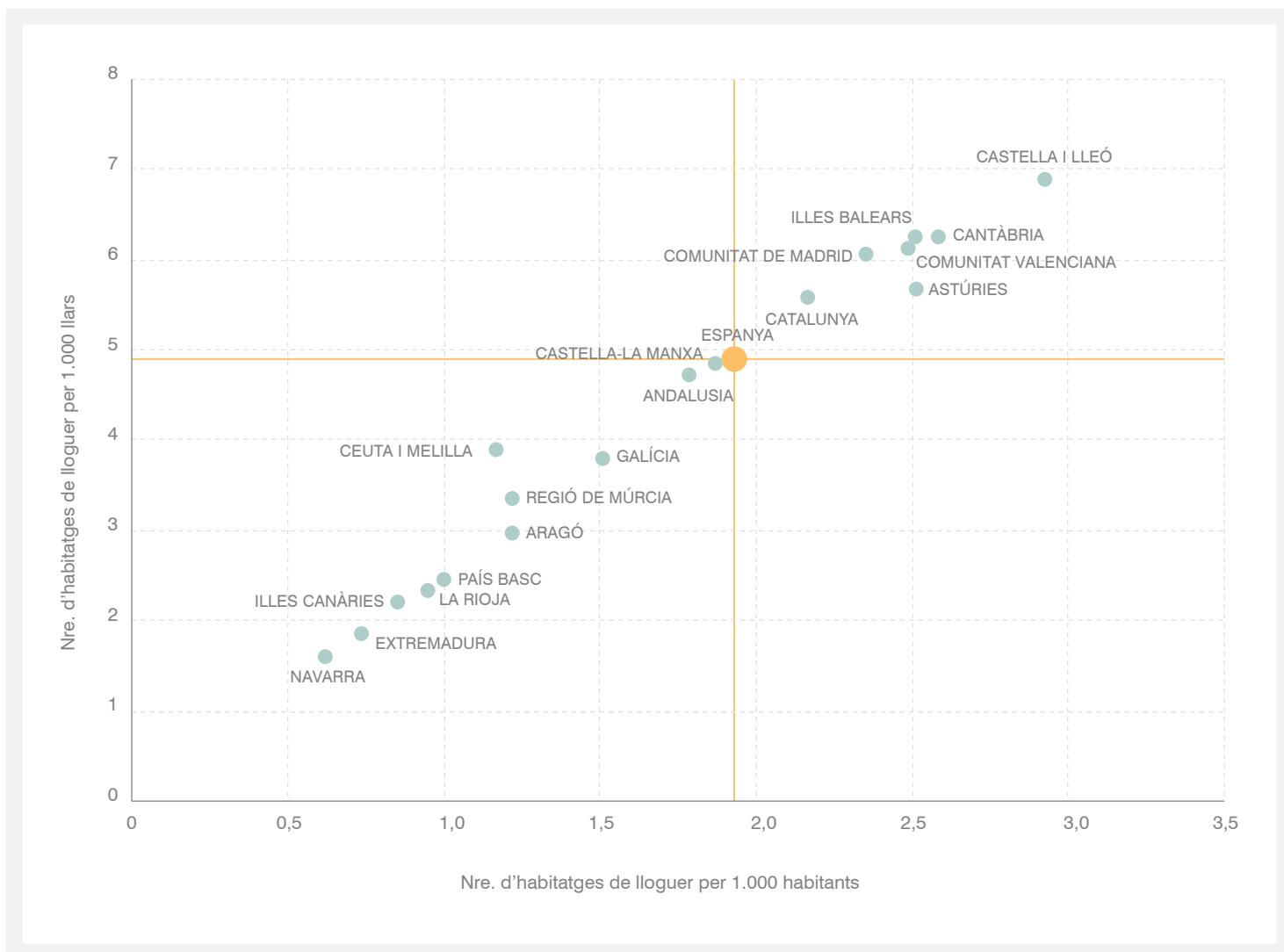
Tenint en compte la població, l'oferta continua sent superior a la resta a les províncies de Salamanca, Alacant, Ciudad Real, Segòvia, Burgos i Cantàbria. El mateix ocorre si es té en compte el nombre de llars, encara que caldria afegir-hi també les províncies de Barcelona i Balears.

6. EL MERCAT DE LLOGUER

6.4 L'OFERTA D'HABITATGE DE LLOGUER

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

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



Font: Servihabitat



6. EL MERCAT DE LLOGUER

6.5 PREU DEL LLOGUER

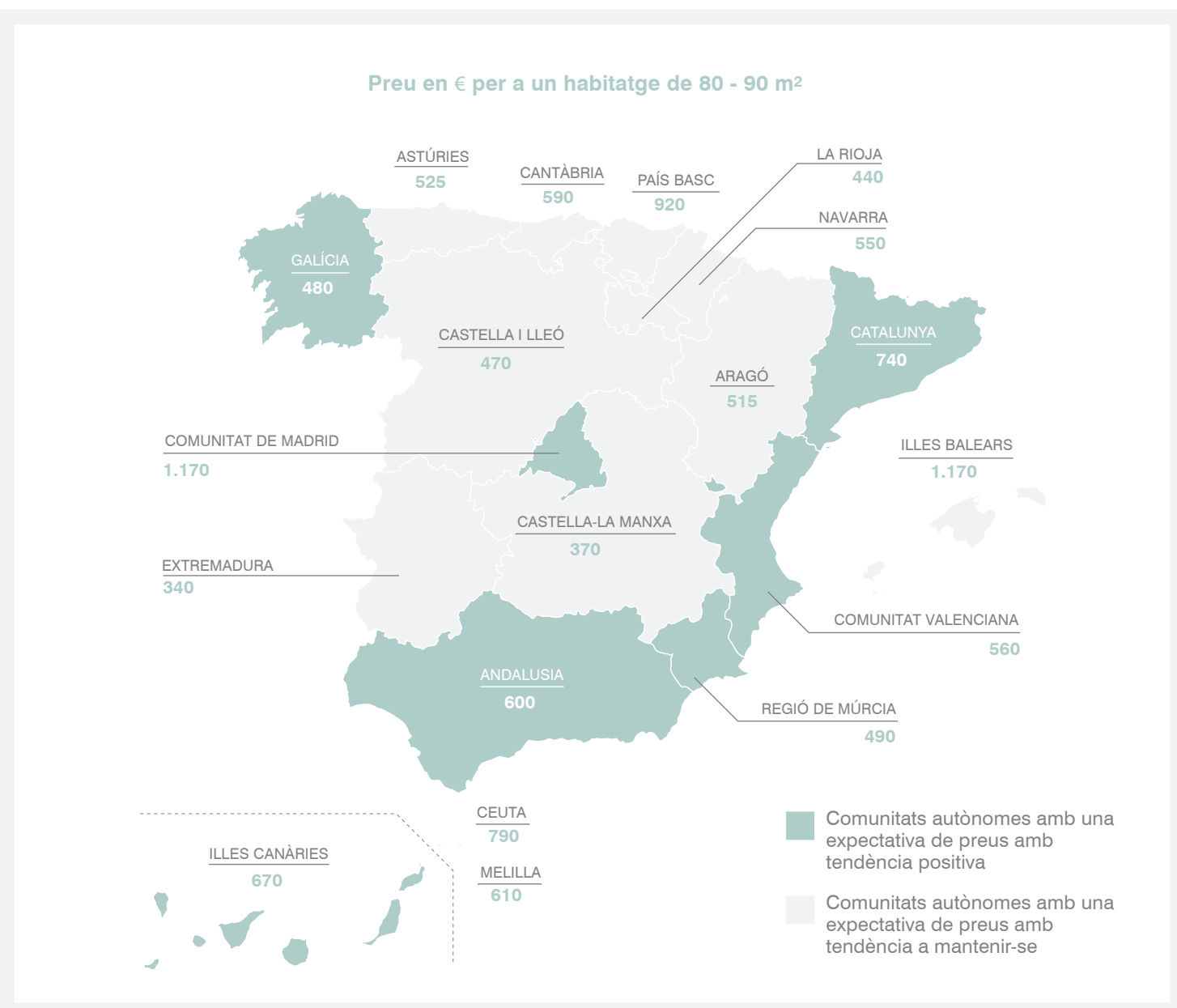
La tendència a l'increment continuat dels preus mitjans del lloguer s'ha vist moderada els últims sis mesos. Hi ha algunes localitzacions on els preus mitjans s'han mantingut o fins i tot han descendit lleument.

Si ens centrem en els habitatges inferiors a 80 m², les comunitats que segueixen en una tendència alcista de preus són: Andalusia, Aragó, Illes Canàries, Castella-la Manxa, Extremadura, Comunitat de Madrid i Ceuta. Per als habitatges de 80 a 90 m², la pujada dels preus del lloguer s'ha mantingut en totes les regions excepte a Castella-la Manxa, Navarra, País Basc, La Rioja i Melilla.

Es preveu que l'increment mitjà del preu durant el primer semestre de l'any serà de l'1,5% - 2%. A la majoria de les províncies, es mantindran els preus actuals.

El preu mitjà del lloguer a Espanya per a un habitatge de 80 - 90 m² és de 680€

MAPA 4. PREU MITJÀ DEL LLOGUER D'HABITATGE I TENDÈNCIA ESPERADA EL SEMESTRE VINENT.



Font: Servihabitat

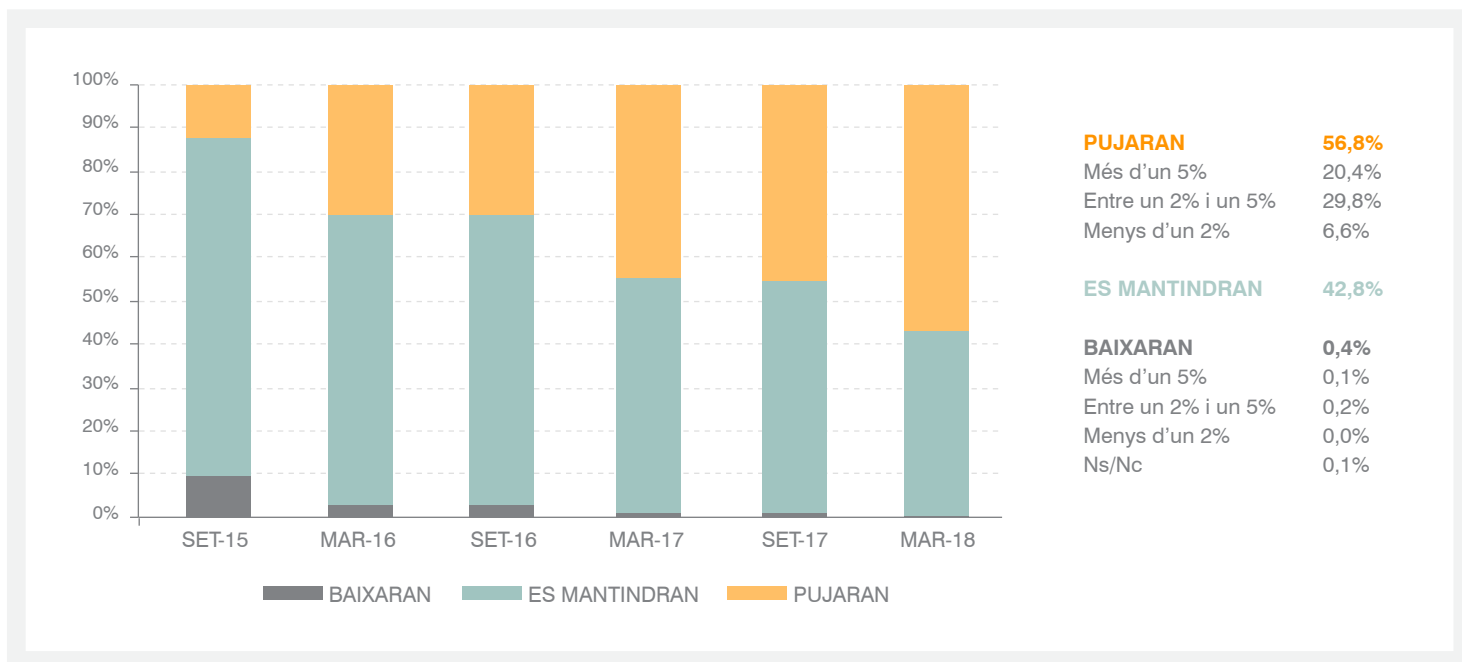
1.060 APIs
opinen

6. EL MERCAT DE LLOGUER

6.5 PREU DEL LLOGUER

Gairebé el 60% dels APIs opina que el preu del lloguer pujarà els pròxims mesos, mentre que una mica més del 40% pensa que es mantindrà estable.

GRÀFIC 44. EVOLUCIÓ DEL PREU DEL LLOGUER ELS PRÒXIMS 6 MESOS.



Servihabitat i Xarxa agents col·laboradors (APIs)



6. EL MERCAT DE LLOGUER

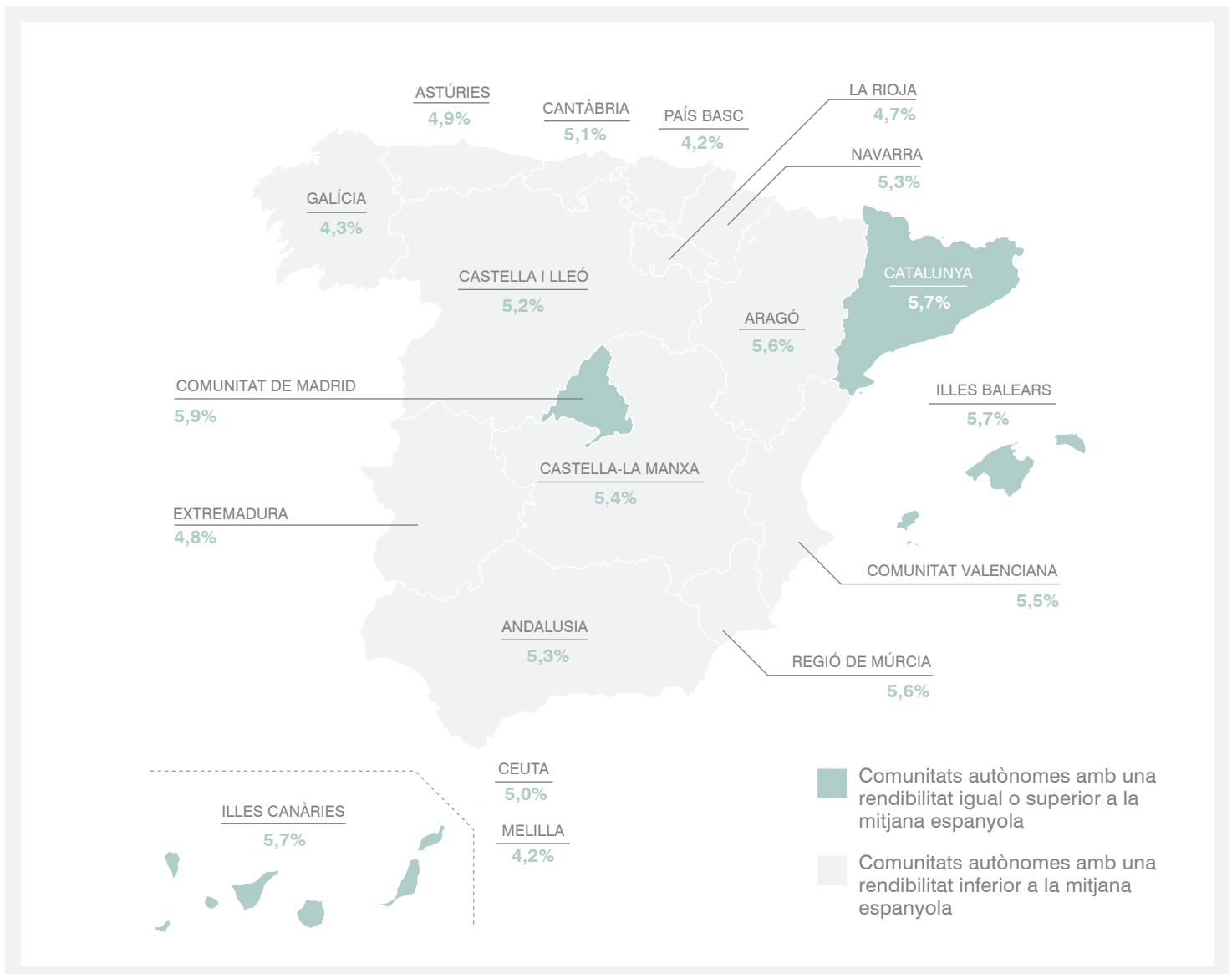
6.6 RENDIBILITAT

La rendibilitat bruta mitjana per a un habitatge de lloguer a Espanya s'ha incrementat l'últim semestre des del 5,5% fins a arribar al 5,7% (càlculs efectuats sobre preus mitjans actuals d'oferta en venda i de lloguer d'habitatges a Espanya).

Cadis, Huelva, Saragossa, Las Palmas, Barcelona, València i Madrid són les províncies amb rendibilitats per sobre de la mitjana del país. A Granada, Sevilla, les Illes Balears, Santa Cruz de Tenerife, Zamora, Conca, Barcelona, Lleida, Tarragona, Alacant i a la ciutat autònoma de Melilla s'han experimentat descensos, encara que molt reduïts.

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

MAPA 5. RENDIBILITAT MITJANA DEL LLOGUER D'HABITATGE A ESPANYA.



Font: Servihabitat

6. EL MERCAT DE LLOGUER

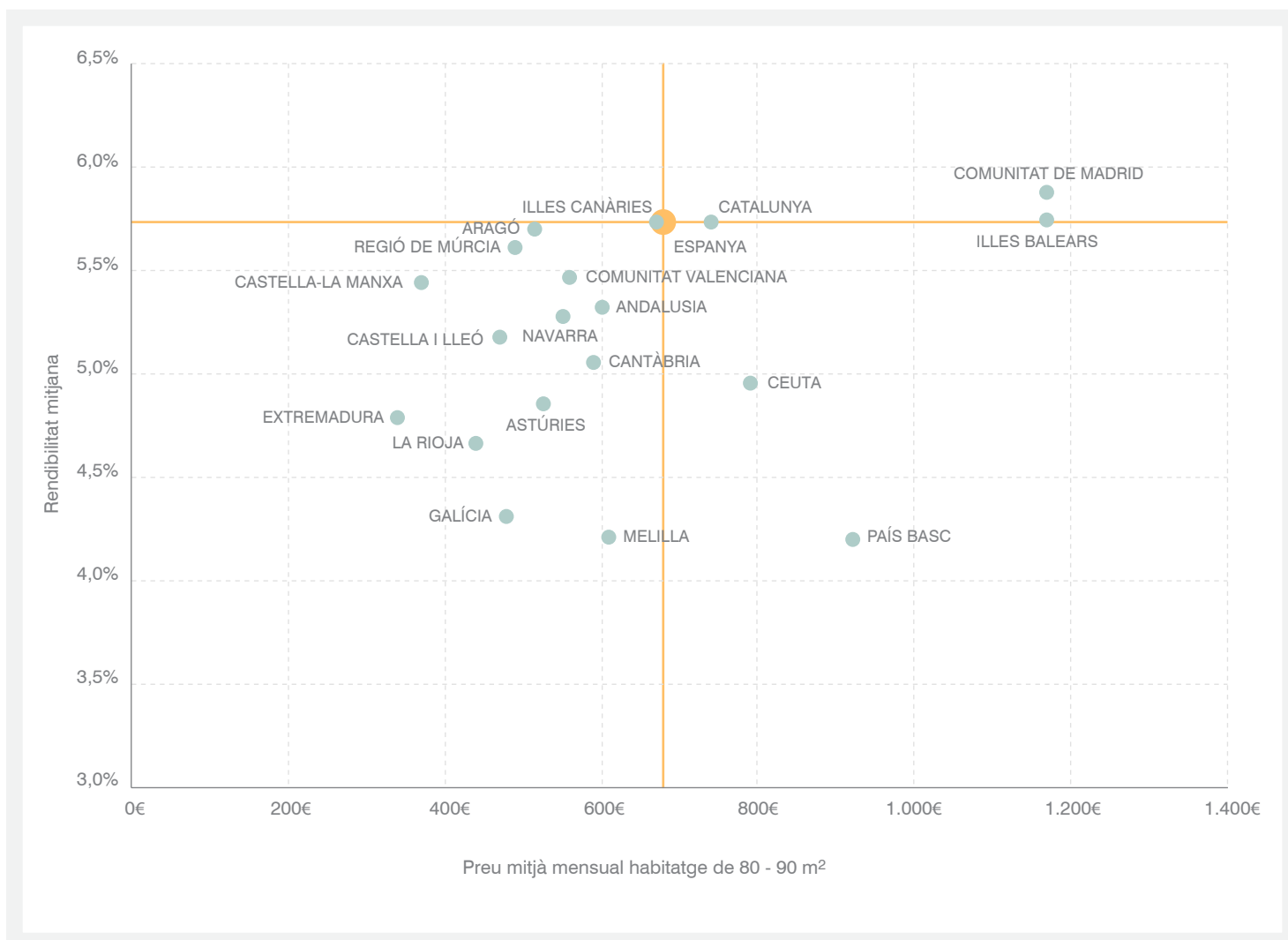
6.6 RENDIBILITAT

La Comunitat de Madrid, les Illes Balears, les Illes Canàries i Catalunya són les que disposen d'una rendibilitat igual o superior a la mitjana espanyola.

El País Basc i la ciutat autònoma de Ceuta presenten 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, però amb rendibilitats brutes destacades (entre el 5,4% i el 5,6%).

GRÀFIC 45. PREU MITJÀ DE LLOGUER I RENDIBILITAT PER COMUNITAT AUTÒNOMA.



Font: Servihabitat

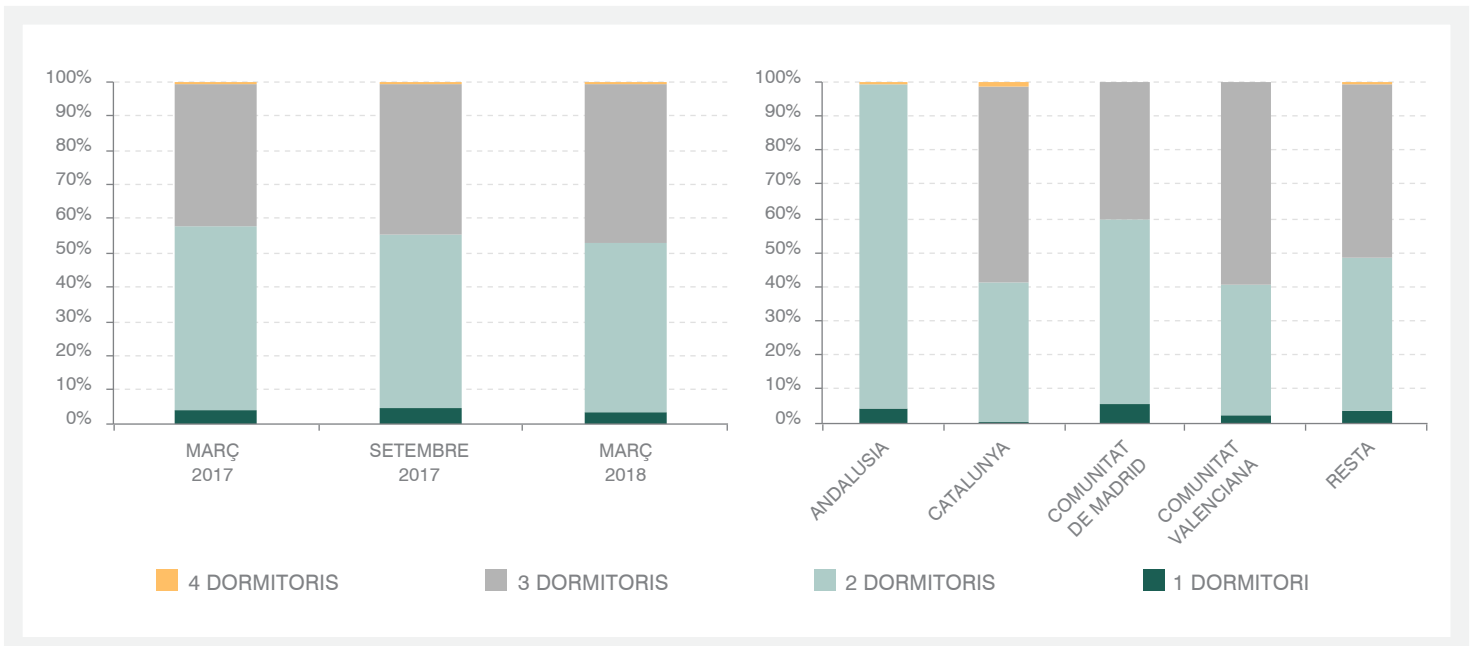
1.060 APis
opinen

6. EL MERCAT DE LLOGUER

6.7 LA DEMANDA

Segons l'opinió 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 segueixen experimentant avanços lleugers. Aquesta última tipologia d'habitatge és la més demandada a Catalunya i a la Comunitat Valenciana.

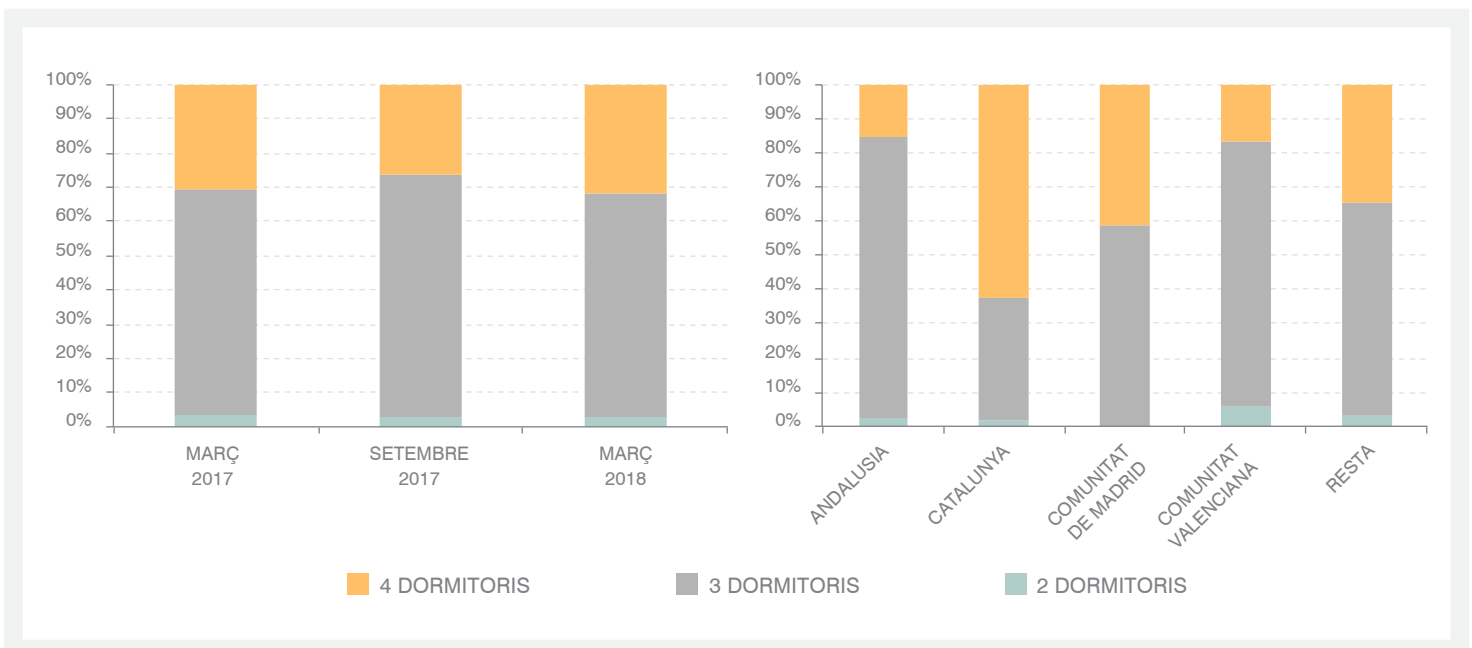
GRÀFIC 46. HABITATGE EN ALTURA MÉS DEMANDAT.



Servihabitat i Xarxa agents col·laboradors (APis)

En el cas de l'**habitatge unifamiliar adossat**, el 65% dels APis pensen que ha de tenir 3 dormitoris, excepte a Catalunya, on el 62,5% de les opinions es decanten per un habitatge de 4 dormitoris.

GRÀFIC 47. HABITATGE UNIFAMILIAR ADOSSAT MÉS DEMANDAT.



Servihabitat i Xarxa agents col·laboradors (APis)

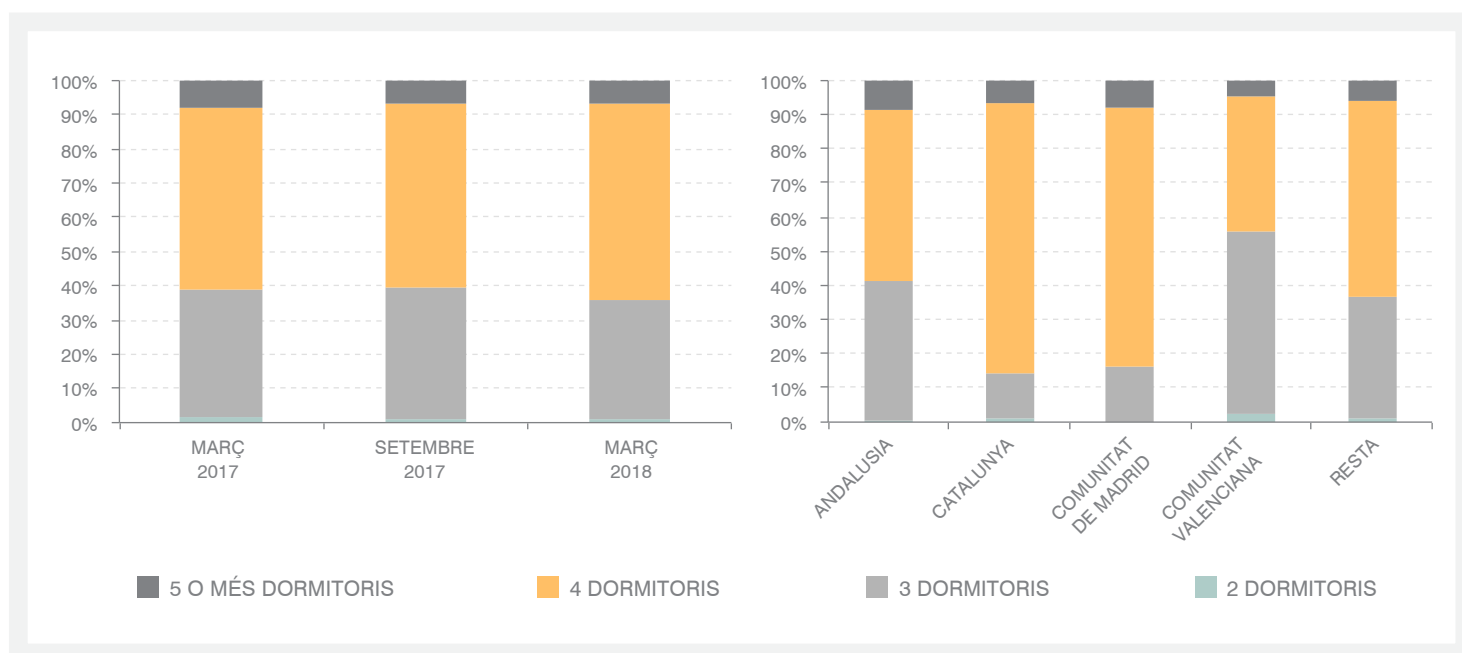
1.060 APIs
opinen

6. EL MERCAT DE LLOGUER

6.7 LA DEMANDA

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, que opinen que l'habitatge de 3 dormitoris és el més demandat en el 53,4% dels casos.

GRÀFIC 48. HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT MÉS DEMANDAT.



Servihabitat i Xarxa agents col·laboradors (APIs)

El **nombre de mesos** que es triga a llogar un habitatge (temps mitjà) a Espanya continua descendint, encara que el comportament no és el mateix segons les zones.

A Andalusia, la Comunitat de Madrid i la Comunitat Valenciana ha augmentat la rotació, mentre que a Catalunya i la resta de les comunitats autònomes el temps mitjà de lloguer ha experimentat un increment lleuger.

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

TAULA 7. NOMBRE DE MESOS MITJÀ QUE ES TRIGA A LLOGAR UN HABITATGE.

	mar-17	set-17	mar-18
Espanya	2,13	1,71	1,67
Andalusia	2,41	1,8	1,74
Catalunya	1,68	1,47	1,51
Comunitat de Madrid	1,73	1,5	1,43
Comunitat Valenciana	2	1,8	1,67
Resta	2,23	1,73	1,74

Servihabitat i Xarxa agents col·laboradors (APIs)

1.060 APIs
opinen

6. EL MERCAT DE LLOGUER

6.8 PUNTS CLAU DEL MERCAT DE LLOGUER

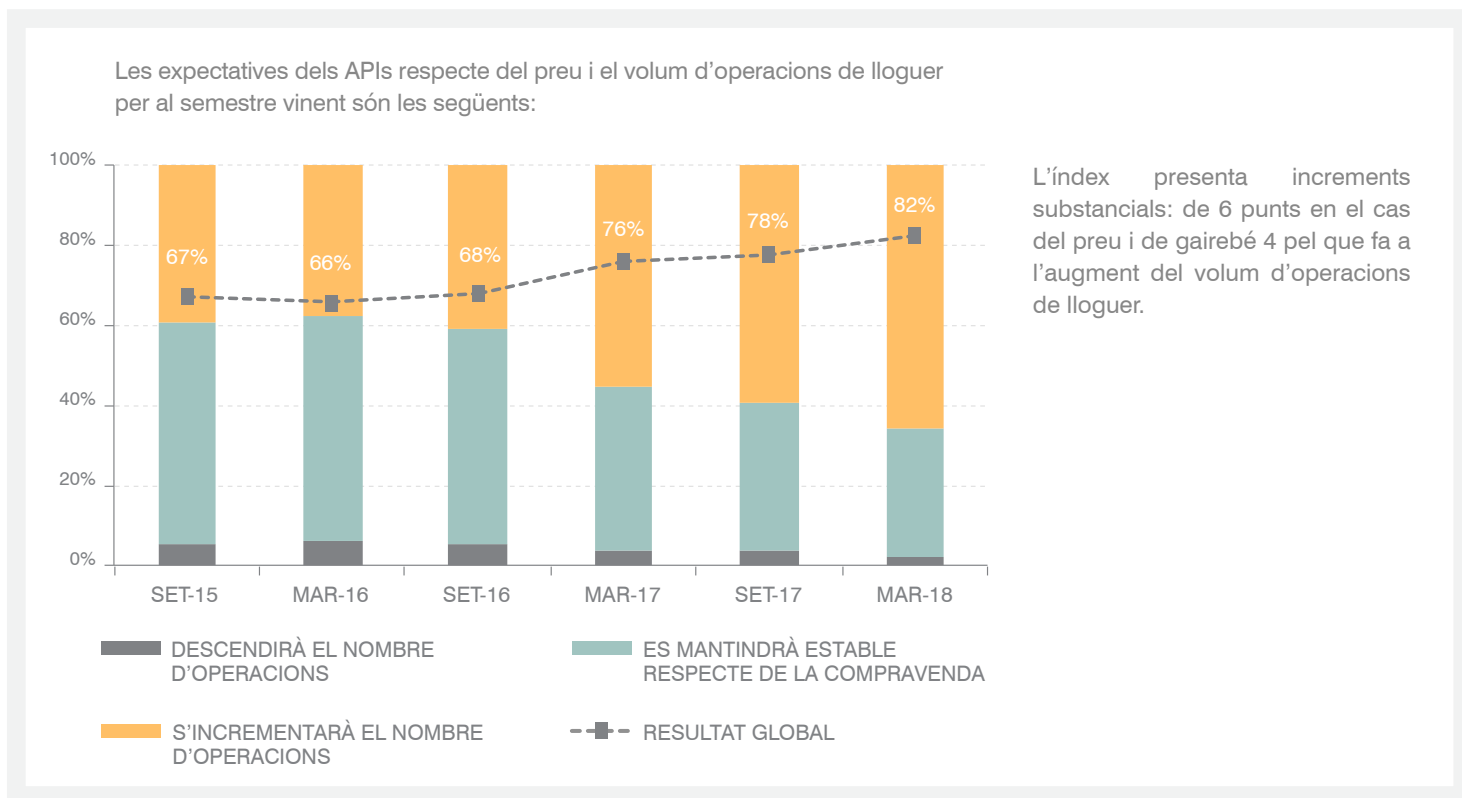
El mercat de lloguer residencial continua presentant símptomes de millora, encara que els avanços importants que han experimentat els indicadors principals en semestres anteriors comencen a moderar-se. En l'anàlisi del sector destaquen els paràmetres següents:

- El volum d'oferta disponible experimenta descensos lleugers en general, cosa que reflecteix el dinamisme que hi ha en el mercat. El fet que els llogaters allarguin el termini dels contractes fins al final, com a conseqüència de l'increment de preus, contribueix a una rotació inferior dels habitatges i a una oferta puntual més baixa en el mercat, principalment en localitzacions amb menys demanda. En canvi, a les comunitats amb un mercat més gran i amb més dinamisme, s'aprecia un increment de l'oferta com a conseqüència de l'interès més elevat dels inversors per aquestes zones.

- Els increments percentuals dels preus del lloguer a la major part de les províncies tendeixen a la moderació i es preveu que els avanços de preus, en general, se situaran al voltant de l'1,5% - 2%. Al llarg de 2018 és previsible que els preus es moderin per tendir a una situació de més estabilitat el 2019.

- La rendibilitat del lloguer residencial manté la tendència a l'alça, encara que amb un increment general moderat. Malgrat aquest augment, a les Illes Balears i a Catalunya la rendibilitat ha baixat. Aquesta tendència a la moderació, causada per l'augment de la demanda, es detecta tant en grans operacions com en altres de més petites.

GRÀFIC 49. EVOLUCIÓ DEL MERCAT DE LLOGUER RESPECTE DE LA COMPRAVENDA.



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

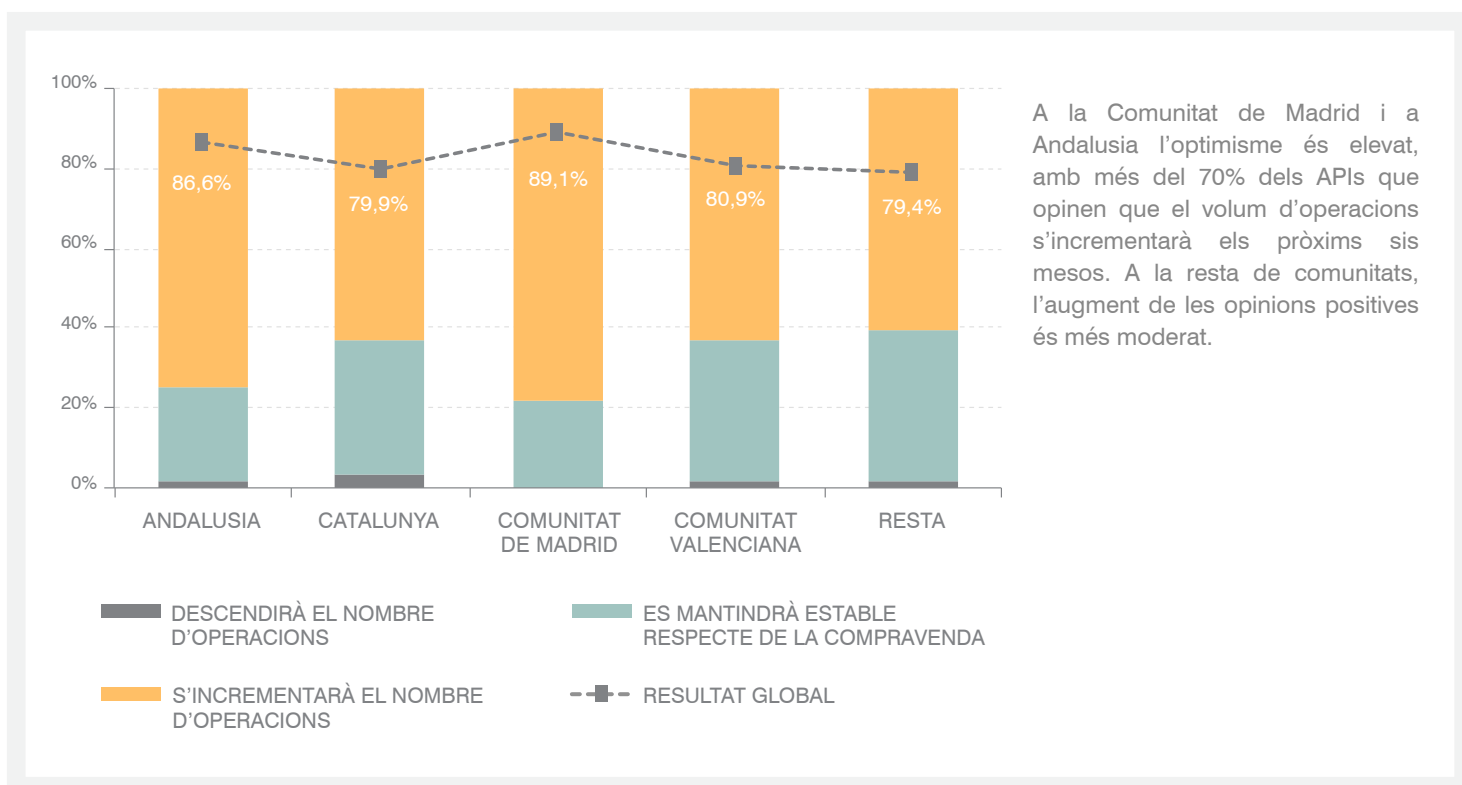
1.060 APIs
opinen

6. EL MERCAT DE LLOGUER

6.8 PUNTS CLAU DEL MERCAT DE LLOGUER

- La diferència entre les ciutats amb mercats més dinàmics, que presenten una demanda molt elevada, i la resta continua creixent. Això ocorre, en línies generals, en poblacions amb més de 300.000 habitants, en les quals hi ha una manca d'oferta i es redueix la rendibilitat que exigeixen els inversors. En aquestes ubicacions és on més s'escurcen els temps mitjans per a llogar un habitatge.
- La influència del lloguer turístic es troba molt localitzada en determinades zones, especialment a Barcelona, Màlaga i Sevilla. L'oferta i la demanda creixent d'aquest tipus de lloguers ha agafat tanta rellevància que algunes comunitats autònomes n'han desenvolupat una regulació específica que, sens dubte, influirà també en el mercat de lloguer en general.
- L'increment en els preus del lloguer ha anat afectant gradualment el pressupost de les famílies que viuen en aquest règim, ocasionant uns costos més alts i augmentant la taxa d'esforç mensual. Per reduir aquesta situació, hi ha diverses propostes municipals centrades a incrementar el parc residencial públic de lloguer. Es tracta d'una opció viable per a moltes llars, que suposa un esforç inferior al que requereix l'adquisició d'un habitatge, en un moment en què el lloguer continua impulsat per una cultura més adaptativa de les llars joves, la mobilitat geogràfica i el turisme.

GRÀFIC 50. EVOLUCIÓ DEL MERCAT DE LLOGUER RESPECTE DE LA COMPRAVENDA A LES COMUNITATS AUTÒNOMES SELECCIONADES.



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

Nota: les barres del gràfic són els percentatges originals de l'enquesta d'opinions APIs i la línia és la integració dels tres tipus de respostes (s'incrementarà, es mantindrà estable, descendirà) per a poder observar de manera directa el canvi del consens/nota global respecte del període anterior, que s'identifica amb l'indicador Servihabitat-APIs.

- Cada vegada resulta més necessària una professionalització més gran del mercat, tal com ocorre en altres països europeus o als Estats Units, on s'han incrementat el nombre i la importància de grans companyies que gestionen elevats volums d'habitatges de lloguer (socimis de caràcter residencial). D'aquesta manera, també

s'obriria una nova via per als inversors més petits, que podrien destinar el seu capital a les socimis sense necessitat de gestionar els lloguers de manera directa, i així evitarien aspectes com les reformes i es protegirien davant de situacions de possibles impagaments o ocupacions il·legals.

6. EL MERCAT DE LLOGUER

6.9 RESUM MERCAT DE LLOGUER

El 22,2% de la població espanyola resideix en règim de lloguer

El 73,6% dels arrendataris té menys de 35 anys

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

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

El preu mitjà del lloguer a Espanya per a un habitatge de 80 - 90 m² és de 680€

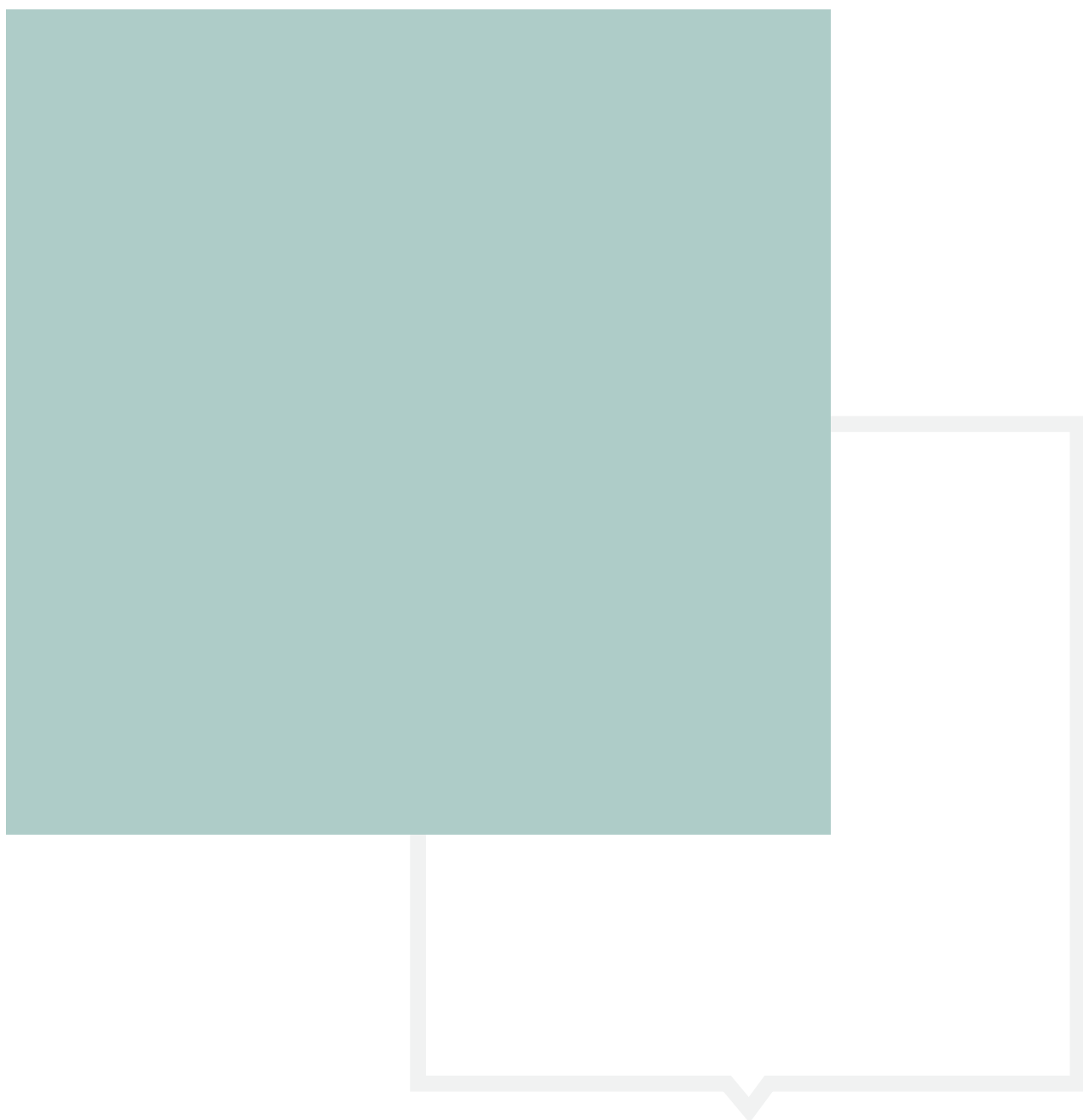
La rendibilitat bruta mitjana a Espanya per a un habitatge de lloguer és del 5,7%

Gairebé el 60% dels APIs opinen que el preu dels lloguers pujarà els pròxims mesos

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

Per a prop del 9% dels APIs, més de la meitat dels seus clients són estrangers

7. EL COMPRADOR ESTRANGER



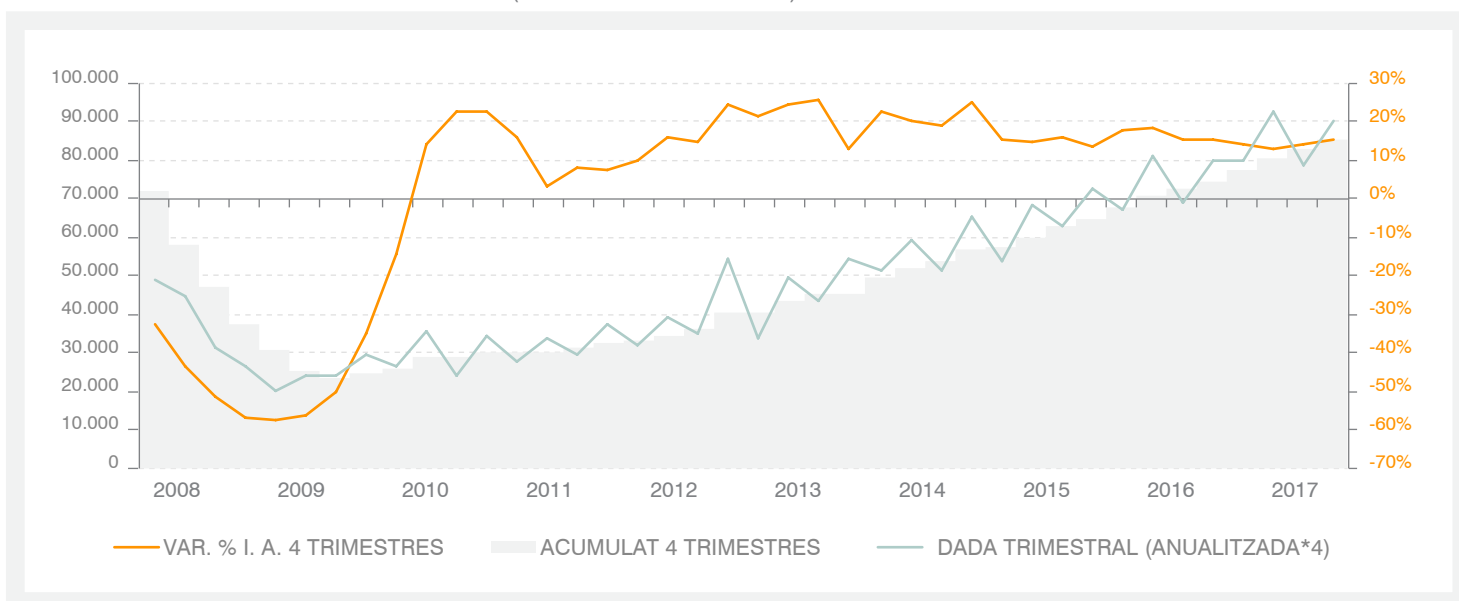
7. EL COMPRADOR ESTRANGER

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

Segons les dades publicades pel Ministeri de Foment, al llarg del 2017 s'ha incrementat el volum total d'habitatges venuts a Espanya el comprador dels quals és estranger, xifra que s'eleva fins als 89.205 immobles, equivalent a un +13,8% respecte del mateix període de l'any anterior. El dinamisme manté ritmes similars als de 2016 i 2015.

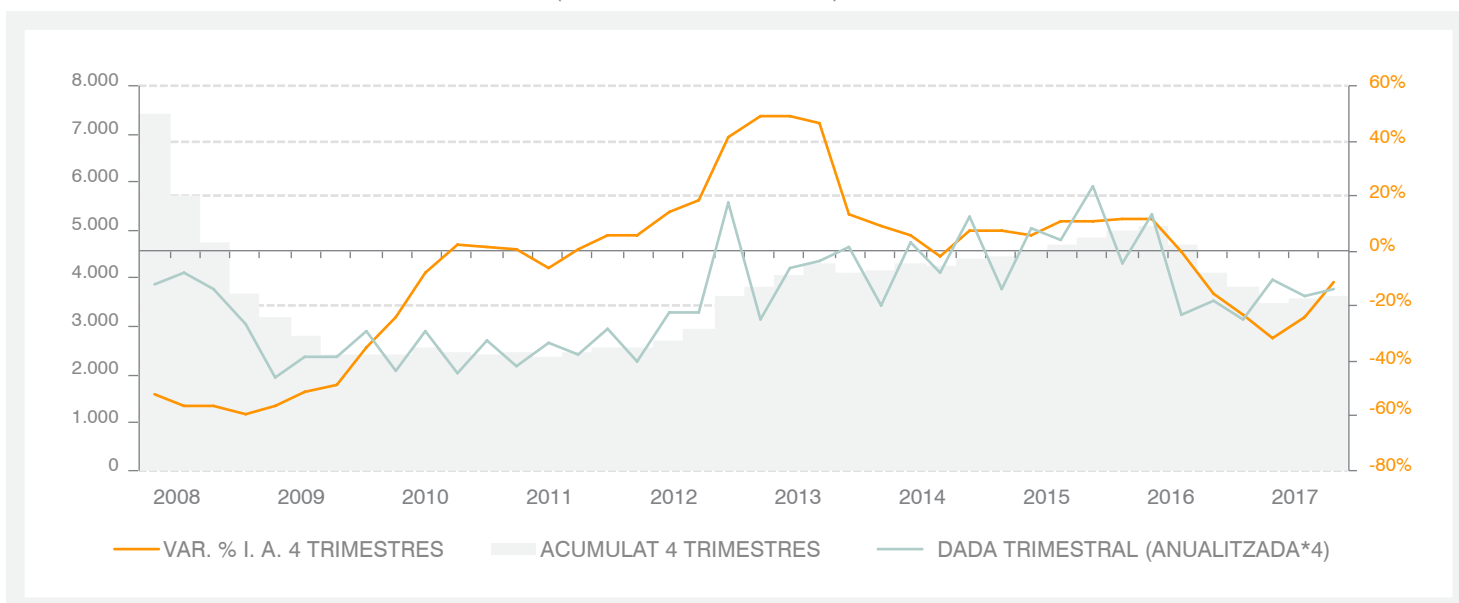
El comportament entre els estrangers residents i els no residents és molt diferent. Per als primers, l'evolució és estable i se situa en el 15,2% i, per als segons, la tendència millora, però encara experimenta ritmes negatius del -11,6%.

GRÀFIC 51. EVOLUCIÓ DE LES COMPRES D'HABITATGE PER PART DELS ESTRANGERS RESIDENTS (DINÀMICA I TENDÈNCIA).



Font: MFOM i elaboració pròpia

GRÀFIC 52. EVOLUCIÓ DE LES COMPRES D'HABITATGE PER PART DELS ESTRANGERS NO RESIDENTS (DINÀMICA I TENDÈNCIA).



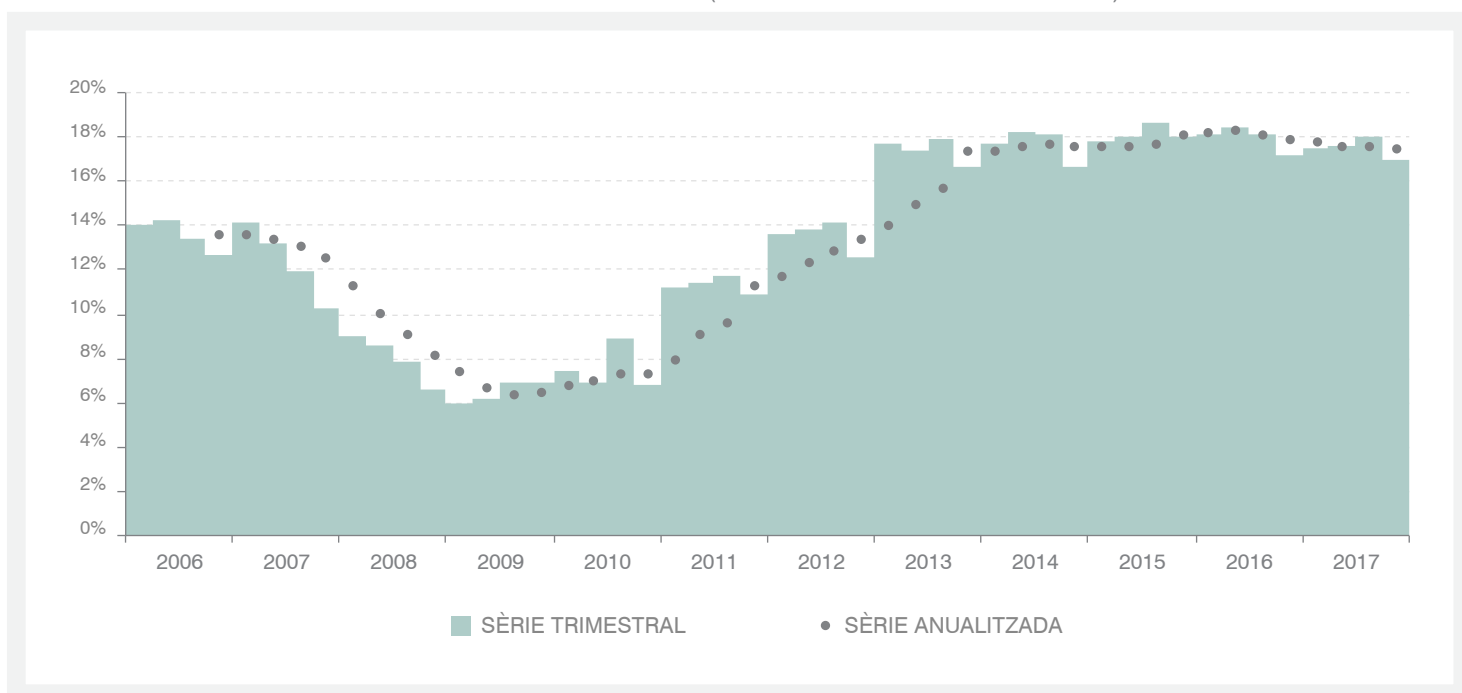
Font: MFOM i elaboració pròpia

7. EL COMPRADOR ESTRANGER

7.2 COMPRAVENDES PER PART D'ESTRANGERS RESPECTE DEL TOTAL

El volum d'operacions per part d'estrangers suposa el 17,5% del total de compres fetes el 2017 (el 2016 era del 18%).

GRÀFIC 53. EVOLUCIÓ DE LES COMPRES D'HABITATGE PER PART DELS ESTRANGERS RESIDENTS I NO RESIDENTS (QUOTA EN PERCENTATGE / TOTAL).



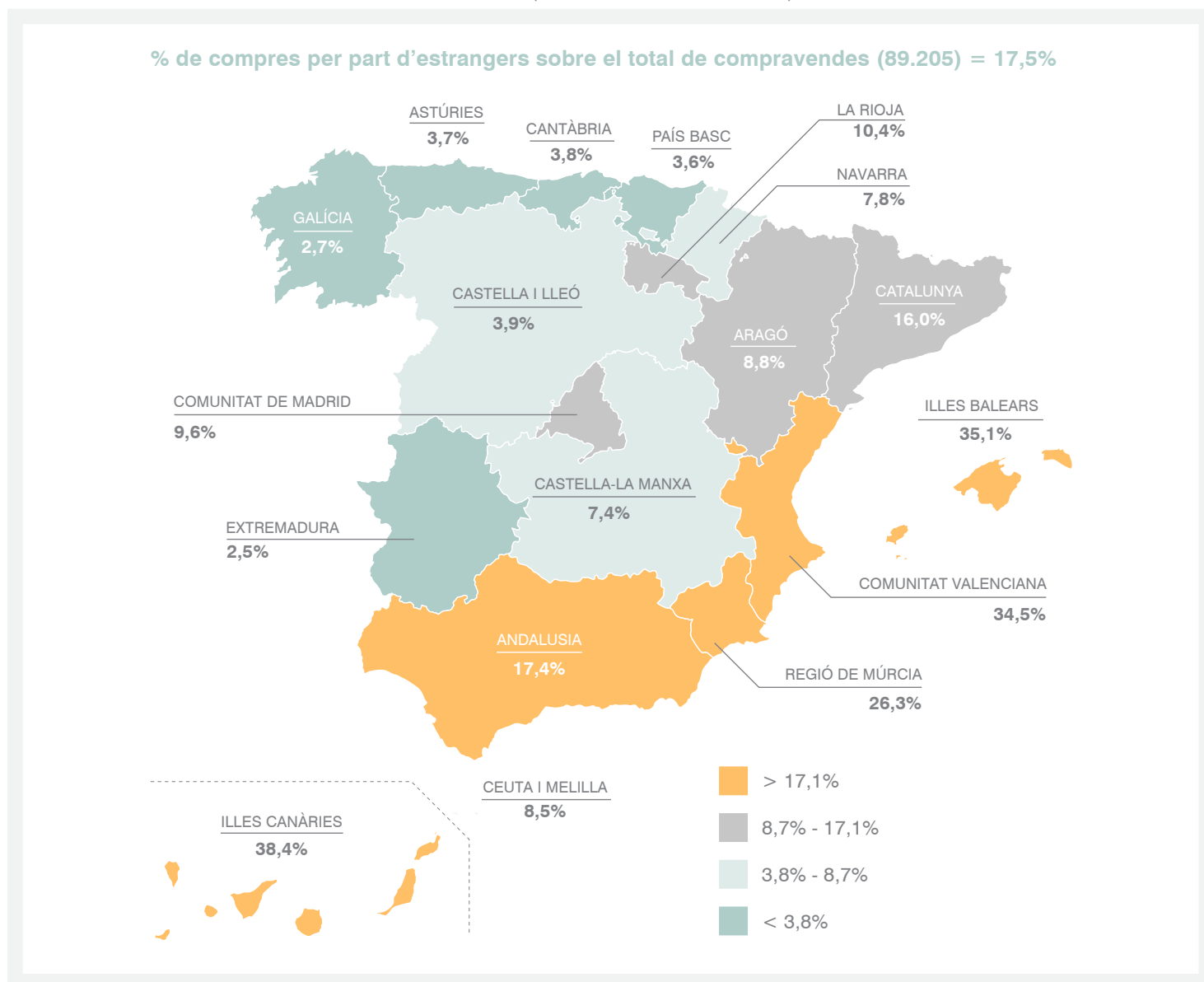
Font: MFOM i elaboració pròpia

7. EL COMPRADOR ESTRANGER

7.2 COMPRAVENDES PER PART D'ESTRANGERS RESPECTE DEL TOTAL

Les compres que fan els estrangers es localitzen, principalment, en set comunitats autònomes (Catalunya, la Comunitat de Madrid, les Illes Balears, les Illes Canàries, Andalusia, Múrcia i la Comunitat Valenciana). En concret, el 93% de les transaccions efectuades per estrangers es produeixen a les principals capitals i a la costa mediterrània.

MAPA 6. COMPRES PER PART D'ESTRANGERS EL 2017 (ACUMULAT 4 TRIMESTRES).



Font: MFOM i elaboració pròpia

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

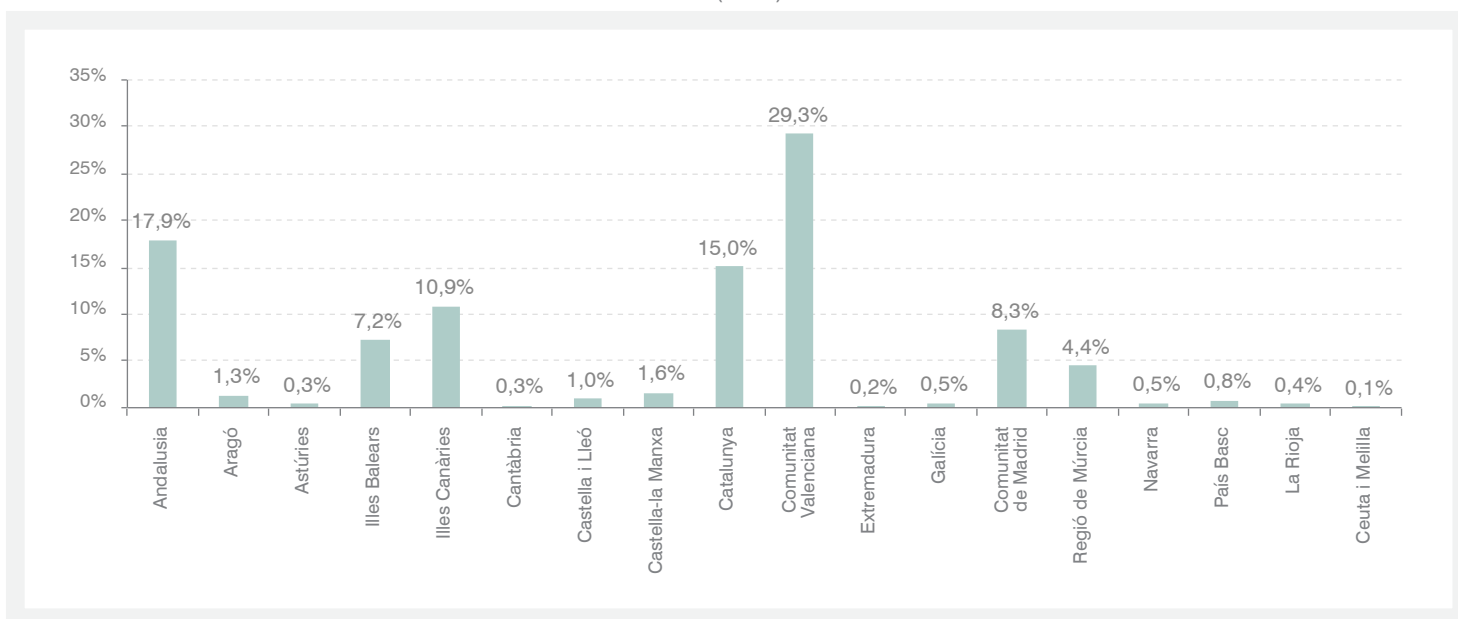
7. EL COMPRADOR ESTRANGER

7.2 COMPRAVENDES PER PART D'ESTRANGERS RESPECTE DEL TOTAL

Les adquisicions d'habitatges per part d'estrangers residents ascendeixen a 85.578 i les de no residents sumen 3.627, la qual cosa representa el 96% i el 4%, respectivament, sobre el total de transaccions, encara que, tal com s'observa en el gràfic següent, la

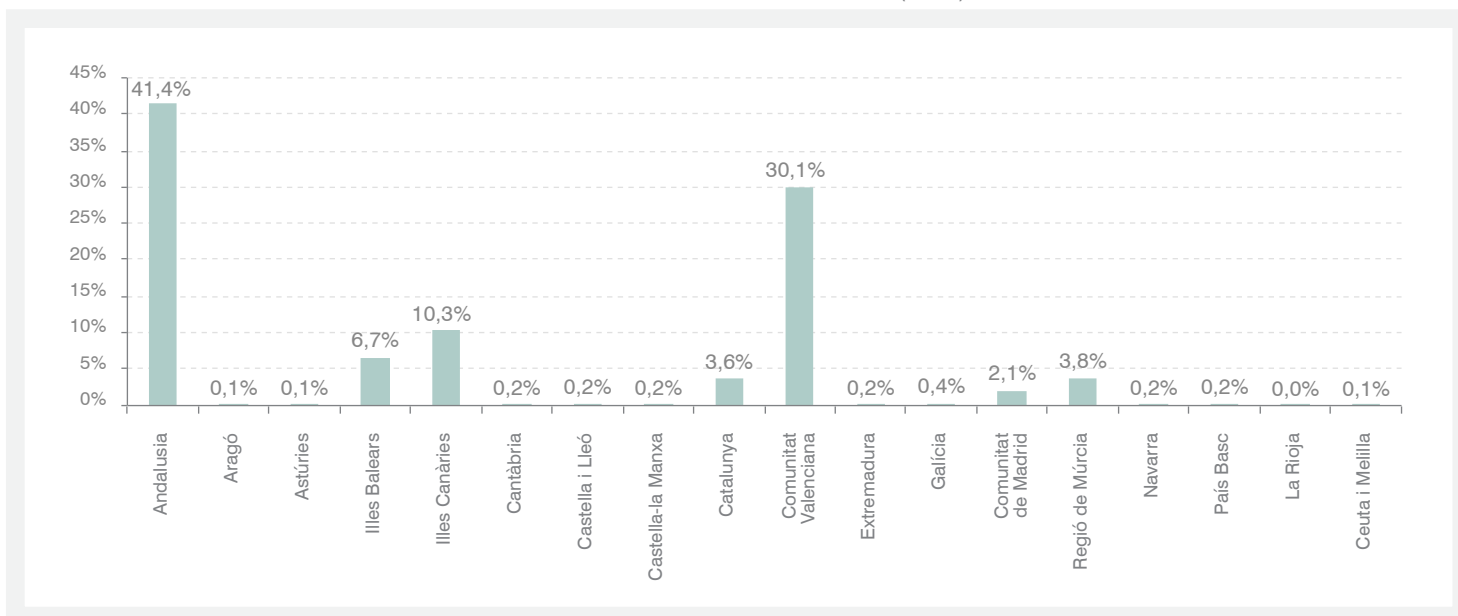
compra per part de l'estranger no resident se centra en l'habitatge vacacional, a la Comunitat Valenciana i Andalusia, principalment, seguides dels dos arxipèlags i de la Regió de Múrcia.

GRÀFIC 54. DISTRIBUCIÓ DE LES COMPRES D'ESTRANGERS (2017).



Font: MFOM i elaboració pròpia

GRÀFIC 55. DISTRIBUCIÓ DE LES COMPRES D'ESTRANGERS NO RESIDENTS (2017).



Font: MFOM i elaboració pròpia

7. EL COMPRADOR ESTRANGER

7.3 DETALL DE LES COMPRAVENDES SEGONS LA NACIONALITAT DELS ESTRANGERS

Segons l'Estadística Registral Immobiliària (ERI), l'any 2017 va acabar amb un 13,11% de compres d'habitatges per part d'estrangers, lleugerament per sota del 13,25% registrat el 2016. Aquest percentatge va suposar més de 61.000 adquisicions d'habitatges per part d'estrangers l'últim any, xifra inferior a la registrada per les sèries del Ministeri de Foment.

Analitzant les nacionalitats dels compradors, s'aprecien pocs canvis respecte de trimestres anteriors, com a conseqüència d'una estabilitat notable en la tendència d'aquest tipus de compradors, la motivació principal dels quals continua sent l'habitatge vacacional. Els britànics segueixen encapçalant els resultats el 2017, encara que perden pes respecte del total i assoleixen un nou mínim interanual, per la tendència descendent de l'últim any que sembla haver-se corregit lleugerament l'últim trimestre.

Com a conclusió de l'anàlisi de totes dues estadístiques, el comprador estranger mantindrà la mateixa tendència que en els últims semestres, de manera que s'incrementarà el nombre d'habitatges adquirits i mantindrà la representativitat dins del volum total d'operacions de compra d'habitatge, amb barems pròxims al 16% del total, segons el Ministeri de Foment, i al 13%, segons Registradors.

TAULA 8. DISTRIBUCIÓ DE LES COMPRES D'ESTRANGERS (2017).

NACIONALITAT	%	% SOBRE ESTRANGERS
Regne Unit	1,97%	15,01%
França	1,13%	8,64%
Alemanya	1,02%	7,77%
Bèlgica	0,84%	6,39%
Suècia	0,84%	6,38%
Itàlia	0,76%	5,77%
Romania	0,70%	5,34%
Xina	0,57%	4,38%
Marroc	0,51%	3,85%
Rússia	0,37%	2,85%
Holanda	0,34%	2,63%
Noruega	0,29%	2,21%
Ucraïna	0,22%	1,69%
Polònia	0,19%	1,46%
Algèria	0,17%	1,26%
Irlanda	0,15%	1,16%
Suïssa	0,15%	1,15%
Bulgària	0,14%	1,10%
Dinamarca	0,13%	1,01%
Resta	2,61%	19,94%

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

1.060 APis
opinen

7. EL COMPRADOR ESTRANGER

7.4 REPARTIMENT DE LES COMPRES D'HABITATGES (ESPANYOLS VS. ESTRANGERS)

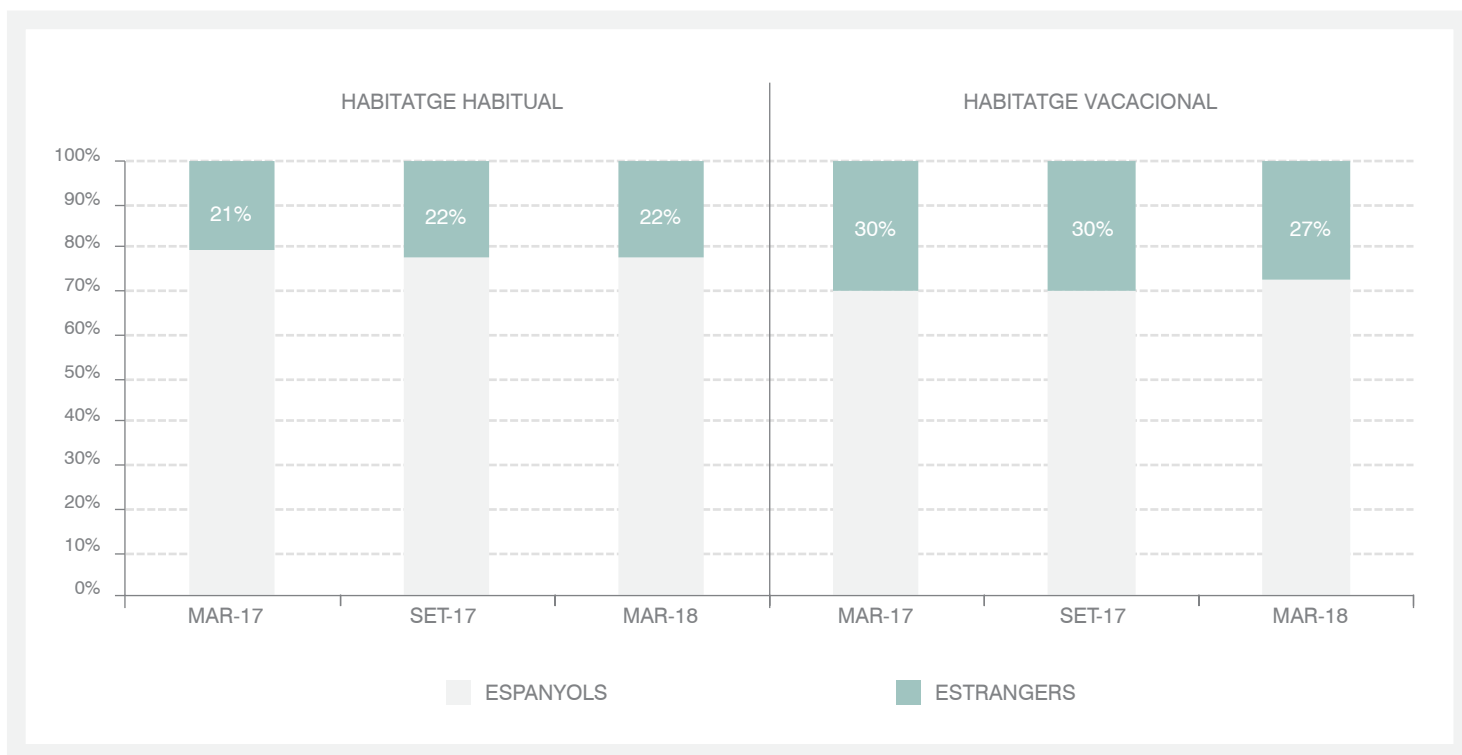
En el cas de l'habitatge habitual, segons la Xarxa d'agents col·laboradors (APis) de Servihabitat, les compres es reparteixen entre un 78% per part dels espanyols i un 22% per part dels estrangers.

No hi ha grans canvis respecte de fa sis mesos, encara que, en comparació de l'any anterior, s'aprecia un increment d'un punt percentual en la quota d'estrangers sobre el total. En el cas de l'habitatge vacacional, aquest repartiment és del 73% i el 27%, respectivament.

La quota de compradors estrangers d'habitatge vacacional al nostre país baixa del 30% al 27% (tres punts percentuals) els últims sis mesos.

Aquest comportament percebut per part dels agents és similar al que mostren les dades del MFOM (analitzades anteriorment).

GRÀFIC 56. REPARTIMENT DE LES COMPRES PER NACIONALITAT.



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

7. EL COMPRADOR ESTRANGER

7.5 RESUM COMPRADOR ESTRANGER

El comprador estranger ha protagonitzat el 17,5% del total de transaccions d'habitatges fetes a Espanya l'any 2017, segons el MFOM

Set comunitats autònomes concentren el 93% de les compres d'habitatges fetes per estrangers

Quatre comunitats autònomes superen el percentatge mitjà nacional de compres fetes per estrangers sobre el total de transaccions: les Illes Canàries, les Illes Balears, la Comunitat Valenciana i la Regió de Múrcia

El 22% de les transaccions d'habitatge habitual i el 27% de les d'habitatge vacacional les fan els compradors estrangers

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

89.205

habitatges adquirits per estrangers el 2017 (+13,8%)



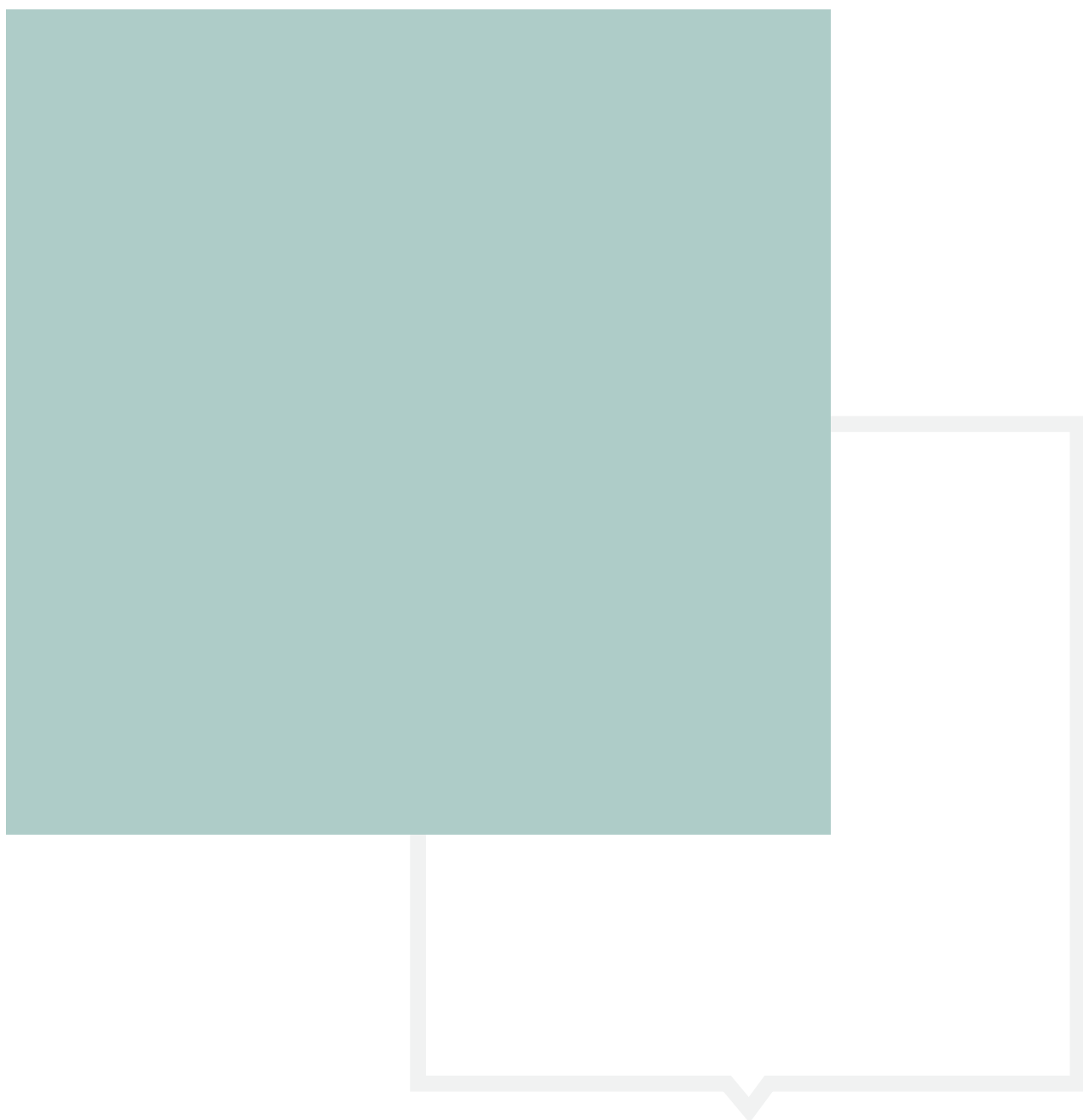
3.627

no residents

85.578

residents

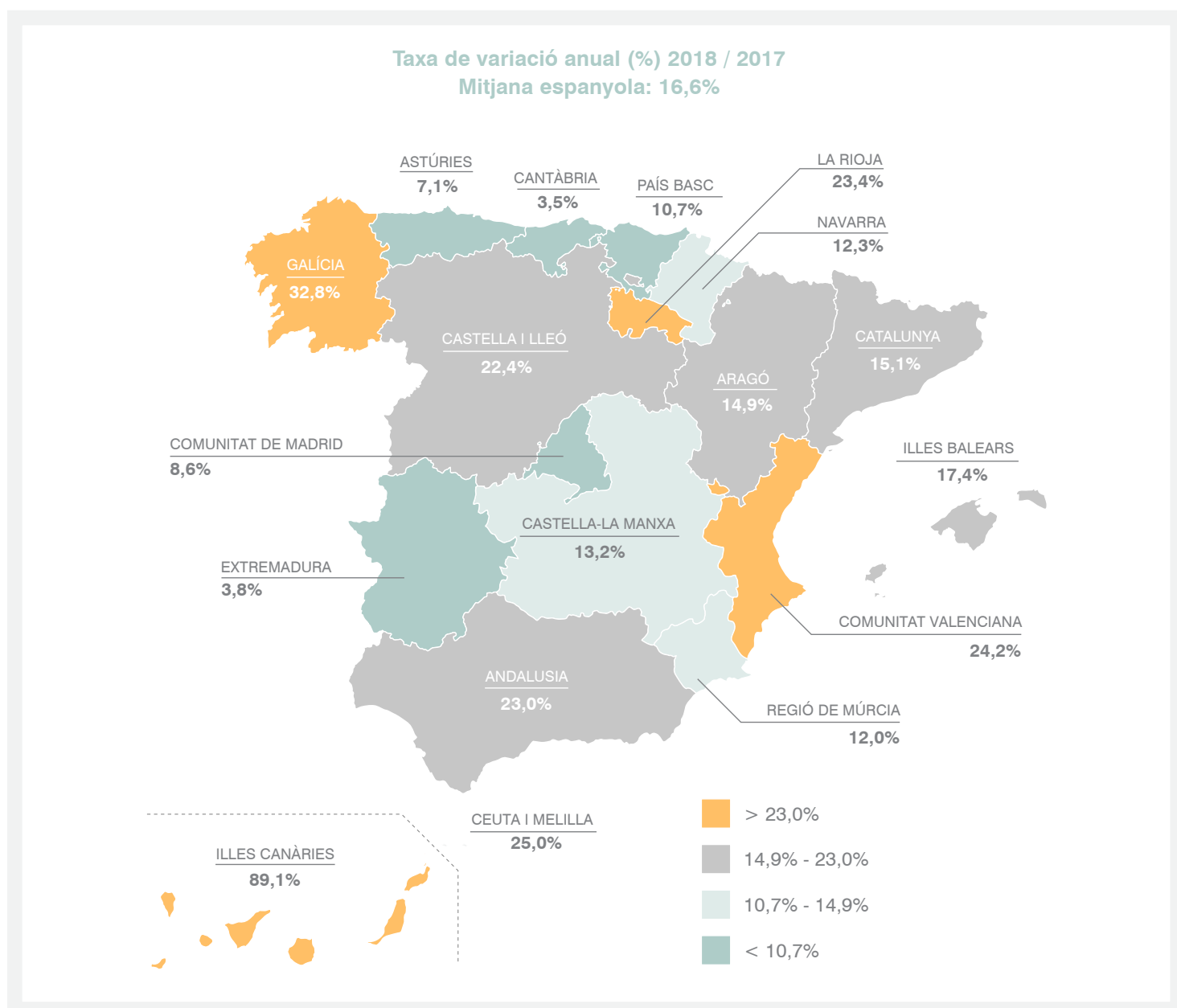
8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES



8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

Vuit comunitats autònomes augmenten l'oferta d'habitatges per sobre de la mitjana nacional

MAPA 7. HABITATGES INICIATS.



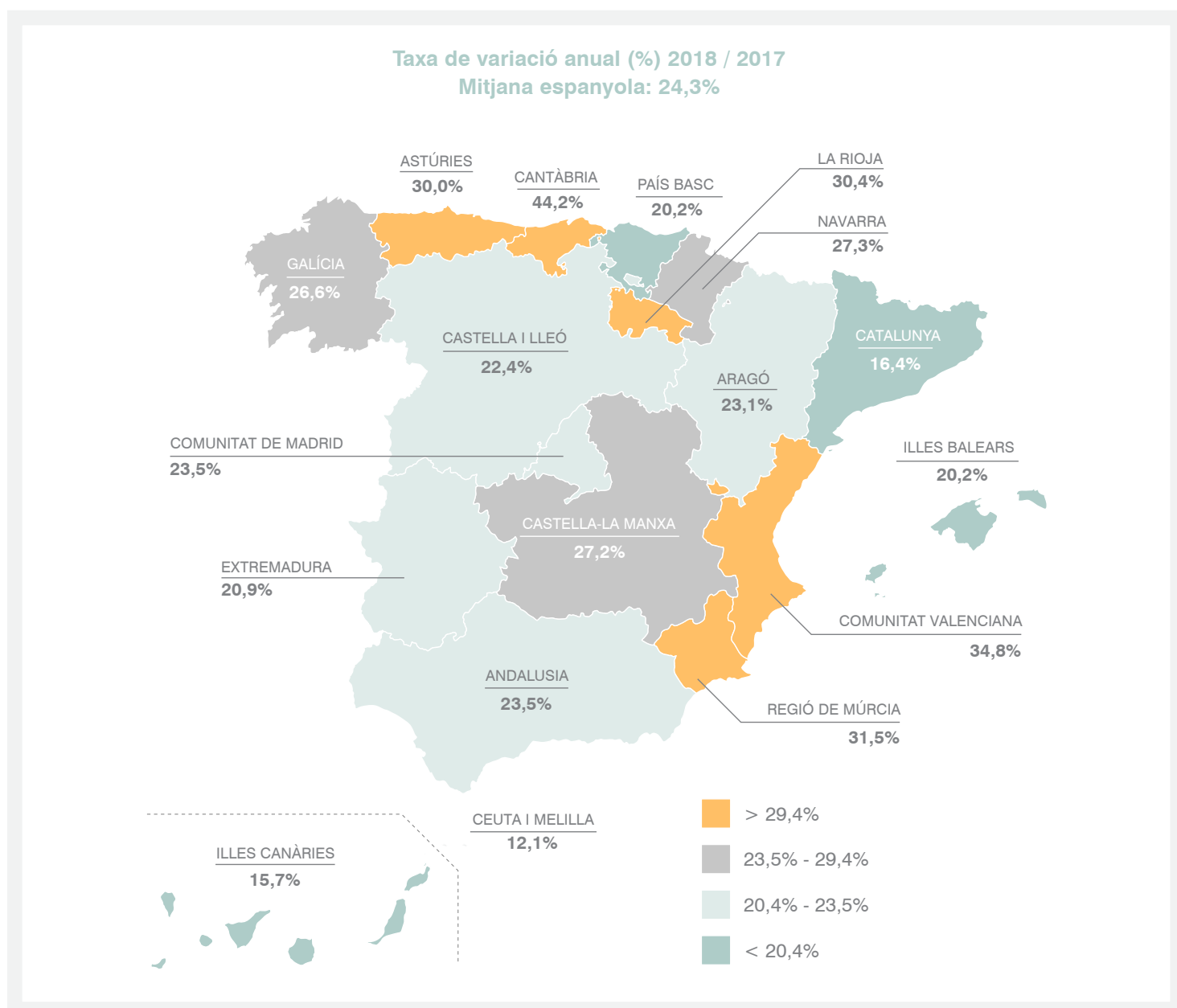
Font: Servihabitat i CEPREDE

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

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

El 2018, la compravenda d'habitatges augmentarà un 24,3% (inclosos els nous i els de segona mà)

MAPA 8. COMPRAVENDA D'HABITATGES.



Font: Servihabitat i CEPREDE

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

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.1 ANDALUSIA

TAULA 9. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	8.411	11.576	37,6%	14.233	23,0%
Habitatges acabats	4.341	7.115	63,9%	8.765	23,2%
Estoc d'habitatge nou	74.763	70.651	-5,5%	66.836	-5,4%
Compravendes (habitatge lliure)	78.894	91.791	16,3%	113.335	23,5%
Habitatge nou	6.313	6.615	4,8%	6.348	-4,0%
Habitatge de segona mà	72.581	85.176	17,4%	106.987	25,6%
Valor mitjà de les compravendes	124.423	127.071	2,1%	137.842	8,5%

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

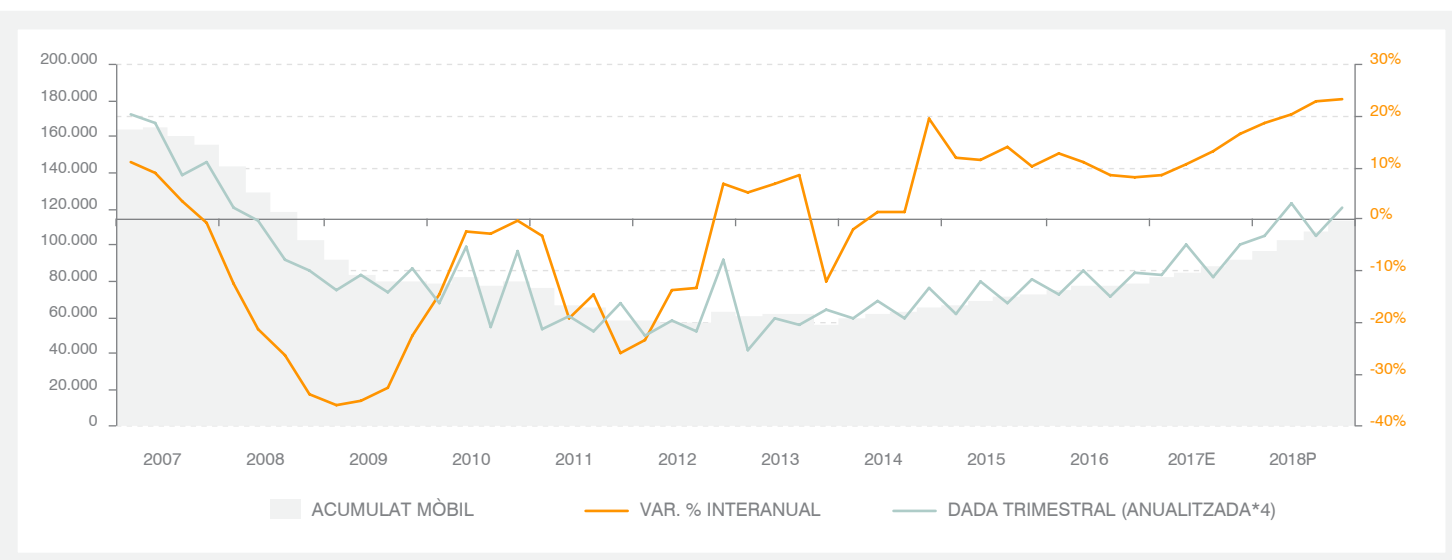
L'increment de la producció es mantindrà al llarg de 2018, i es materialitzaran les compres de terreny que han fet els promotors al llarg de 2017 en l'inici de nous projectes. Analitzant la comunitat, el ritme d'augment de nous habitatges és superior al de les compravendes d'obra nova, i hi prevalen els volums de venda de segona mà excepte a les localitzacions més actives, com ara Sevilla, Màlaga o la Costa del Sol.

El mercat continua presentant una segmentació important. En un primer nivell es trobarien els tres àmbits geogràfics esmentats en el punt anterior. A aquests els segueixen les capitals de província amb demanda, com són Granada i Còrdova, així com localitzacions de mercat d'habitatge vacacional de la costa de Cadis i Huelva. En un tercer nivell hi hauria la resta de capitals de província (Jaén, Cadis i Huelva), així com altres grans ciutats com Jerez de la Frontera. Finalment, en un quart grup s'englobarien la resta de localitzacions.

Aquesta diferenciació es trasllada també a l'important sector de l'habitatge vacacional de la comunitat: la Costa del Sol continua sent la zona més dinàmica, seguida de la costa de Cadis i Huelva, més actives per la seva proximitat a Sevilla. A les costes d'Almeria i Granada és possible adquirir producte a preus molt econòmics, sobretot a la primera.

Per al 2018 es preveu un augment més important en el valor mitjà de les compravendes del que va haver-hi l'any passat. Tot i això, els ingressos mitjans de les llars andaluses no haurien de permetre un creixement molt elevat d'aquesta variable, ja que podria paralitzar la seva decisió de compra davant la perspectiva d'un endeutament elevat. També cal tenir en compte, a l'hora d'avaluar el preu mitjà dels habitatges a Andalusia i la seva evolució, la rellevància que té el volum de transaccions que es produeix als mercats més cars i dinàmics, com els ja esmentats de Sevilla, Màlaga i la Costa del Sol.

GRÀFIC 57. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: l'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

Nota: E (estimació), P (previsió)

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.2 ARAGÓ

TAULA 10. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	2.722	3.662	34,5%	4.209	14,9%
Habitatges acabats	1.801	2.001	11,1%	2.272	13,5%
Estoc d'habitatge nou	14.051	13.559	-3,5%	13.152	-3,0%
Compravendes (habitatge lliure)	10.976	13.427	22,3%	16.532	23,1%
Habitatge nou	1.356	1.470	8,4%	1.747	18,8%
Habitatge de segona mà	9.620	11.957	24,3%	14.785	23,7%
Valor mitjà de les compravendes	104.115	103.245	-0,8%	112.755	9,2%

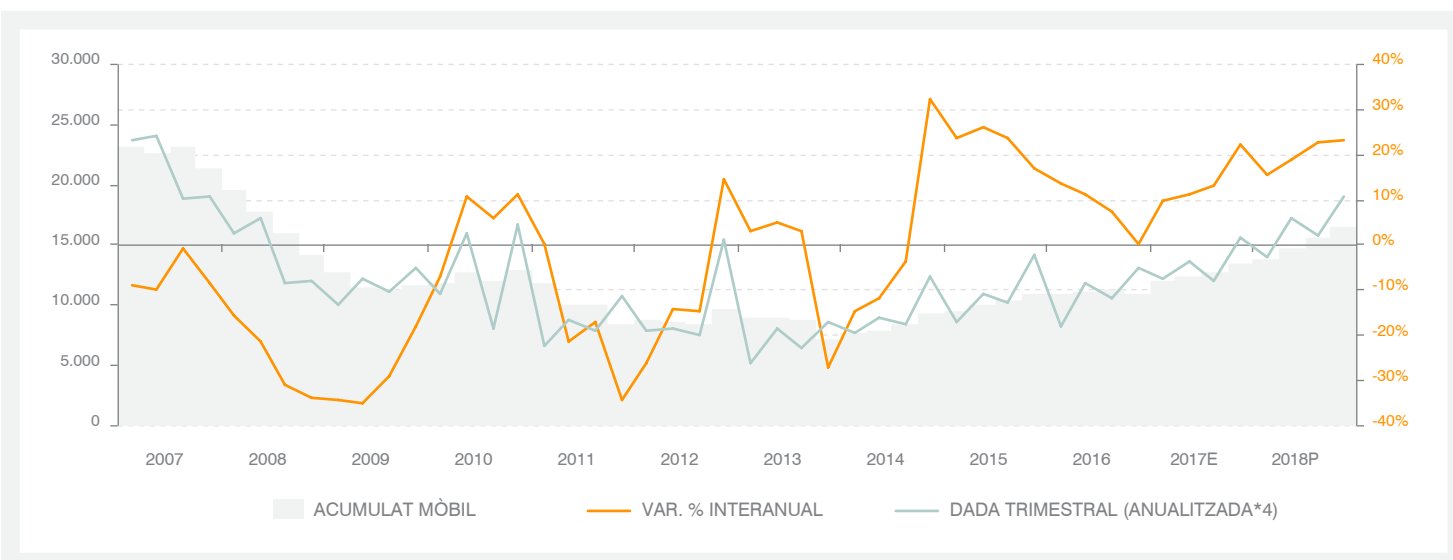
Font: MFOM i elaboració pròpia. Nota: E (estimació), P (previsió).

La producció d'habitatges creix de manera rellevant els últims mesos, amb una pujada estimada de vora el 35% l'any 2017. És gairebé exclusivament la ciutat de Saragossa la que centralitza aquesta situació, que no es fa extensiva als municipis adjacents. També caldria destacar l'inici d'algunes promocions a Osca. Malgrat aquesta situació, la quantitat de sòl que hi ha preparat per desenvolupar és molt significativa i no es preveu en el curt i mitjà termini que es reactivin totes les localitzacions on hi ha sòl llest per a iniciar promoció.

Tot i que el mercat aragonès se centra gairebé de forma exclusiva en una única ubicació, l'estoc continua drenant-se a poc a poc, i més si es té en compte que una gran part d'aquest està localitzat en zones que presenten encara una feble reactivació del mercat.

El preu mitjà de les compravendes s'ha mantingut en nivells molt assequibles, i és un factor determinant en la reactivació del mercat. S'espera que aquest preu no s'incrementarà tampoc de manera notable aquest any, amb la qual cosa contribuiria al creixement del mercat, que té un ampli recorregut atès que es troba encara lluny dels volums que presentava al començament de la crisi.

GRÀFIC 58. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: l'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

Nota: E (estimació), P (previsió)

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.3 ASTÚRIES

TAULA 11. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	911	1.979	117,2%	2.119	7,1%
Habitatges acabats	278	1.151	314,0%	2.108	83,1%
Estoc d'habitatge nou	10.842	10.679	-1,5%	10.551	-1,2%
Compravendes (habitatge lliure)	7.078	8.485	19,9%	11.033	30,0%
Habitatge nou	605	870	43,8%	1.495	71,8%
Habitatge de segona mà	6.473	7.615	17,6%	9.538	25,3%
Valor mitjà de les compravendes	104.955	105.102	0,1%	112.884	7,4%

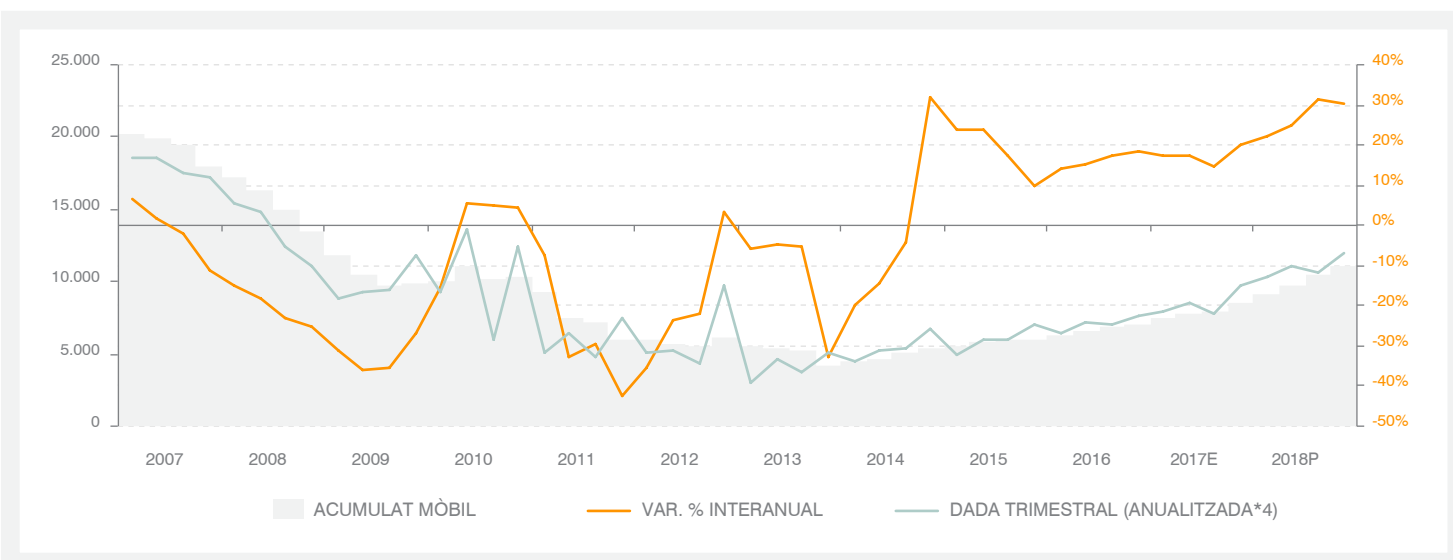
Font: MFOM i elaboració pròpia. Nota: E (estimació), P (previsió).

La producció el 2017 s'ha incrementat notablement segons les estimacions de tancament que es fan, especialment a la ciutat d'Oviedo, si bé a Avilés i Gijón també es nota una activitat superior. Cada vegada es fa més evident la diferència entre el mercat de les grans ciutats i algunes zones costaneres amb el de l'interior i les conques mineres.

L'estoc d'obra nova, calculat segons les estadístiques, pràcticament no presenta variacions, i es redueix lleugerament. L'explicació del ritme lent d'absorció de l'estoc, malgrat que la producció s'està dinamitzant, ve del fet que una part dels habitatges acabats es corresponen amb projectes que havien quedat parats, com a conseqüència de la crisi, i ara es finalitzen i es posen a la venda, per incrementar així puntualment l'estoc fins que s'acaben de comercialitzar. L'estoc situat en municipis amb una reactivació menor de la demanda és el que conforma el gruix dels habitatges sense vendre i el que continua drenant-se amb lentitud.

El preu mitjà de les compravendes pràcticament no es va incrementar l'any passat, i és previsible que el 2018 repuntarà amb més força, a causa de l'augment de les transaccions d'obra nova i pel fet que la major part d'aquestes es produeix als municipis amb preus més elevats de la comunitat i amb més dinamisme. De fet, s'espera un repunt important de les compres per a aquest any que es produirà principalment a les grans ciutats i a les zones *prime* de la costa asturiana.

GRÀFIC 59. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: l'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

Nota: E (estimació), P (previsió)

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.4 ILLES BALEARS

TAULA 12. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	2.091	2.209	5,6%	2.594	17,4%
Habitatges acabats	973	1.842	89,3%	2.229	21,0%
Estoc d'habitatge nou	11.699	10.588	-9,5%	9.529	-10,0%
Compravendes (habitatge lliure)	15.781	18.274	15,8%	21.969	20,2%
Habitatge nou	1.350	1.435	6,3%	2.122	47,9%
Habitatge de segona mà	14.431	16.839	16,7%	19.847	17,9%
Valor mitjà de les compravendes	225.510	231.948	2,9%	251.147	8,3%

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

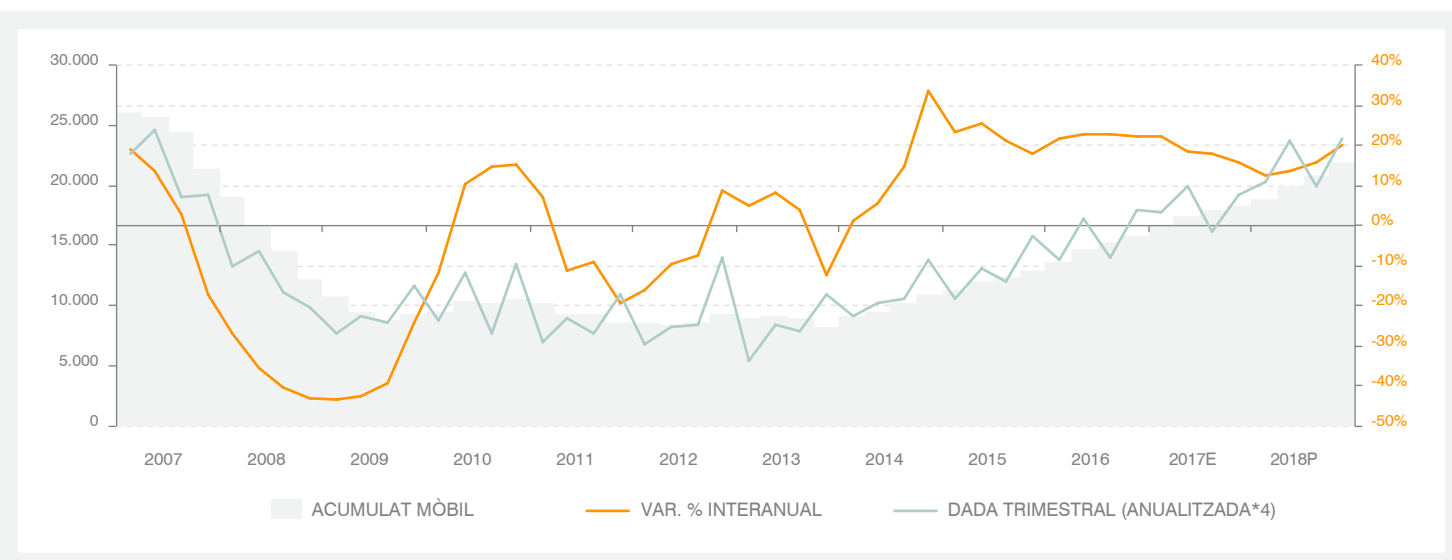
Al llarg de 2017, la producció d'habitatges ha mantingut els ritmes de l'any anterior, amb un lleuger increment que s'espera que serà més intens l'any 2018, sobretot a les illes de Mallorca i Eivissa, i especialment a la ciutat de Palma i ubicacions *prime* de segona residència.

El dinamisme del mercat balear es deixa notar també en el ritme de disminució de l'estoc d'obra nova que es limita a les zones d'interior de les illes i a projectes existents en àrees que ara presenten una demanda més gran i en les quals moltes obres en curs s'acaben i es comercialitzen.

El preu mitjà de les compravendes s'incrementa considerablement, tant en habitatge nou com de segona mà, i assoleix nivells del començament de la crisi. El motiu principal és la localització geogràfica de les transaccions, que actualment es fan en zones de preus elevats.

Es preveu que el mercat inversor aturarà l'impuls el 2018, a causa de l'entrada en vigor de la normativa per a allotjaments turístics i les sancions que comporta.

GRÀFIC 60. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: l'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

Nota: E (estimació), P (previsió)

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.5 ILLES CANÀRIES

TAULA 13. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	140	256	82,9%	484	89,1%
Habitatges acabats	401	830	107,0%	755	-9,0%
Estoc d'habitatge nou	28.928	28.205	-2,5%	27.359	-3,0%
Compravendes (habitatge lliure)	21.776	25.234	15,9%	29.186	15,7%
Habitatge nou	1.419	1.541	8,6%	1.297	-15,8%
Habitatge de segona mà	20.357	23.693	16,4%	27.889	17,7%
Valor mitjà de les compravendes	122.763	129.340	5,4%	136.406	5,5%

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

L'inici de nous projectes es manté en nivells baixos. Es comença a promoure habitatge, tant en ubicacions de segona com de primera residència. No és una comunitat autònoma on hi hagi un estoc important de sòl preparat per a promoure, però la sensació de recuperació de l'activitat s'ha anat deixant notar al llarg de l'any passat.

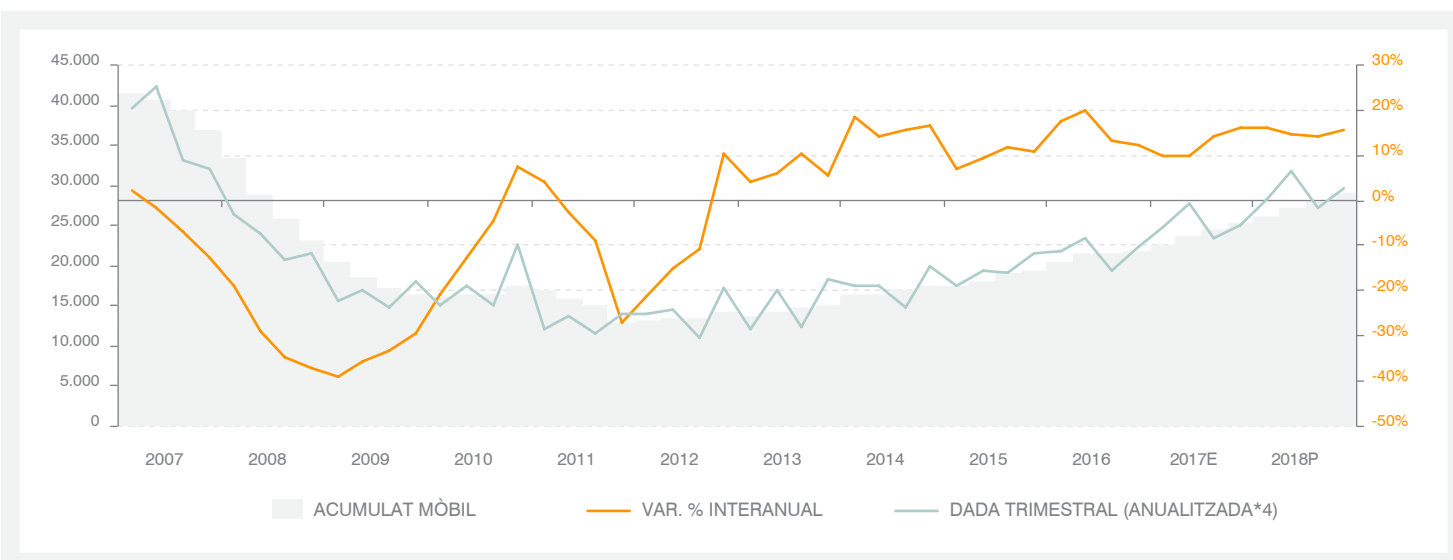
Cal tenir en compte, en aquest mercat, que una part de l'activitat promotora se centra en la finalització d'obres de desenvolupaments que no es van concloure per l'arribada de la crisi, la qual cosa justifica que el volum de vendes d'obra nova sigui superior a l'inici de nous projectes.

Les compravendes creixen a un ritme sostingut i elevat, impulsades pel component vacacional del mercat, així com per l'inversor, tant internacional com nacional, que veu en el mercat canari una bona oportunitat per al lloguer turístic. Aquest interès

inversor es produeix també gràcies a una extensió al territori d'aquest tipus de producte de lloguer vacacional, que els últims temps s'ha donat més enllà de les zones tradicionals en què es produïa.

El valor mitjà de les compravendes s'ha incrementat de forma moderada, situació que és previsible que es mantindrà durant el 2018. Aquest comportament del preu pot ser degut al fet que les ubicacions en què es porten a terme la major part de les operacions són, de forma majoritària, vacacionals.

GRÀFIC 61. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: l'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

Nota: E (estimació), P (previsió)

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.6 CANTÀBRIA

TAULA 14. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	502	634	26,3%	656	3,5%
Habitatges acabats	565	524	-7,3%	569	8,6%
Estoc d'habitatge nou	196	114	-41,7%	58	-49,0%
Compravendes (habitatge lliure)	5.010	6.419	28,1%	9.255	44,2%
Habitatge nou	626	695	11,0%	791	13,8%
Habitatge de segona mà	4.384	5.724	30,6%	8.464	47,9%
Valor mitjà de les compravendes	128.720	132.665	3,1%	139.324	5,0%

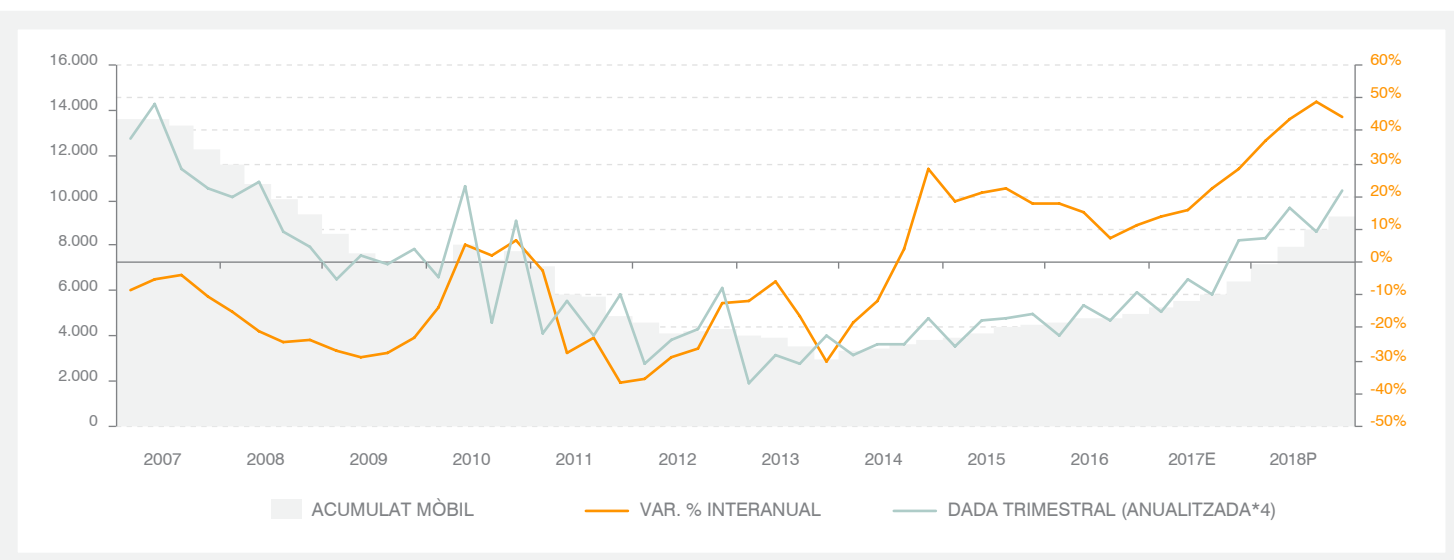
Font: MFOM i elaboració pròpia. Nota: E (estimació), P (previsió).

Al llarg de 2017 s'ha produït en el mercat una sensació més gran d'interès per part dels promotors en la compra de sòl. No obstant això, el volum d'habitatges iniciats és molt baix, encara que s'estimi un increment percentual notable. La previsió per a aquest any és que el volum de producció es mantindrà.

El preu mitjà s'ha incrementat lleugerament el 2017, situació que es repetirà aquest any, motivada pel major dinamisme i la seva expansió a un àmbit geogràfic més ampli.

La principal variació en el mercat que es percep els últims mesos és la reactivació de les operacions de venda d'habitatge vacacional que, a les localitzacions que es troben per sobre de l'A-8, ha portat com a conseqüència el consum de l'estoc existent. D'aquesta manera, la comunitat presenta ja un estoc estimable pràcticament nul, i el que encara hi ha es localitza en algunes àrees de costa i en l'interior.

GRÀFIC 62. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: l'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

Nota: E (estimació), P (previsió)

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.7 CASTELLA I LLEÓ

TAULA 15. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	2.548	5.174	103,1%	6.332	22,4%
Habitatges acabats	2.133	2.188	2,6%	2.859	30,7%
Estoc d'habitatge nou	33.195	32.531	-2,0%	32.043	-1,5%
Compravendes (habitatge lliure)	19.353	21.664	11,9%	26.517	22,4%
Habitatge nou	1.491	1.459	-2,1%	1.227	-15,9%
Habitatge de segona mà	17.862	20.205	13,1%	25.290	25,2%
Valor mitjà de les compravendes	96.077	97.304	1,3%	100.540	3,3%

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

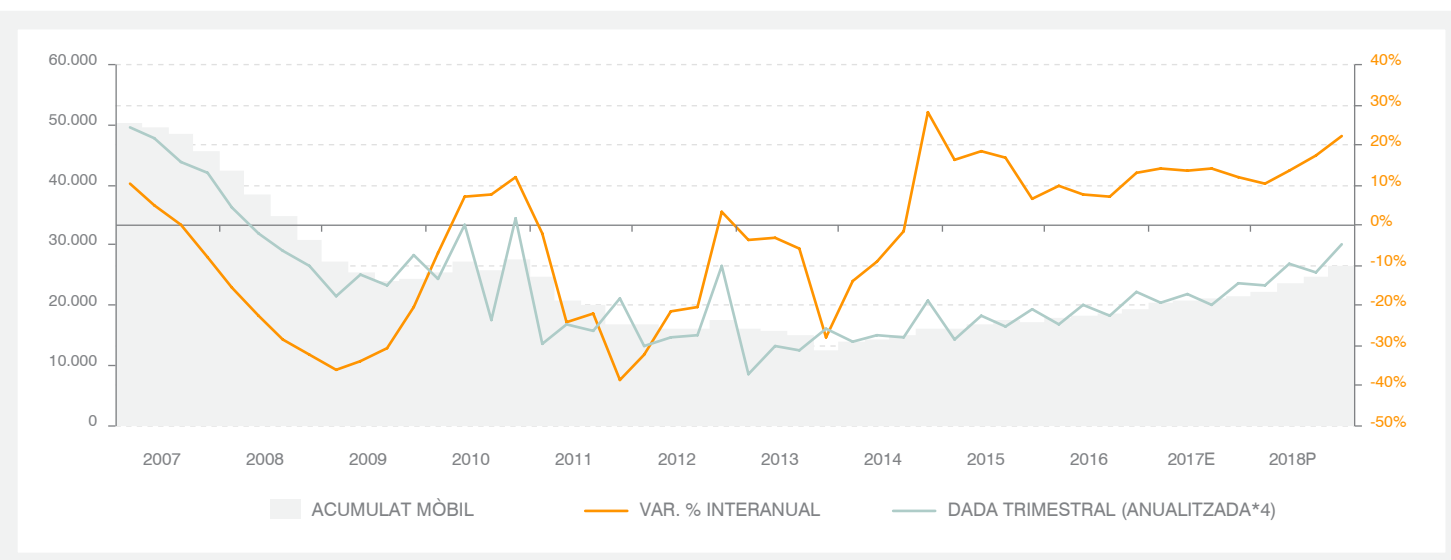
L'inici d'obres sembla que ha experimentat un creixement important al llarg de 2017.

En un mercat que s'ha mantingut amb molt poca activitat promotora els últims anys, és important ressenyar que l'augment de l'activitat se centralitza pràcticament en dues ubicacions: les ciutats de Burgos i Valladolid. A la resta de províncies amb prou feines es registra activitat i es concentra, pràcticament, en la que es produeix a les capitals. Com s'ha comentat en edicions anteriors, la pèrdua generalitzada de població en aquesta comunitat autònoma, així com el seu envelliment, són les principals limitacions futures a un augment de la producció i del volum del mercat.

Excepte a les dues ciutats esmentades, l'estoc s'està drenant de forma lenta, la qual cosa implica variacions poc significatives, tant en valor absolut com relatiu.

El preu mitjà de les compravendes, que pràcticament no va experimentar canvis el 2017, sí que creixerà de forma una mica més acusada aquest any.

GRÀFIC 63. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: l'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

Nota: E (estimació), P (previsió)

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.8 CASTELLA-LA MANXA

TAULA 16. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	3.043	3.386	11,3%	3.832	13,2%
Habitatges acabats	2.394	2.954	23,4%	3.039	2,9%
Estoc d'habitatge nou	42.856	41.999	-2,0%	40.949	-2,5%
Compravendes (habitatge lliure)	15.394	19.614	27,4%	24.950	27,2%
Habitatge nou	1.943	2.685	38,2%	3.257	21,3%
Habitatge de segona mà	13.451	16.929	25,9%	21.693	28,1%
Valor mitjà de les compravendes	86.780	85.017	-2,0%	92.686	9,0%

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

L'inici de noves promocions que va començar a registrar-se lleument el 2016 sembla que ha continuat el 2017 i es preveu que mantindrà el ritme al llarg d'aquest any. Les ciutats de Guadalajara, Ciudad Real, Albacete i Toledo són les localitzacions on es produeixen més desenvolupaments nous. Els municipis més pròxims a la Comunitat de Madrid, pertanyents a la província de Toledo, també experimenten aquest increment. En molts casos es tracta de la finalització de projectes que es van quedar aturats com a conseqüència de la crisi i que, davant l'esgotament de l'oferta d'obra nova i la pressió de la demanda, veuen ara el moment de la comercialització.

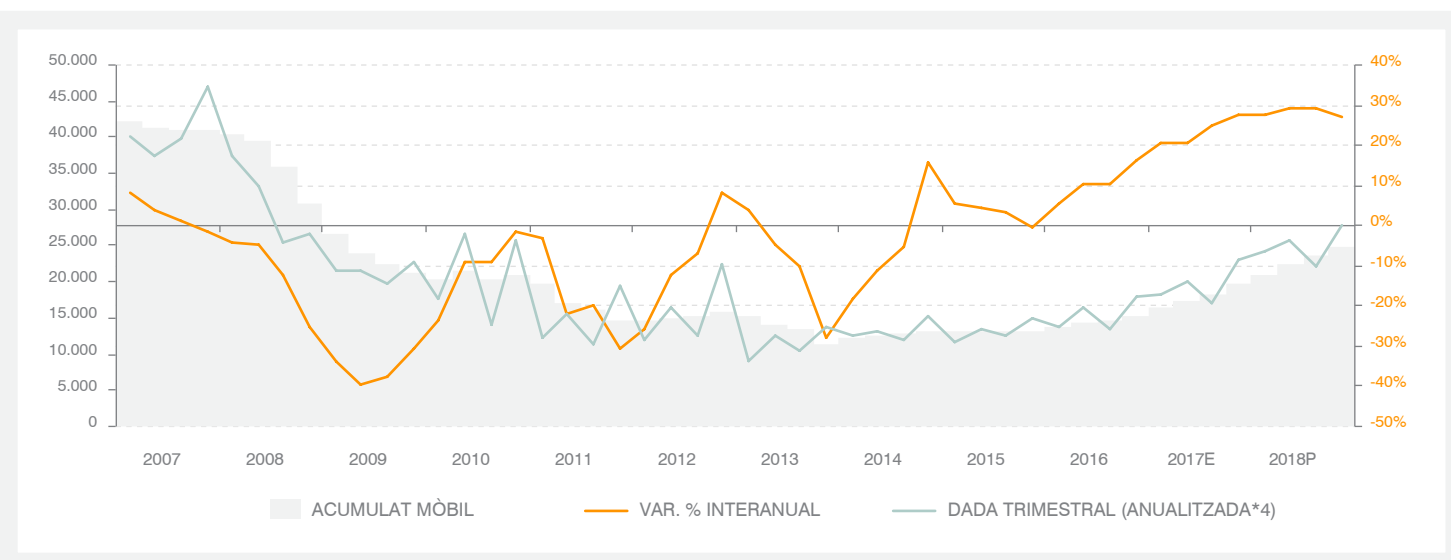
Les compravendes s'incrementen a bon ritme, amb pujades percentuals elevades que es mantindran enguany. A les províncies limítrofes amb Madrid s'experimenta el mateix fenomen que va impulsar el seu desenvolupament residencial en el passat cicle expansiu, que suposa el desplaçament cap aquestes de llars que

no poden adquirir habitatge en municipis de la Comunitat de Madrid per l'increment dels preus, i que troben una opció més econòmica i la possibilitat d'adquirir, de vegades, un habitatge més gran en aquestes localitzacions alternatives.

Aquest creixement de les vendes és el que està ajudant a disminuir l'estoc existent, tot i que encara ho fa a un ritme lent.

Els preus mitjans de les vendes, que s'han mantingut estables els últims mesos, fins i tot amb una lleugera baixada l'any passat, començaran a incrementar-se. Encara que percentualment l'augment sembla molt significatiu, cal tenir en compte que es parteix de preus molt baixos i que l'augment en valor absolut no és tan rellevant.

GRÀFIC 64. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: l'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

Nota: E (estimació), P (previsió)

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.9 CATALUNYA

TAULA 17. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	9.750	12.016	23,2%	13.828	15,1%
Habitatges acabats	4.732	8.839	86,8%	10.958	24,0%
Estoc d'habitatge nou	76.890	73.246	-4,7%	69.583	-5,0%
Compravendes (habitatge lliure)	73.774	83.829	13,6%	97.585	16,4%
Habitatge nou	4.888	5.728	17,2%	6.487	13,3%
Habitatge de segona mà	68.886	78.101	13,4%	91.098	16,6%
Valor mitjà de les compravendes	162.352	170.007	4,7%	177.327	4,3%

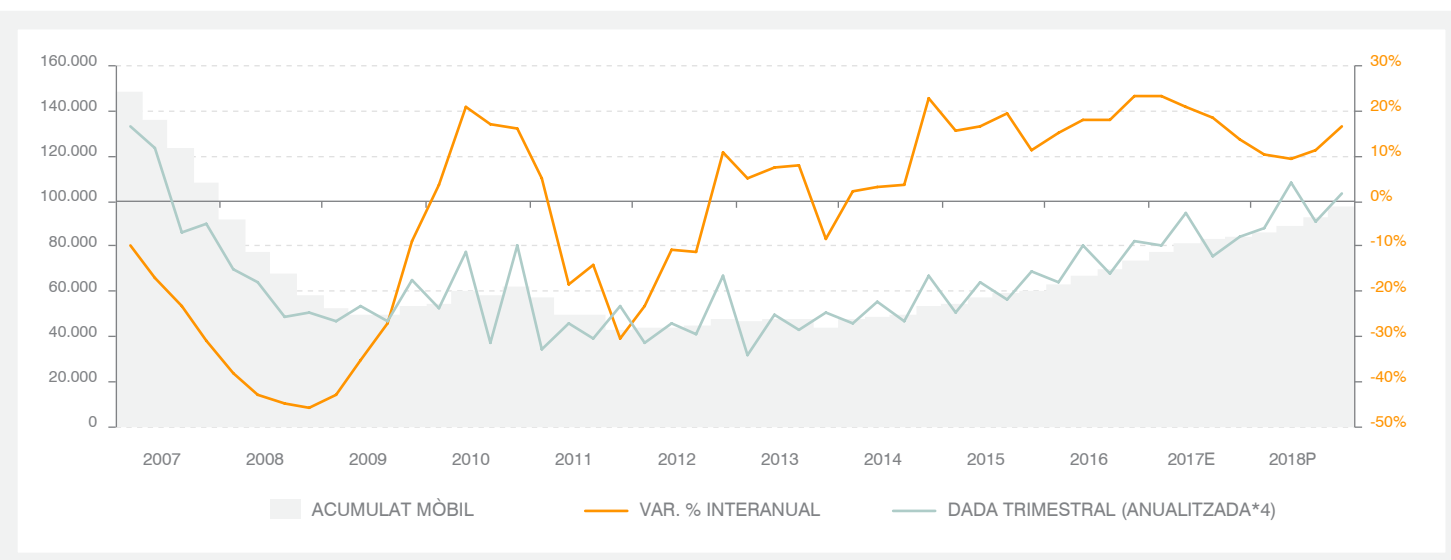
Font: MFOM i elaboració pròpia. Nota: E (estimació), P (previsió).

El mercat manté un bon ritme d'increment de producció d'habitatges que es preveu que continuarà al llarg d'aquest any, fins a acostar-se als 14.000 habitatges iniciats. Aquest dinamisme de la producció ha anat ampliant a poc a poc el radi d'acció, i ja es deixa notar en tots els grans nuclis urbans, la primera i segona corona de Barcelona i àrees *prime* de la costa, sobretot a Girona.

Les compravendes també presentaran un increment important durant aquest any, amb un pes rellevant de l'obra nova que es va iniciar fa 18-24 mesos i que es lliurarà i s'escripturarà al llarg de l'any. A més de les localitzacions que s'han assenyalat respecte de la producció, també cal destacar la bona activitat del mercat de segona residència relacionat amb els esports d'hivern en àrees del Pirineus.

Els valors mitjans de les compravendes van incrementant-se de forma moderada, i són especialment rellevants els que aconseguen les transaccions d'obra nova, que s'acosten a valors de l'any 2008.

GRÀFIC 65. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: l'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

Nota: E (estimació), P (previsió)

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.10 COMUNITAT VALENCIANA

TAULA 18. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	7.343	9.208	25,4%	11.440	24,2%
Habitatges acabats	6.339	5.484	-13,5%	5.487	0,1%
Estoc d'habitatge nou	92.281	89.420	-3,1%	86.559	-3,2%
Compravendes (habitatge lliure)	64.938	75.673	16,5%	102.024	34,8%
Habitatge nou	6.535	7.174	9,8%	9.977	39,1%
Habitatge de segona mà	58.403	68.499	17,3%	92.047	34,4%
Valor mitjà de les compravendes	108.075	108.063	0,0%	115.296	6,7%

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

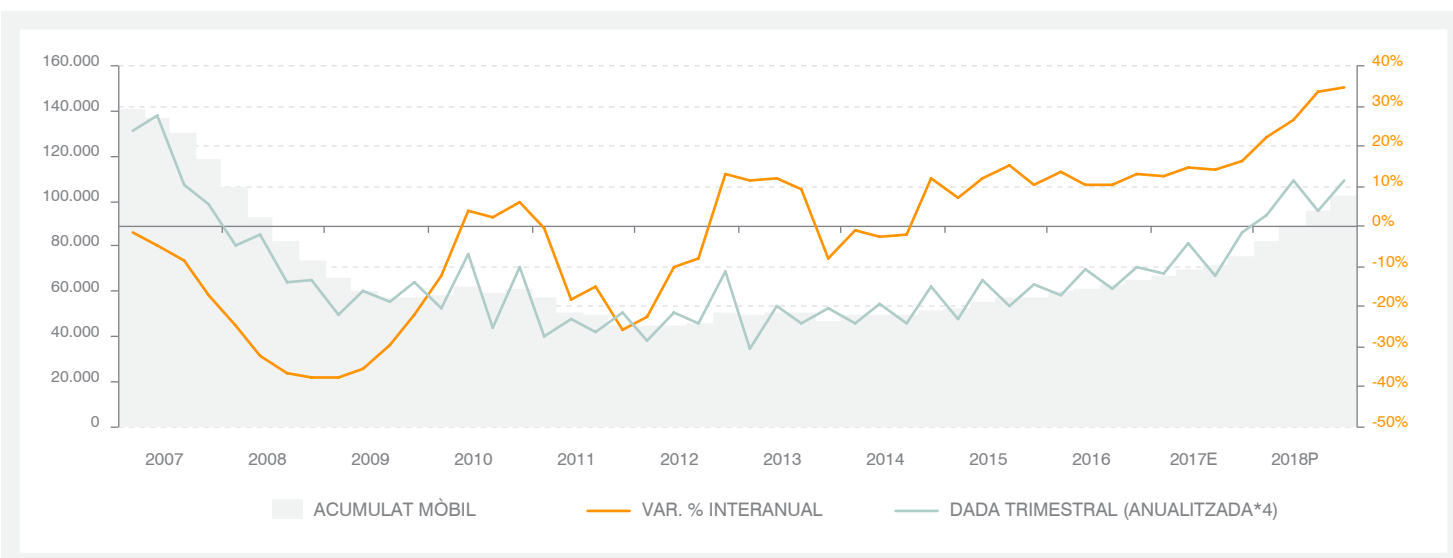
L'inici d'obra nova ha presentat un creixement important el 2017, tant en valors absoluts com en relatius, i aquesta tendència es mantindrà el 2018. Cal destacar especialment el dinamisme del mercat de la ciutat de València i alguns municipis de la seva primera corona metropolitana.

El creixement de les vendes es deixa notar clarament ja en totes les capitals de província i en la major part de les localitzacions costaneres, en les quals es combina el comprador nacional i internacional. En canvi, a les localitzacions d'interior el nivell d'estoc encara és molt elevat, i no hi ha previsió que es drenarà en el mitjà termini. En algunes d'aquestes ubicacions, en les quals el comprador nacional de moment no està interessat, el comprador estranger està efectuant operacions de compra d'habitatge vacacional.

Aquest estoc també està situat en zones que depenen de la demanda que es genera a les mateixes localitats i el seu entorn més pròxim, on es troba una part important de la població amb ingressos baixos, la qual cosa no permet un descens ràpid del seu volum.

El manteniment del valor mitjà de les compres que es va produir l'any passat donarà pas a un increment entorn del 7% el 2018.

GRÀFIC 66. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: l'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

Nota: E (estimació), P (previsió)

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.11 EXTREMADURA

TAULA 19. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	1.328	1.742	31,2%	1.809	3,8%
Habitatges acabats	1.055	1.224	16,0%	1.380	12,7%
Estoc d'habitatge nou	650	644	-1,0%	631	-2,0%
Compravendes (habitatge lliure)	6.271	7.130	13,7%	8.623	20,9%
Habitatge nou	303	302	-0,3%	242	-19,9%
Habitatge de segona mà	5.968	6.828	14,4%	8.381	22,7%
Valor mitjà de les compravendes	75.081	74.961	-0,2%	80.320	7,1%

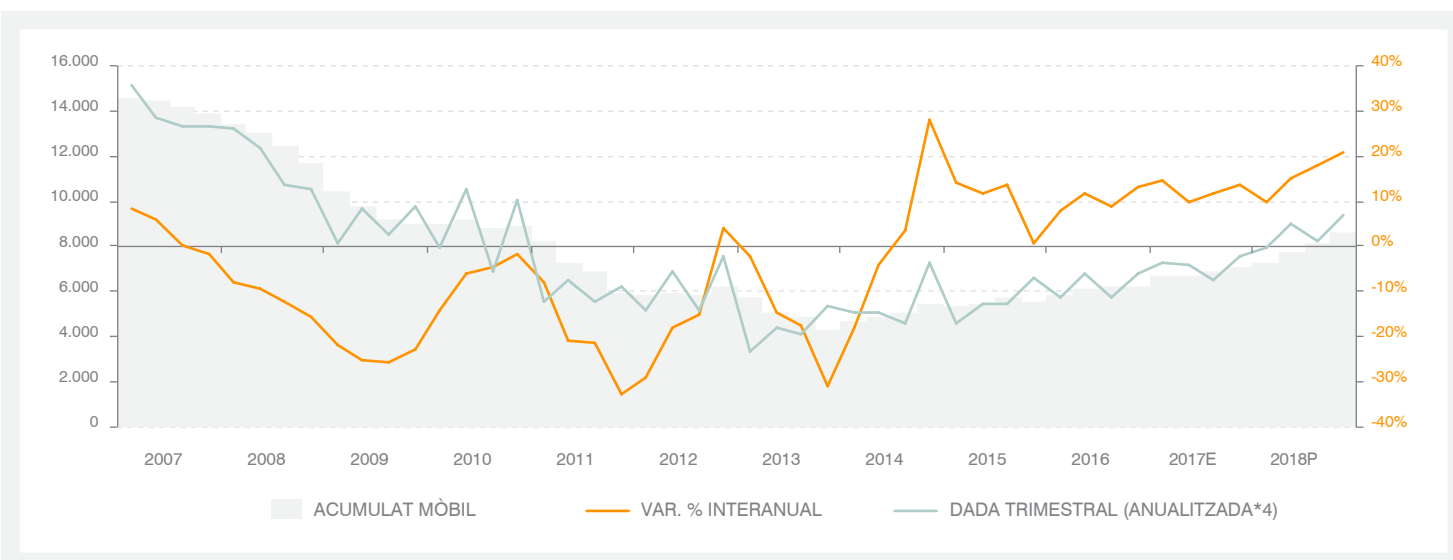
Font: MFOM i elaboració pròpia. Nota: E (estimació), P (previsió).

Tot i el volum de mercat petit, les estimacions d'habitatges iniciats que es fan per al 2017 apunten a un augment notable de la producció, que també es veu reflectit en el volum d'habitatges acabats. Molts d'aquests projectes es corresponen amb la finalització d'obres que van quedar paralitzades en el seu moment i que ara troben les condicions adequades per a comercialitzar-se de nou. Tot i això, no es tracta d'un mercat en el qual es pugui esperar un fort dinamisme a futur, que tindria en Càceres el punt geogràfic amb més desenvolupament, per davant de Badajoz o Mèrida.

Les compravendes d'obra nova que es mostren en les estadístiques són molt més baixes que els habitatges acabats, i això indica, com ocorre en altres localitzacions, una distorsió important respecte de la situació del mercat, ja que la major part dels habitatges acabats haurien d'estar venuts quan es lliuren, i per això es podrien estar reflectint com a vendes de segona mà.

Els preus mitjans de les compravendes, que fins i tot han presentat un descens lleuger el 2018, creixeran al llarg d'aquest any de forma també continguda, encara que percentualment representin un increment important, a partir del que hem comentat en la dada anterior.

GRÀFIC 67. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: l'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

Nota: E (estimació), P (previsió)

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.12 GALÍCIA

TAULA 20. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	2.147	3.541	64,9%	4.703	32,8%
Habitatges acabats	2.174	1.923	-11,5%	2.329	21,1%
Estoc d'habitatge nou	24.565	22.937	-6,6%	21.571	-6,0%
Compravendes (habitatge lliure)	14.970	17.016	13,7%	21.546	26,6%
Habitatge nou	2.133	1.888	-11,5%	3.183	68,6%
Habitatge de segona mà	12.837	15.128	17,8%	18.363	21,4%
Valor mitjà de les compravendes	108.360	109.344	0,9%	118.439	8,3%

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

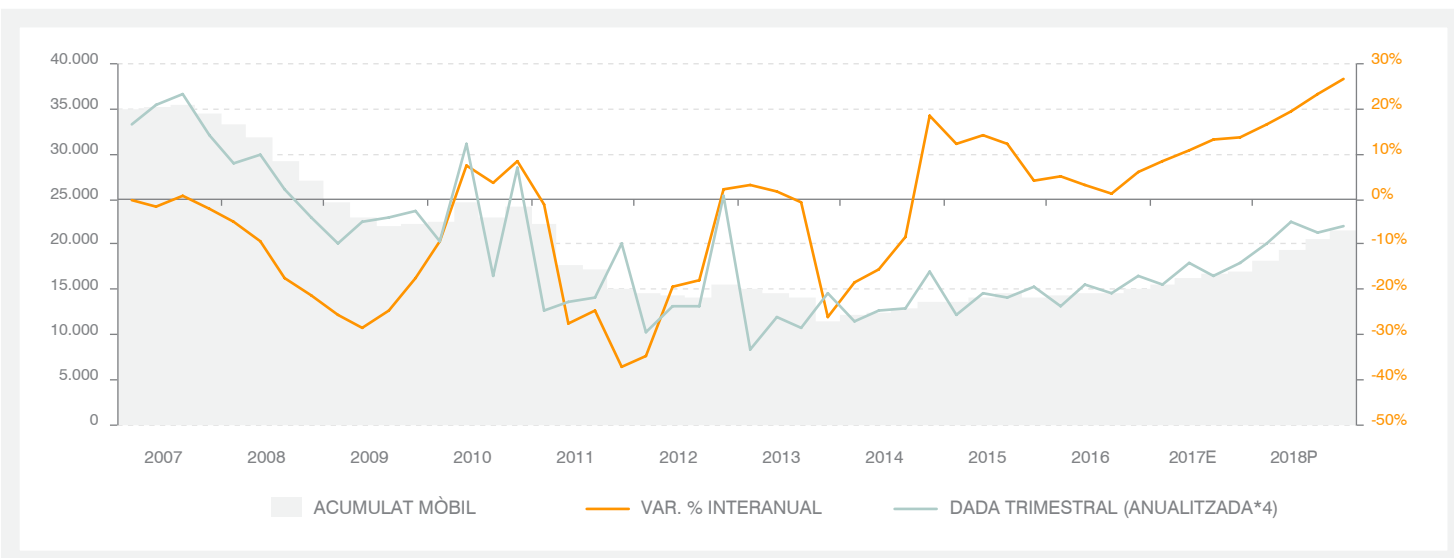
Les estimacions fetes per al 2017 indiquen un increment notable en l'inici d'obra nova que, geogràficament, es veuria materialitzat principalment a les ciutats de Vigo i la Corunya, seguides de Pontevedra i Santiago, així com a les localitzacions més rellevants d'habitatge vacacional. La previsió per a aquest any és que continuarà la tònica que impulsa el desenvolupament de nous projectes, promoguts per una demanda creixent que ha arribat al mercat galleg amb cert retard respecte d'altres regions.

La finalització de projectes també presenta bons ritmes, que es veuen absorbits amb rapidesa per un volum creixent de compres d'habitatge d'obra nova als principals focus de concentració de població.

L'impuls de les compres ha estat, el 2017, inferior al d'altres comunitats autònomes, però es preveu que se situarà lleugerament per sobre de la mitjana espanyola el 2018. Aquesta situació està ajudant a incrementar el ritme de descens de l'estoc d'obra nova, que es drena a un ritme lent en poblacions de densitat menor i amb un target de client mitjà de segona residència, que es podria incrementar lleument el 2018.

El preu mitjà de les compravendes quasi no va experimentar variacions l'any passat. En canvi, es preveu un avanç més significatiu aquest any, motivat per un creixement en les transaccions d'obra nova i per un augment major de les vendes en àmbits geogràfics que presenten preus més elevats.

GRÀFIC 68. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: l'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

Nota: E (estimació), P (previsió)

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.13 COMUNITAT DE MADRID

TAULA 21. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	14.696	16.484	12,2%	17.897	8,6%
Habitatges acabats	9.029	11.991	32,8%	13.494	12,5%
Estoc d'habitatge nou	42.015	41.595	-1,0%	40.763	-2,0%
Compravendes (habitatge lliure)	63.535	76.586	20,5%	94.564	23,5%
Habitatge nou	6.103	7.758	27,1%	8.905	14,8%
Habitatge de segona mà	57.432	68.828	19,8%	85.659	24,5%
Valor mitjà de les compravendes	194.055	212.659	9,6%	230.189	8,2%

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

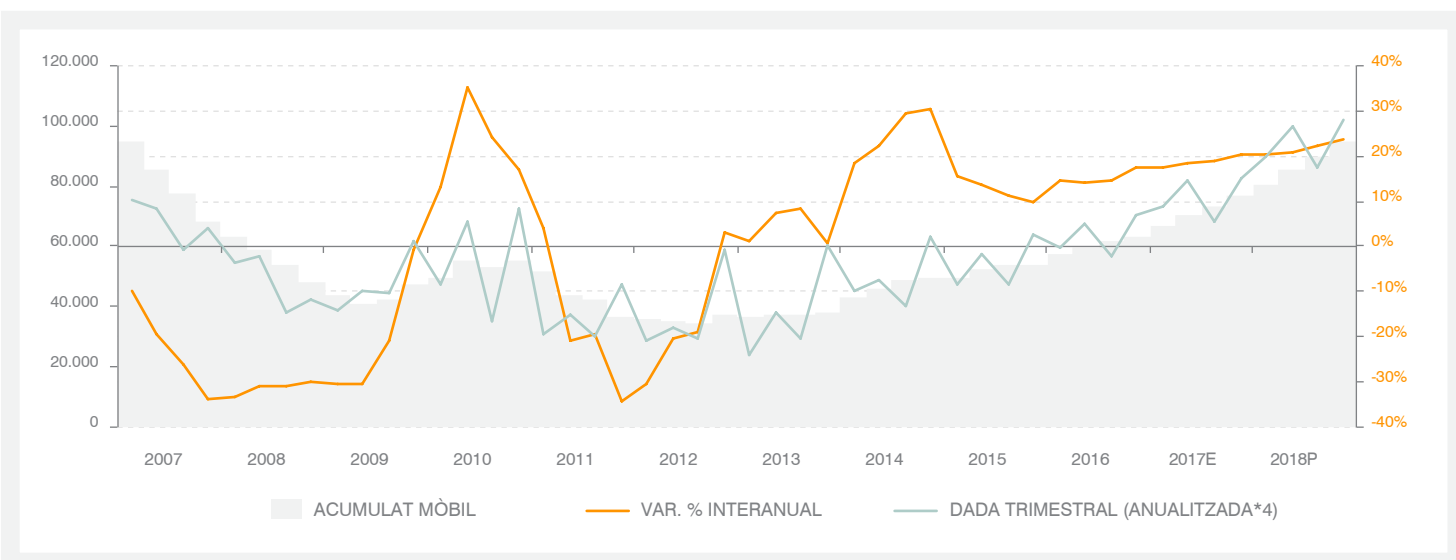
El volum d'habitatges iniciats continua incrementant-se considerablement, com a conseqüència del gran dinamisme que presenta el mercat. L'inici d'obres per part de grans promotors va deixant pas ja a l'aparició de promocions més petites desenvolupades per promotors locals. També es va ampliant el seu àmbit de localització, de manera que, tant en la primera corona com en la segona corona de la capital, es deixa notar l'augment de l'aparició de grues.

Les vendes han mostrat una dinàmica creixent el 2017, amb un augment percentual rellevant que es mantindrà al llarg de 2018, acostant-se a les 100.000 transaccions anuals. En relació amb aquest punt, és important reflexionar sobre el comportament del mercat de lloguer, ja que el destacable increment que experimenten els preus pot començar a provocar que algunes llars que resideixen en règim de lloguer puguin veure més rendible l'opció d'hipotecar-se que no haver de mantenir el pagament d'una renda elevada.

Quant a les dades estadístiques relacionades amb la comunitat, crida l'atenció el comportament de les compravendes d'obra nova. La seva xifra és significativament inferior al volum d'habitatges acabats, en un mercat en el qual, com a norma general, s'ha comercialitzat la totalitat de les noves promocions iniciades abans del lliurament. Aquest efecte provoca que, actualitzant l'anàlisi de l'estoc feta pel Ministeri de Foment, es produeixi un descens poc significatiu en el seu volum. Aquest estoc se situa en municipis cada vegada més perifèrics respecte de la capital i el seu volum és molt baix si es compara amb la població i les llars residents a la comunitat.

El preu mitjà de les compravendes continua augmentant a un ritme important i aquest any s'estima que es mantindrà en la mateixa línia, arribant als 230.000€ com a valor mitjà.

GRÀFIC 69. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: l'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

Nota: E (estimació), P (previsió)

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.14 REGIÓ DE MÚRCIA

TAULA 22. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	1.159	1.102	-4,9%	1.234	12,0%
Habitatges acabats	684	707	3,4%	750	6,1%
Estoc d'habitatge nou	23.108	22.184	-4,0%	21.407	-3,5%
Compravendes (habitatge lliure)	13.224	14.969	13,2%	19.687	31,5%
Habitatge nou	1.702	1.372	-19,4%	1.193	-13,0%
Habitatge de segona mà	11.522	13.597	18,0%	18.494	36,0%
Valor mitjà de les compravendes	95.952	93.263	-2,8%	98.153	5,2%

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

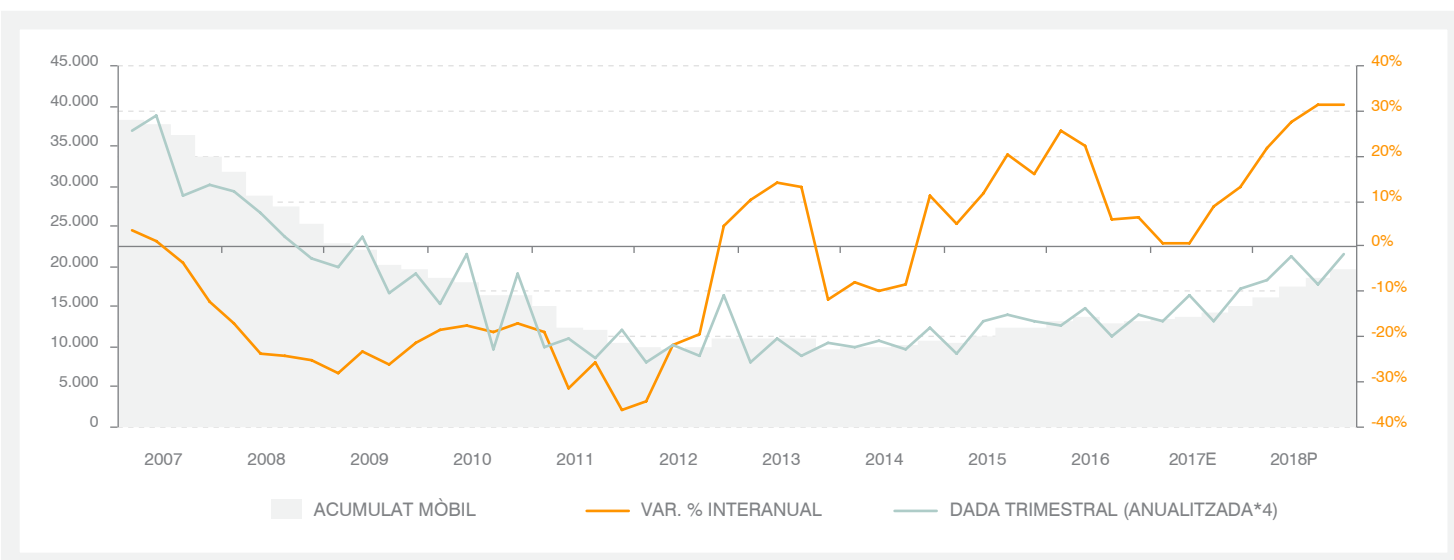
Tot i el petit descens registrat en la producció l'any passat, la previsió que es fa per al 2018 és un increment en els habitatges iniciats, que superarien les 1.200 unitats, i la ubicació de les quals se centrarà a les dues ciutats principals de la regió i en alguna localització costanera.

El mercat a Múrcia i Cartagena s'ha mostrat bastant dinàmic l'últim semestre, amb una presència important de públic inversor que veu en la compra per a llogar una oportunitat en aquestes dues ciutats. A aquesta situació ajuden uns nivells de preus que no han experimentat pujades gaire rellevants en compravendes i sí un increment en els preus de lloguer. De fet, el valor mitjà de les compravendes va experimentar un descens lleuger l'any passat.

També cal destacar un creixement de la demanda a les ubicacions de costa de l'entorn del mar Menor i fins i tot per part d'algunes urbanitzacions amb golf, producte pel qual es comença a interessar de nou el comprador estranger, gràcies al preu, amb uns nivells molt continguts.

Amb tot, l'estoc d'habitatges en complexos amb golf és molt elevat i les operacions es produeixen en aquells que s'han mantingut en perfectes condicions, amb un bon estat de les zones comunes i dels mateixos camps.

GRÀFIC 70. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: l'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

Nota: E (estimació), P (previsió)

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.15 NAVARRA

TAULA 23. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	1.844	2.268	23,0%	2.546	12,3%
Habitatges acabats	833	1.270	52,5%	1.512	19,1%
Estoc d'habitatge nou	1.331	1.198	-10,0%	1.054	-12,0%
Compravendes (habitatge lliure)	4.644	5.594	20,5%	7.122	27,3%
Habitatge nou	850	1.133	33,3%	1.783	57,4%
Habitatge de segona mà	3.794	4.461	17,6%	5.339	19,7%
Valor mitjà de les compravendes	138.558	145.476	5,0%	168.531	15,8%

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

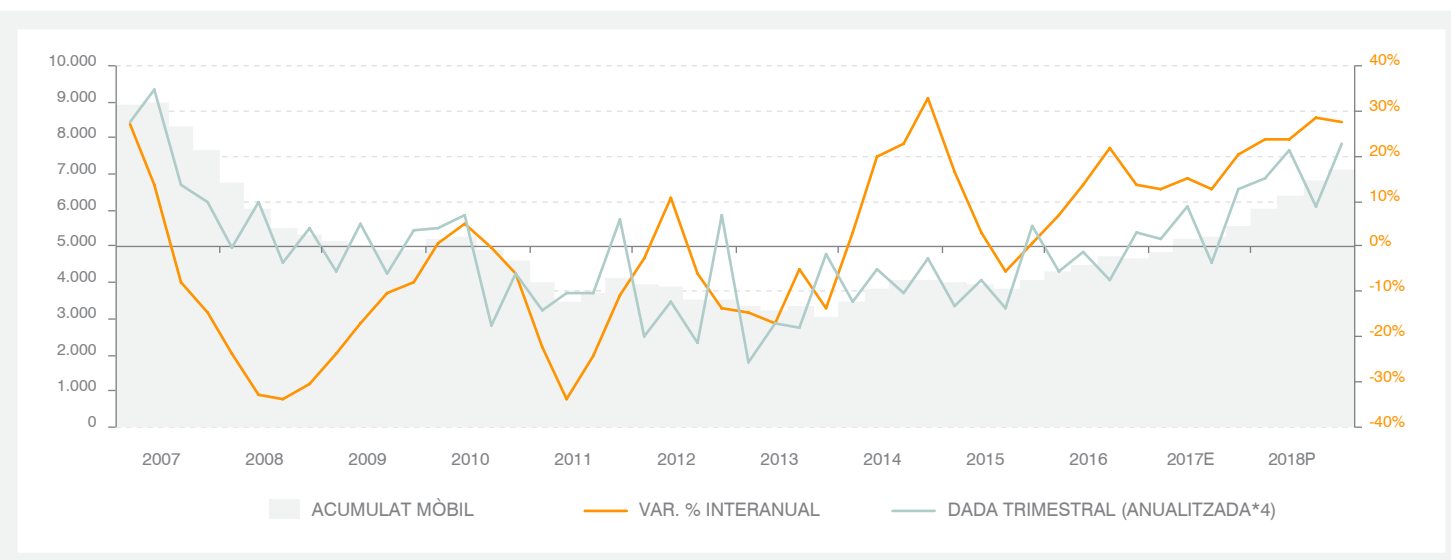
S'estima que la producció d'habitatges mostrarà un dinamisme molt elevat a tancament de 2017, amb un augment important del volum d'habitatges iniciats i un repunt alt dels habitatges lliurats, conseqüència de l'avanç experimentat per la producció en anys anteriors.

La bona marxa de l'obra nova es veu reflectida també en les vendes, que augmenten en aquest segment de mercat d'acord amb els ritmes de producció. Pamplona i el seu entorn són els àmbits geogràfics que centralitzen aquesta tendència positiva del mercat, que es va estenent també a altres localitats de mida mitjana a la resta de la comunitat. No obstant això, la previsió que es fa per al 2018 és que es moderarà la producció, de manera que s'incrementarà molt poc el volum de projectes iniciats respecte de l'any passat.

Aquesta millora general del mercat fa que l'estoc es redueixi de forma ràpida, tendint que presenti uns nivells d'estoc tècnic en els pròxims anys.

Les bones dades respecte de la producció i les vendes tenen com a conseqüència un augment notable del preu mitjà de les transaccions, impulsat especialment per les d'obra nova, que se situaran el 2018 en valors similars als dels anys de l'inici de la crisi. Aquesta situació no es replica en les transaccions de segona mà, amb pujades més tènues i lluny encara dels valors precrisi.

GRÀFIC 71. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: l'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

Nota: E (estimació), P (previsió)

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.16 PAÍS BASC

TAULA 24. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	5.390	4.315	-19,9%	4.775	10,7%
Habitatges acabats	3.294	3.765	14,3%	3.610	-4,1%
Estoc d'habitatge nou	6.595	4.617	-30,0%	3.462	-25,0%
Compravendes (habitatge lliure)	16.997	19.723	16,0%	23.698	20,2%
Habitatge nou	2.532	2.323	-8,3%	3.086	32,8%
Habitatge de segona mà	14.465	17.400	20,3%	20.612	18,5%
Valor mitjà de les compravendes	188.788	200.403	6,2%	199.763	-0,3%

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

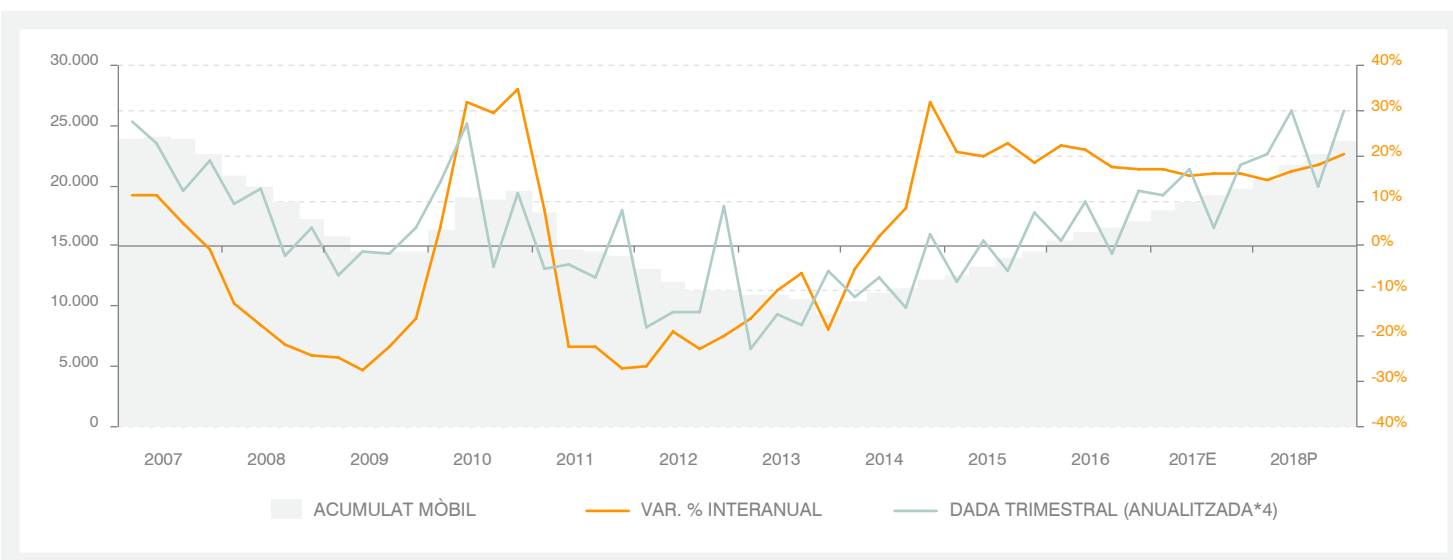
Com s'ha comentat en edicions anteriors, el mercat del País Basc manté una bona marxa, que es trasllada a la pràctica totalitat de les ubicacions urbanes. No obstant això, els promotors mantenen una cautela notable en els ritmes de producció, que semblen haver-se ajustat respecte dels aconseguits el 2016. D'aquesta manera, el 2017 es considera que s'ha alentit una mica el volum d'habitatges iniciats, entre els 4.500 i els 5.000. Amb aquests ritmes, el lliurament d'habitatges es mantindrà per sobre de les 3.500 unitats anuals.

L'estoc tècnic calculat s'està reduint a gran velocitat, i presenta els descensos percentuals més significatius del conjunt de comunitat autònomes. L'estoc existent es concentrarà en zones d'interior.

Els preus es van incrementar l'any passat fins a assolir, en el cas de l'obra nova, els registres de 2008. En canvi, la previsió per a aquest any és que aquest preu mitjà es mantindrà sense patir augments notables a escala general de comunitat, tot i que en determinades localitzacions amb alta demanda i baixa oferta immobiliària no serà així.

En definitiva, la demanda, que ja es va reactivar mesos enrere, manté un bon dinamisme, amb un volum de mercat que s'acosta al que la regió presentava el 2008, fet que genera un cert alentiment en els ritmes de producció i en els preus.

GRÀFIC 72. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: l'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

Nota: E (estimació), P (previsió)

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.17 LA RIOJA

TAULA 25. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	740	896	21,1%	1.106	23,4%
Habitatges acabats	409	468	14,4%	577	23,3%
Estoc d'habitatge nou	9.252	9.088	-1,8%	8.914	-1,9%
Compravendes (habitatge lliure)	2.947	3.490	18,4%	4.550	30,4%
Habitatge nou	232	258	11,2%	448	73,6%
Habitatge de segona mà	2.715	3.232	19,0%	4.102	26,9%
Valor mitjà de les compravendes	121.622	97.924	-19,5%	129.212	32,0%

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

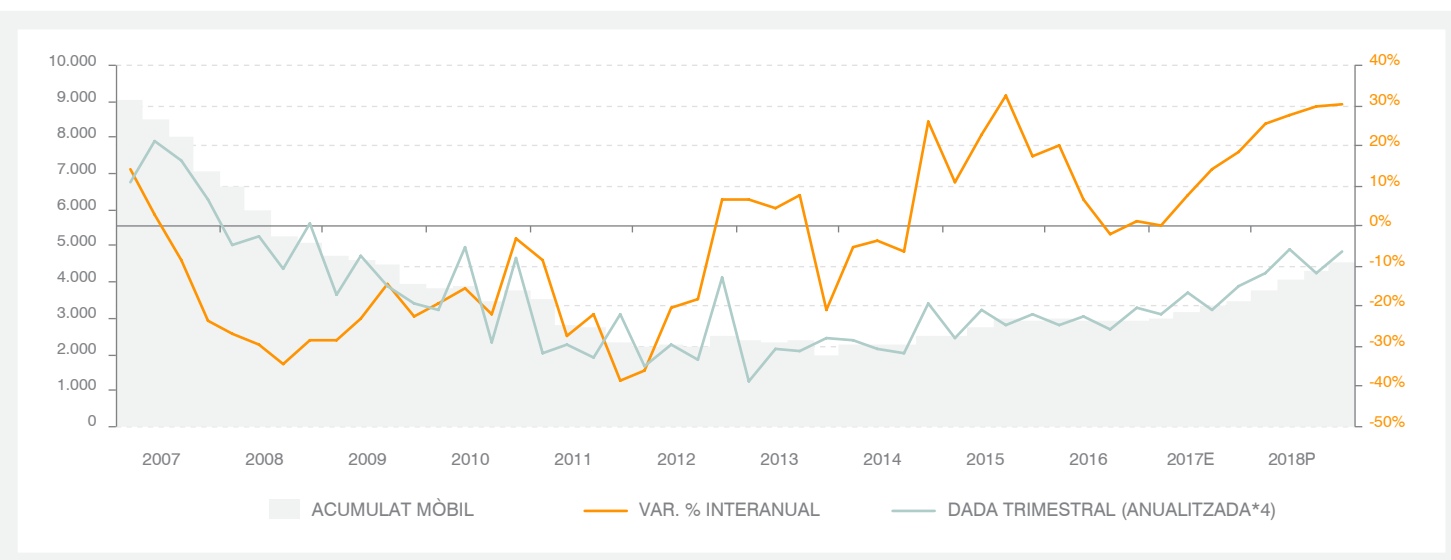
S'estima que la producció d'habitatges va créixer l'any passat i es preveu un augment també per al 2018 que, en un mercat tan petit, se circumscriu gairebé específicament a Logronyo i a alguna localitat més amb un volum de població rellevant.

El càlcul teòric de l'estoc d'obra nova presenta nivells de descens moderats, motivats principalment pel baix volum de transaccions d'habitatge d'obra nova, la xifra de les quals és molt inferior al de l'estadística d'habitatges acabats que, al seu lliurament, haurien d'estar venuts íntegrament, per la qual cosa no es veuria incrementat més l'estoc existent.

El preu mitjà de les compravendes es va reduir significativament l'any passat, però no es preveu que aquest descens es mantindrà el 2018, any en què se superarà el barem de 2016.

En definitiva, el mercat es recupera amb bastant lentitud, amb un volum que, en l'actualitat, es troba molt lluny del que va aconseguir els últims anys del passat cicle expansiu i amb uns preus mitjans que se situen molt per sota dels màxims de la sèrie. Aquest comportament relega La Rioja al grup de comunitats amb una recuperació més lenta, lluny encara dels barems que presenten aquelles més dinàmiques.

GRÀFIC 73. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: l'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

Nota: E (estimació), P (previsió)

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

8.18 CEUTA I MELILLA

TAULA 26. PRINCIPALS MAGNITUDS.

	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	0	80	--	100	25,0%
Habitatges acabats	34	42	23,5%	51	21,4%
Estoc d'habitatge nou	653	588	-10,0%	517	-12,0%
Compravendes (habitatge lliure)	1.012	1.034	2,2%	1.159	12,1%
Habitatge nou	183	209	14,2%	280	34,0%
Habitatge de segona mà	829	825	-0,5%	879	6,5%
Valor mitjà de les compravendes	148.569	159.552	7,4%	170.902	7,1%

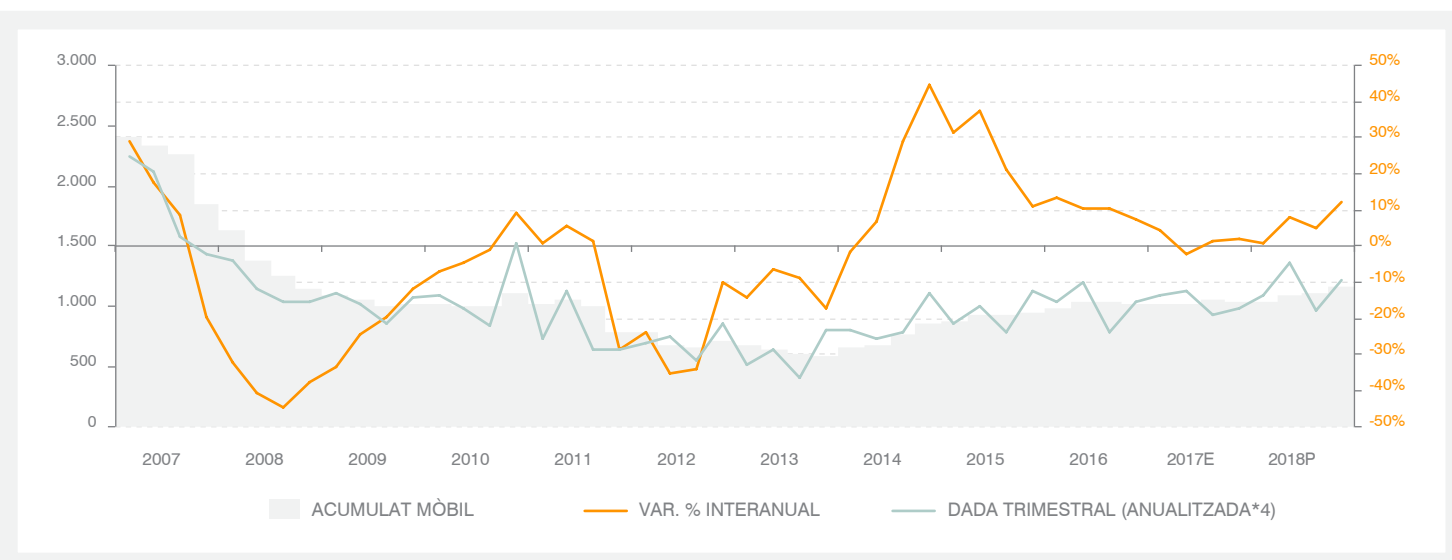
Font: MFOM i elaboració pròpia. Nota: E (estimació), P (previsió).

La dinàmica del mercat continua sent positiva, amb una evolució previsible a iniciar algun petit projecte en l'escàs sòl disponible, ja que la demanda es manté activa.

El poc estoc d'obra nova existent, que es drena a bon ritme, es troba localitzat de forma majoritària en projectes inacabats que es mantenen pendents de finalitzar per sortir a la venda.

En un mercat on l'oferta és molt limitada i en què la pressió que el lloguer exerceix sobre els preus de venda també és notable, el valor mitjà de les compravendes continua incrementant-se. La previsió és que aquest any el preu mitjà continuarà pujant de forma semblant a com ho va fer l'any passat.

GRÀFIC 74. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



Font: MFOM i elaboració pròpia

Nota: l'acumulat mòbil ofereix la mida del mercat i genera una taxa de variació tendencial

Nota: E (estimació), P (previsió)

8. VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES

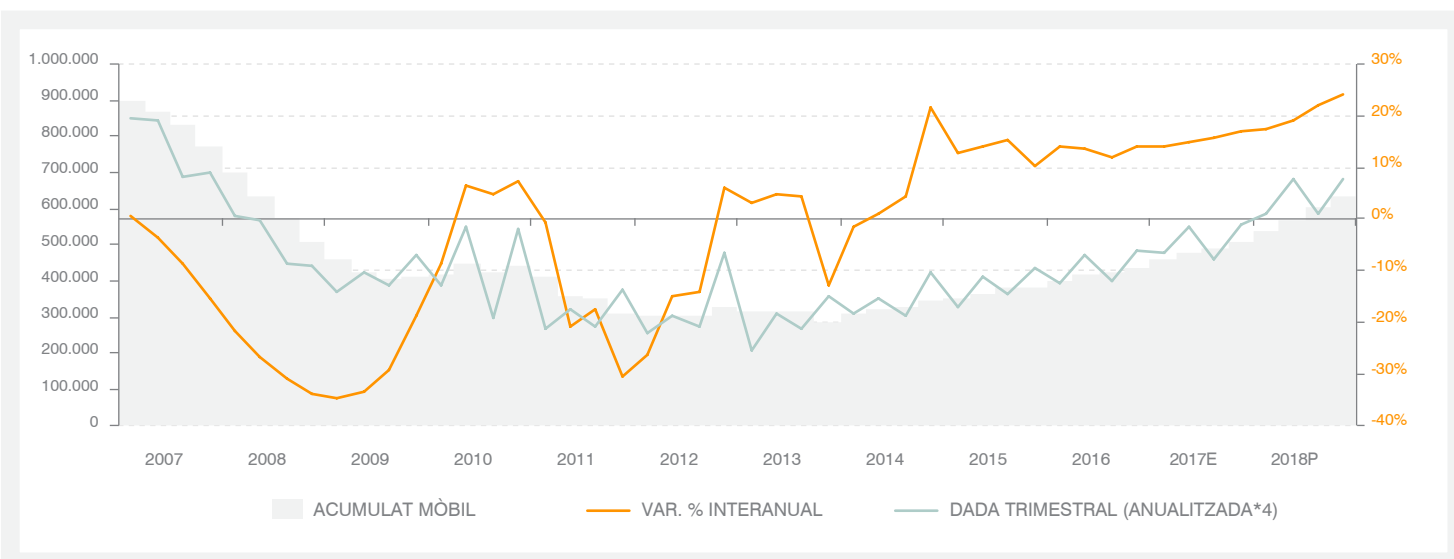
8.19 TOTAL NACIONAL

TAULA 27. PRINCIPALS MAGNITUDS.

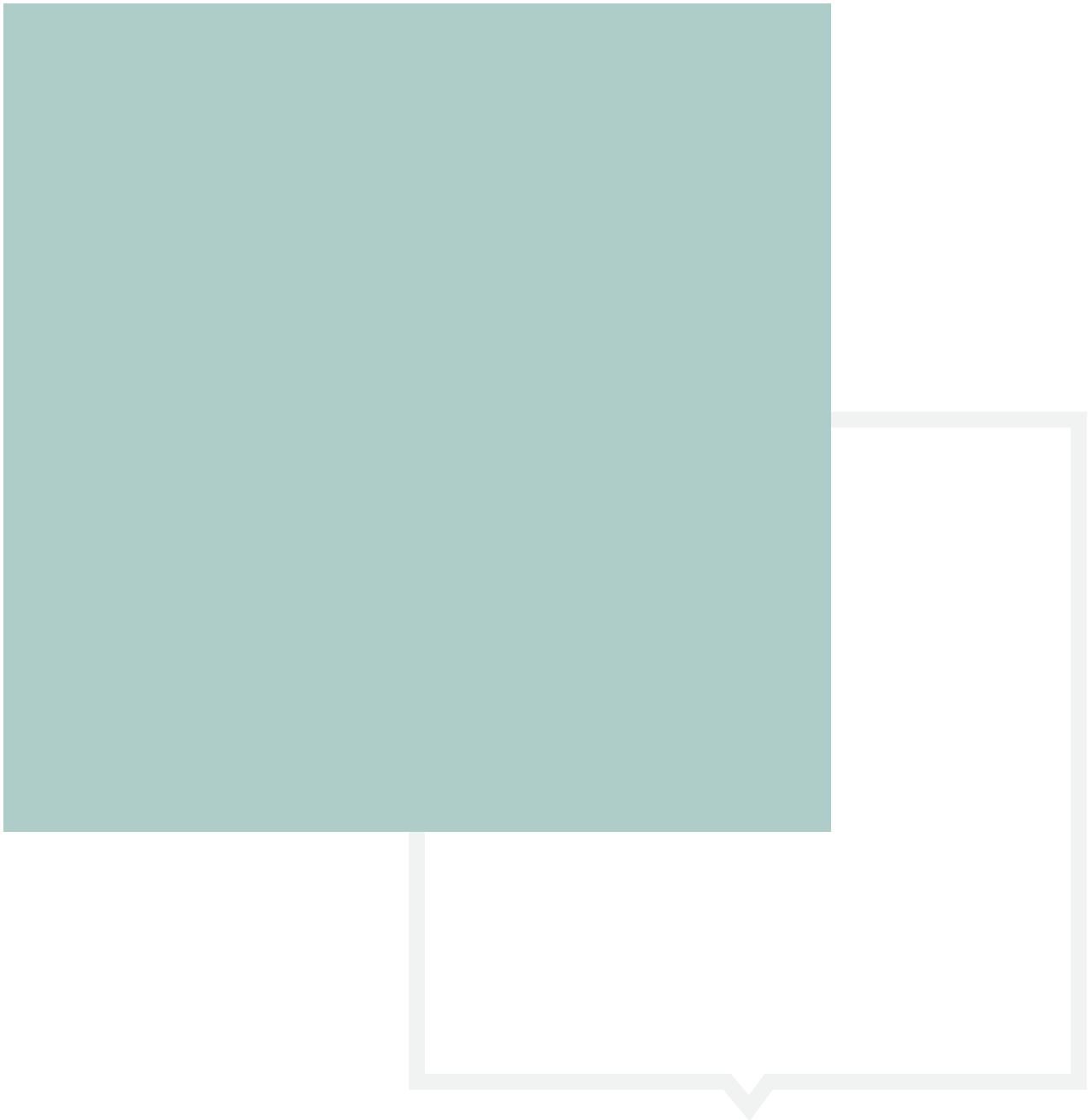
	2016	2017E	%Var 2017/2016	2018P	%Var 2018/2017
Habitatges iniciats	64.766	80.527	24,3%	93.895	16,6%
Habitatges acabats	41.469	54.318	31,0%	62.744	15,5%
Estoc d'habitatge nou	493.870	473.841	-4,1%	454.939	-4,0%
Compravendes (habitatge lliure)	436.574	509.952	16,8%	633.335	24,2%
Habitatge nou	40.564	44.915	10,7%	53.868	19,9%
Habitatge de segona mà	396.010	465.037	17,4%	579.467	24,6%
Valor mitjà de les compravendes	139.330	144.847	4,0%	153.544	6,0%

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

GRÀFIC 75. EVOLUCIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE.



9. METODOLOGIA



9. METODOLOGIA

9.1 PREVISIONS EFECTUADES PER CEPREDE

Per fer l'anàlisi de previsions, Servihabitat ha comptat amb el suport de CEPREDE (Centre de Predicció Econòmica), centre especialitzat en prediccions econòmiques i empresarials des de 1981, i posteriorment hi va afegir l'anàlisi sectorial i regional, per completar una àmplia gamma de models econòmics aplicats a intercanvis comercials, noves tecnologies, mercats de l'energia, de les assegurances i de l'automòbil, entre d'altres.



El treball de previsió de l'evolució de les principals variables que defineixen el mercat residencial a Espanya s'ha organitzat en aquestes fases:

1ª FASE

Mitjançant un conjunt de variables d'oferta i de demanda, incloent-hi preus, a partir de la informació de fonts oficials, es modelitza la realitat del sector immobiliari a escala nacional.

2ª FASE

Aquesta modelització s'emmarca dins del context econòmic macro, que resumeix trimestralment el model Wharton-UAM de CEPREDE, amb més de 1.000 variables de totes les dimensions, per tal de contextualitzar el sector dins de l'escenari principal de l'economia en matèria d'ocupació, inflació, consum, inversió, població, llars, finançament, etc.

3ª FASE

D'aquesta manera, la previsió sectorial és congruent amb l'entorn i, a continuació, es procedeix a descendir a l'àmbit territorial de les comunitats autònomes.

A més, es disposa d'una representació de variables d'oferta, demanda i preus del sector immobiliari. La previsió es fa per a l'any 2018 i també es disposa de variables amb informació mensual i trimestral per a capturar els canvis al més aviat possible.

4ª FASE

Les previsions regionals s'instrumenten per part de CEPREDE mitjançant un model d'alta freqüència mensual per a les comunitats autònomes amb variables clau.

5ª FASE

En la part final del procés, i comptant amb la informació procedent de l'enquesta feta per Servihabitat a la seva Xarxa d'agents col·laboradors (APIs), es contrasten les previsions amb les opinions dels especialistes del sector immobiliari.

9. METODOLOGIA

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

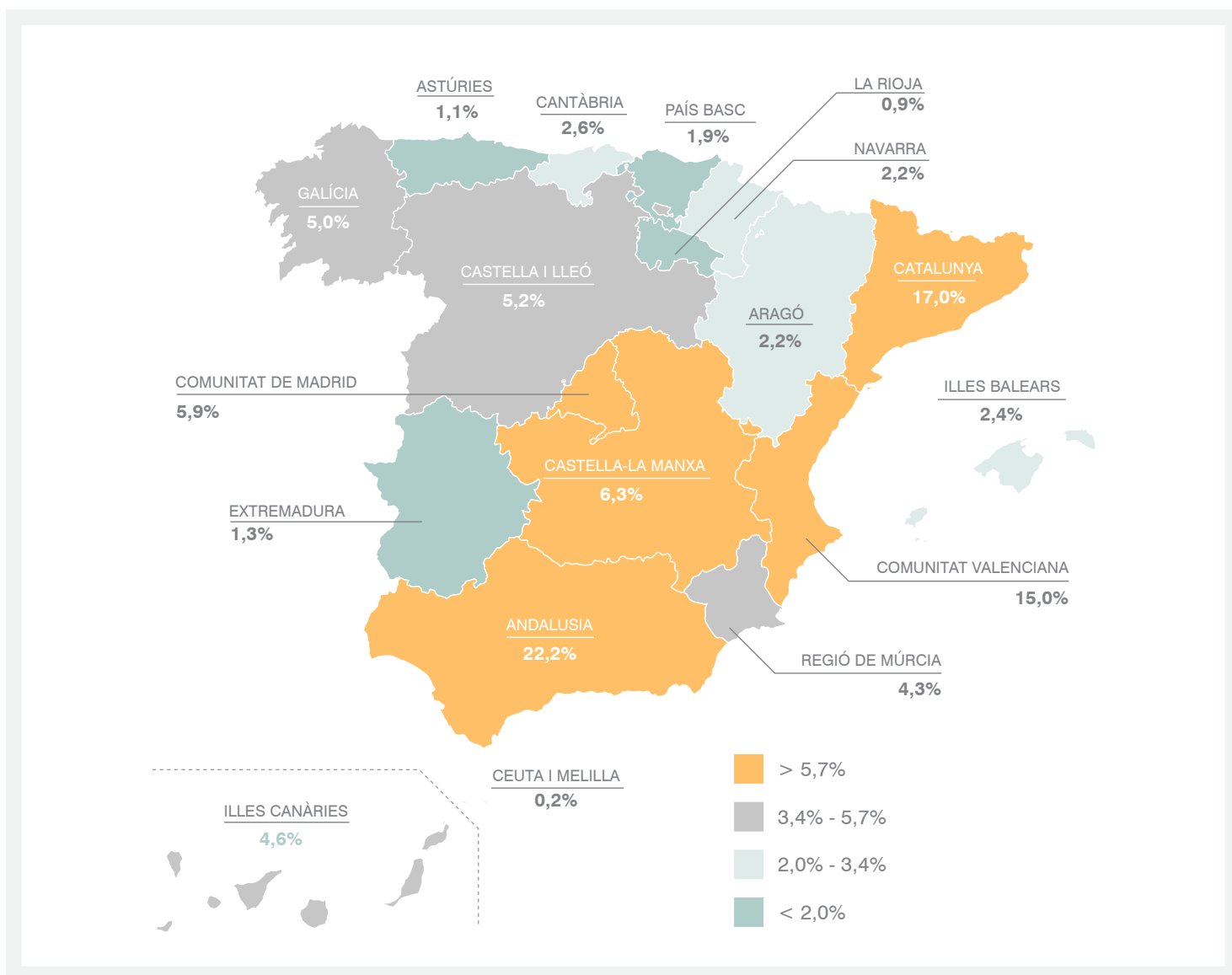
Per a establir el pols sobre l'evolució del mercat residencial segons l'opinió dels agents comercials que conformen la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, s'ha optat per l'elaboració d'una enquesta.

Per portar-la a terme, s'ha redactat un qüestionari estructurat i dissenyat a aquest efecte, que cadascun dels agents ha pogut respondre de manera individual.

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

principal de demanda a què es dirigeix: primera residència, segona residència o totes dues. Al seu torn, s'hi han incorporat les valoracions i opinions sobre el mercat que han donat els Directors Territorials de Servihabitat, que han servit per a ampliar la informació analitzada i aprofundir en dades locals.

Els resultats consolidats en els qüestionaris reflecteixen les opinions de 1.060 agents, la distribució geogràfica dels quals és la següent:



Font: Servihabitat

9. METODOLOGIA

9.3 FONTS D'INFORMACIÓ UTILITZADES EN L'INFORME

SURVEY DATA: SERVIHABITAT

Qüestionari de 30 preguntes adreçades a una àmplia mostra de més de 1.000 agents col·laboradors (APIs), amb freqüència semestral (març i setembre).

HARD DATA: FONTS OFICIALS CONSULTADES

1. Banc d'Espanya
2. CEPREDE (Centre de Predicció Econòmica)
3. CIS (Centre d'Investigacions Sociològiques)
4. Col·legi General del Notariat
5. Col·legi Oficial de Registradors
6. Eurostat
7. INE (Institut Nacional d'Estadística)
8. MFOM (Ministeri de Foment)
9. MINECO (Ministeri d'Economia, Indústria i Competitivitat)
10. Seguretat Social
11. SEPE (Servei Públic d'Ocupació)

La informació referida al mercat de lloguer que es mostra en aquest document s'ha elaborat a partir de fonts oficials, dades pròpies de la cartera d'immobles de lloguer gestionada per Servihabitat, així com dels principals portals immobiliaris que ofereixen habitatges de lloguer.



Servihabitat

AVÍS: Aquest és un document informatiu que conté previsions i estimacions que poden 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

