

FEBRER 2021

Mercat residencial a Espanya 2020

SERVIHABITAT **TRENDS**



 Servihabitat

ÍNDEX

01

INTRODUCCIÓ 03

02

ENTORN MACROECONÒMIC 06

03

MERCAT DE COMPRAVENDA 11

- OFERTA
- DEMANDA
- PREUS I ACCESSIBILITAT
- COMPRADOR ESTRANGER

04

MERCAT DE LLOGUER 34

- EVOLUCIÓ DEL LLOGUER RESIDENCIAL
- PERFIL DE LES LLARS
- OFERTA
- PREU I RENDIBILITAT

05

RESUM DELS INDICADORS PRINCIPALS 46

06

VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES 49

07

METODOLOGIA 68

01

INTRODUCCIÓ





Iheb Nafaa_CEO DE SERVIHABITAT

Després de la irrupció de la COVID-19 i la consegüent contracció de l'activitat econòmica de manera severa, sembla que no hi ha dubte que Espanya encararà un 2021 que serà de creixement, segons apunten tots els pronòstics. Davant d'això, l'expectativa es manté per veure quin serà el nivell de recuperació, ja que l'economia espanyola ha d'afrontar diversos reptes directament vinculats amb l'evolució del coronavirus i els efectes de les seves conseqüències, que han impactat especialment en sectors tan rellevants per al país com el turisme i el comerç.

Ara, i després de guanyar una mica de perspectiva amb el pas dels mesos, s'ha confirmat la robustesa amb què el sector immobiliari ha afrontat aquesta crisi, gràcies a la solidesa i al sanejament de les empreses que el conformen. A més, l'existència d'una demanda que cal atendre, juntament amb la planificació de projectes a un termini més llarg, fan també que les afectacions siguin menors en comparació a d'altres àmbits d'activitat. Així doncs, el sector immobiliari, un dels principals en termes de contribució al PIB, es configura en aquesta ocasió com un motor de la millora econòmica.

La "recuperació" és al punt de mira de tothom. Dins de la nostra activitat, el mercat residencial, el de lloguer i el logístic continuaran avançant de manera més ràpida cap a aquesta direcció. És innegable l'impacte que han patit amb el xoc provocat per la COVID-19, però en els darrers mesos hem pogut comprovar la resiliència de l'oferta i com els ritmes d'activitat s'alineaven amb expectatives optimistes, la qual cosa permet que parteixin d'una situació avantatjada respecte d'altres segments per tornar-se a moure dins d'unes ràtios de normalitat.

En paral·lel, la confiança en el sector ha atret un perfil inversor que ha trobat en l'immobiliari una oportunitat per refugiar-se en un valor segur, que li ha ofert, no només bones rendibilitats, sinó també estables.

Amb el context en què ens movem aquest començament d'any, es podria esperar que tots aquests signes que conviden al positivisme es mantinguin per a aquests segments de mercat, a l'espera de veure com evoluciona la situació sanitària i les seves implicacions econòmiques per als productes més perjudicats en aquesta crisi, que es redueixen al mercat hotel·ler i a la resta de producte terciari.

Ningú no posa en dubte que el 2021 serà un any clau, alhora que complex, amb diversos reptes per davant de diferent calibre. Aquests van des de l'adaptació a les noves tendències que s'han generat, fins a la major exigència de les entitats bancàries per al finançament o les noves mesures de regulació de caire intervencionista, aplicables al lloguer, amb les quals només s'aconseguirà una retracció de l'oferta i més tensionament en els preus.

És obligació de tots sumar esforços i cooperar per impulsar i aplicar mesures que afavoreixin la recuperació de l'economia i de l'activitat en el sentit més ampli, que incentivin l'accés a l'habitatge, especialment en la població més jove, i que fixin un marc jurídic estable i equilibrat. Aquests són tan sols alguns dels punts que, al meu entendre, evidencien la importància de desenvolupar sinergies entre la part pública i la privada, i d'implementar-les amb força i determinació, ja que ens trobem en un moment clau en què es fa especialment important que remem tots junts cap a la mateixa direcció.



Prof. José Luis Suárez_ Departament de Finances i Director del Campus Madrid, IESE Business School

Hi ha una corretja de transmissió molt eficaça que va de les condicions macroeconòmiques a l'habitatge. En particular, en relació amb el PIB, els tipus d'interès i l'ocupació. Els dos primers seran favorables per a l'habitatge l'any 2021; especialment, els tipus d'interès. Sabem que els tipus es mantindran baixos durant aquesta dècada, la qual cosa farà molt atractiva la inversió immobiliària (i el principal actiu immobiliari és l'habitatge). Per tant, anaven equivocats aquells visionaris que a l'inici de la pandèmia van pronosticar, erròniament, un daltabaix en el preu de l'habitatge per al 2020.

Amb el creixement del PIB i també de l'atur, n'hi haurà una de freda i una de calenta. L'augment de l'atur és especialment perjudicial per a l'habitatge, però cal tenir en compte que ens trobem davant d'un esdeveniment econòmic negatiu amb data de caducitat. Condicionada a l'evolució de la lluita contra la COVID-19, la recuperació pot ser més ràpida del que estava previst. Alguns factors positius ja estan inclosos en les previsions (com ara els fons europeus), però d'altres pot ser que no s'hi hagin tingut en compte en tota la seva magnitud. Entre aquests últims en destacaria dos: la recuperació del turisme, que pot ser vertiginosa si les vacunes s'apliquen tal com està previst, i l'increment de la productivitat pel pas de gegant que s'ha fet en la digitalització.

A les condicions macro, de mitjana favorables, s'hi uneix la salut empresarial. Les empreses promotores i comercialitzadores s'han professionalitzat acceleradament, els bancs han

reduït la seva exposició al sector (i, encara que ara siguin molt selectius, veuran que el sector residencial és relativament atractiu), creix el finançament alternatiu i els inversors —que han descobert en el *build-to-rent* un nou filó— ja entreveuen el final de la recessió ocasionada per la pandèmia. Els nivells de producció d'habitatge nou estaven per sota de les necessitats del país abans de la caiguda per la COVID-19, l'habitatge nou és un bé escàs i el de segona mà ja ha caigut.

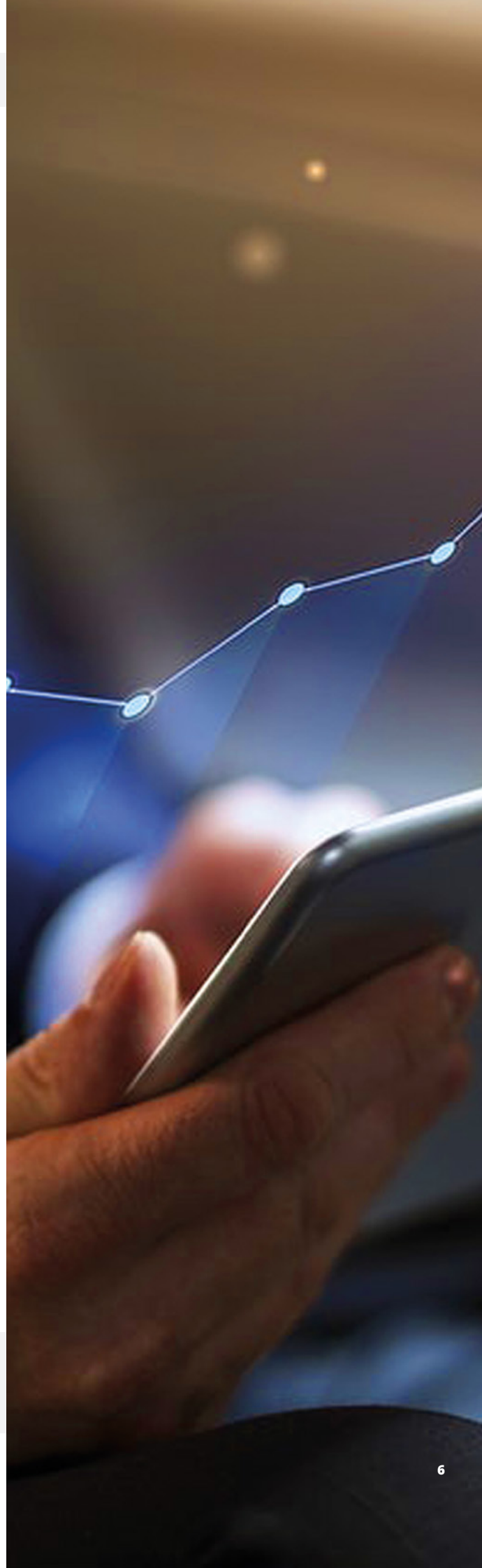
Fer previsions és difícil, sobretot pel que fa al futur, però es donen les condicions perquè el 2021 sigui un any favorable per a l'habitatge, si bé això no exclou possibles caigudes limitades en els valors, cosa que els operadors experts poden gestionar i no és excessivament negatiu per a la societat en general. Veurem que l'activitat de les promotores es mantindrà en el bon nivell de partida i que es recuperarà l'activitat de segona mà. L'habitatge vacacional s'anirà recuperant amb el turisme i, sobretot, amb la represa dels viatges. Els bancs mantindran els nivells de préstecs de començament d'any i augmentarà el finançament alternatiu.

La inversió internacional mantindrà el bon to que no ha deixat de presentar. Podem veure més operacions corporatives en el sector com la que ha inaugurat l'any de la promoció residencial.



02

ENTORN MACROECONÒMIC





La contracció severa i brusca de l'activitat econòmica com a conseqüència de la COVID-19 ha repercutit en el comportament dels consumidors i de les empreses, ja que es veuen clarament condicionats per variables com la confiança o l'ocupació.

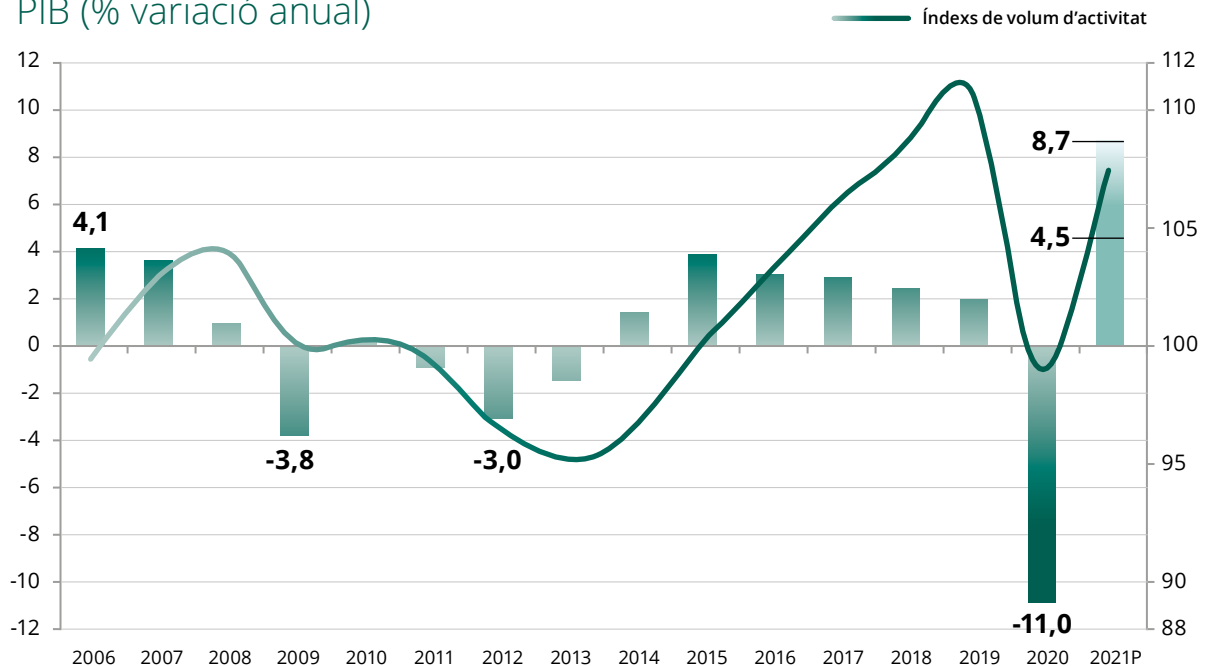
Abans d'entrar en detall sobre les dades macroeconòmiques que s'utilitzen de manera quantitativa per a l'anàlisi del comportament del sector i les seves previsions, s'il·lustren els principals indicadors que afecten els agents econòmics en les seves decisions de compra i inversió.

A causa de la conjuntura actual, la complexitat de fer una previsió a escala macroeconòmica s'accentua amb les elevades incerteses que hi afegeix una crisi global com la de la COVID-19. L'evolució del turisme, el comerç i els plans d'estímul econòmic marcaran el ritme de recuperació i definiran l'escenari final que tindrem de cara al 2021, quan el repte se centrarà a recuperar els nivells de creixement i ocupació.

La COVID-19 ha generat un xoc d'impacte planetari que ha ressentit l'economia global i que, en el cas espanyol, ha arrossegat el PIB a descensos històrics. La disponibilitat de la vacuna abans del previst juntament amb l'aplicació del Fons de Recuperació Europeu són alguns dels elements que condicionen les expectatives de creixement per al 2021. Si es controlen els rebrots, es pot donar un efecte accelerador en l'augment del PIB, que es podria situar al voltant del 8 %. Tot i això, s'estima que no serà fins a la segona meitat de l'any quan es començaran a mostrar signes de plena reactivació.

“ El PIB pateix una caiguda de l'11 % el 2020 i es preveu que es vagi recuperant el 2021, a l'expectativa de l'evolució del turisme, el comerç i els plans d'estímul econòmic. ”

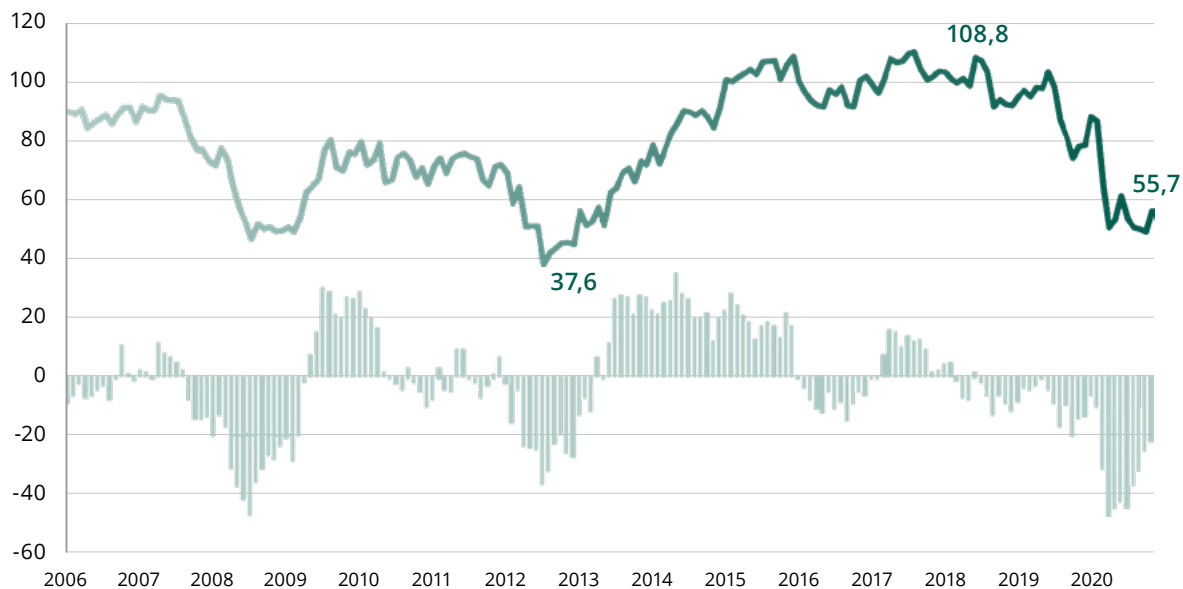
PIB (% variació anual)



Nota: el tram marcat el 2021 indica el possible recorregut en l'augment del PIB en funció de l'evolució de l'activitat econòmica.

Font: INE i previsió CEPREDE. Nota: P (previsió).

Confiança del consumidor sobre la situació política i econòmica



Índex de confiança en punts

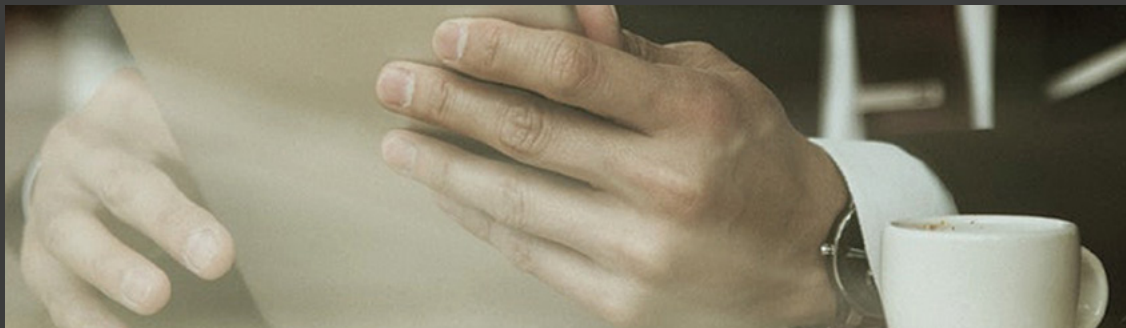


Diferencial interanual en punts

Font: ICO, CIS i MPR.

Els nivells de confiança del consumidor van patir també una caiguda a l'inici del confinament: van passar d'estar al voltant dels 87 punts el gener del 2020 als gairebé 50 punts a l'abril, fet que suposa

un retrocés de prop de 40 punts. Tot i aquesta davallada, els nivells de confiança s'han mantingut estables, fins i tot amb lleugeres pujades.

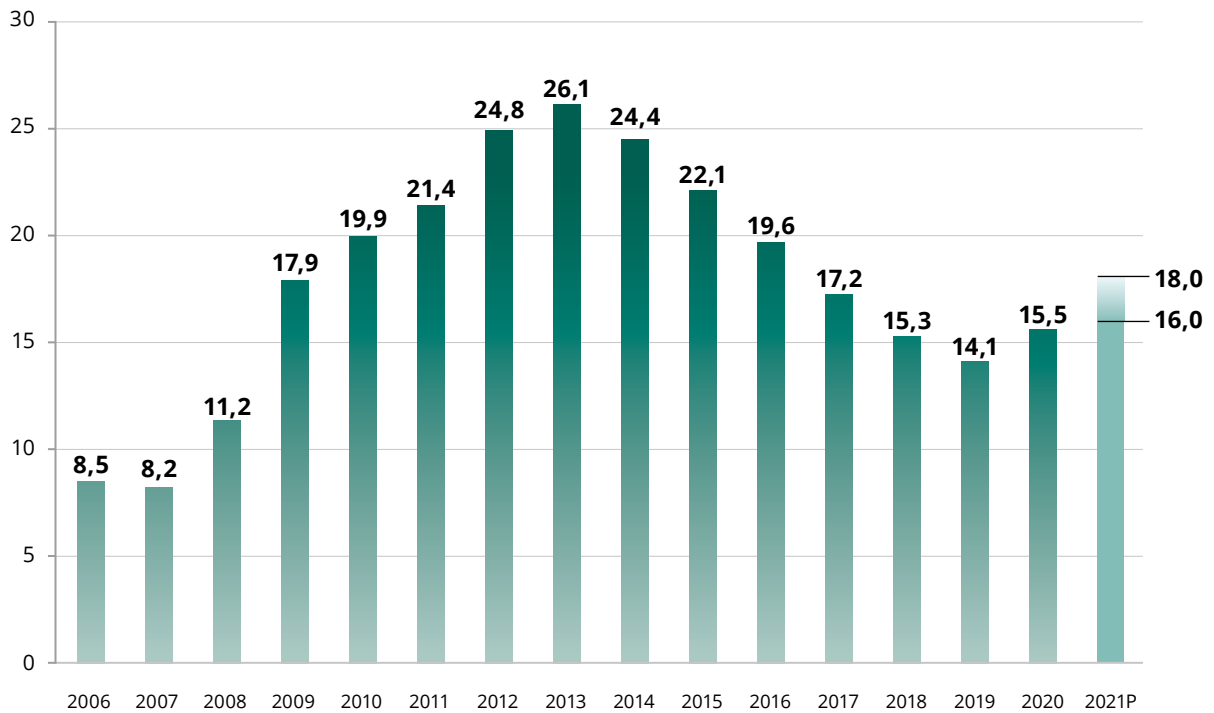




La taxa de desocupació trenca la tendència baixista dels darrers anys, però la previsió feta per CEPREDE és que es mantingui lluny dels percentatges derivats de la crisi del 2008 i se situï en el 15,5 % el 2020 i en el 16-18 % per al 2021. Tot i el creixement que pugui experimentar el PIB, no serà prou fort com per recuperar el nombre total d'ocupats.

“ La taxa de desocupació augmenta gairebé 1,5 punts percentuals el 2020 i es pot mantenir en nivells similars durant el 2021, al marge de la recuperació prevista del PIB. ”

Taxa de desocupació (%)



Nota: el tram marcat el 2021 indica el possible recorregut en l'augment de la taxa de desocupació en funció de l'evolució de l'activitat econòmica.

Font: INE i previsió CEPREDE. Nota: P (previsió).

Dades macroeconòmiques i empresarials

	2019	2020P	2021P
Creixement econòmic (del PIB, en índexs de volum i %)	110,8 / 2,0 %	98,9 / -11,0 %	108 / 8,7 %
PIB nominal (milions €)	1.244.772	1.126.475	1.237.376
Creació d'ocupació (milers persones i €)	452 / 2,3 %	-601 / -3,0 %	214 / 1,1 %
Desocupats (milers persones)	3.248	3.566	3.697
Taxa de desocupació	14,1 %	15,5 %	16,0 %
Consum llars (índexs de volum i %)	186 / 0,9 %	94,8 / -12,7 %	104,4 / 10,1 %
Consum llars (milions €)	700.760	615.376	687.891
Renda bruta disponible llars (milions € i %)	777.730 / 3,9 %	761.464 / -2,1 %	806.551 / 5,9 %
Estalvi famílies (milions €)	61.234	129.668	101.860
Proporció estalvi/renda	7,9 %	17,0 %	12,6 %
Taxa de morositat total	4,8 %	5,7 %	7,2 %
Taxa de morositat en llars	4,3 %	5,8 %	3,8 %
Taxa de morositat en empreses	5,4 %	5,7 %	11,2 %
Crèdit a llars (milions €)	658.754	639.612	661.546
Crèdit a llars en percentatge del PIB	52,9 %	56,8 %	53,5 %
Inversió (índexs de volum i %)	118,1 / 2,0 %	103,2 / -12,6 %	116,2 / 12,5 %
Inversió (milions €)	258.571	229.092	265.667
Inversió en construcció (índexs de volum i %)	120,4 / 1,6 %	102,8 / -14,7 %	116,2 / 13,1 %
Inversió en construcció (milions €)	124.138	108.393	125.814
Inversió en construcció residencial (índexs de volum i %)	144,5 / 4,1 %	118,9 / -17,7 %	137,2 / 15,4 %
Inversió en construcció (milions €)	71.256	60.469	72.140
Ingressos per turisme (milions € i %)	58.491 / 3,6 %	17.885 / -69,4 %	39.649 / 121,7 %
Salari per assalariat (€ i %)	36.304 / 2,1 %	36.869 / 1,6 %	37.437 / 1,5 %
Salari per ocupat (€ i %)	31.072 / 2,5 %	31.836 / 2,5 %	32.202 / 1,1 %
Inflació (IPC %, mitjana anual)	0,7 %	-0,3 %	0,5 %
Típus d'interès euríbor 3 mesos	-0,4 %	-0,4 %	-0,2 %
Rendiment deute a 10 anys	0,7 %	0,5 %	1,1 %
Total de població	46.929.308	47.321.574	47.529.902
Total llars	18.696.550	18.821.060	18.952.280
Mida mitjana per llar	2,51	2,51	2,51
Parc habitatges	25.783.741	25.853.360	25.939.450
Habitatges per llar	1,38	1,37	1,37
Habitatges per 1.000 habitants	549	546	546

Font: CIS, INE, MINECO, SEPE, Seguretat Social i previsions CEPREDE . Nota: P (previsió)



03

MERCAT DE COMPRAVENDA





Oferta

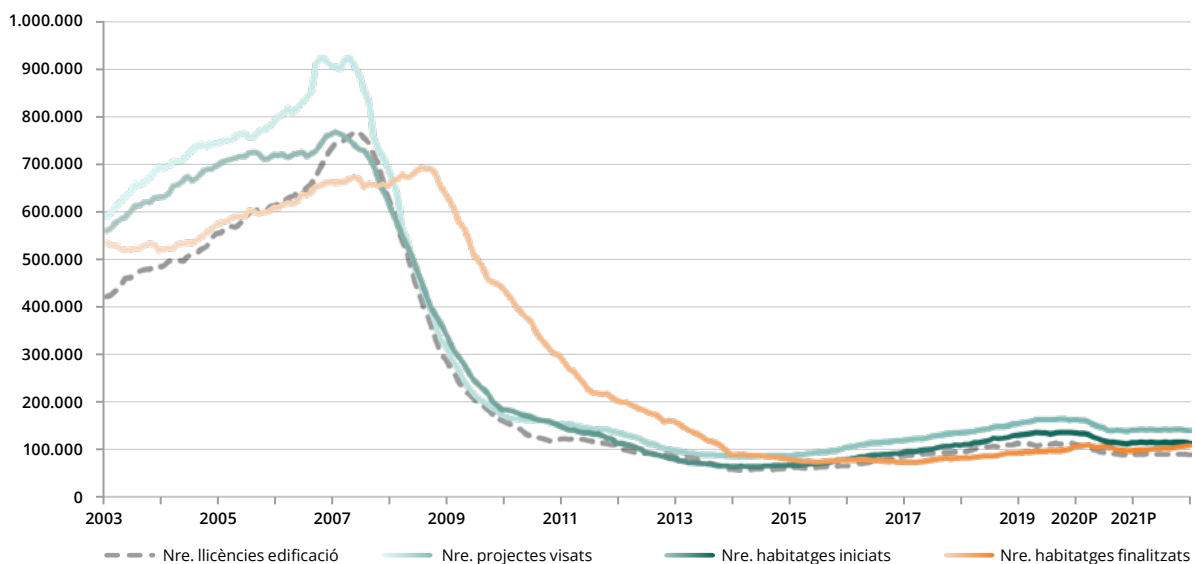
El cicle d'auge moderat en els habitatges iniciats que s'ha anat configurant en els darrers anys s'ha vist interromput a conseqüència de la COVID-19. Si durant el 2019 el nombre d'habitatges iniciats se situava al voltant dels 109.000, la previsió és que aquest 2020 es registri un descens d'un 20 %, equivalent a més de 87.000 habitatges iniciats. Amb la previsió actual, s'espera que es mantingui el nombre global d'aquesta dada per al 2021, amb l'inici d'uns 86.500 habitatges.

Així doncs, el sector promotor mantindrà, en la mesura del possible, els habitatges que estan en fase de construcció, un alt percentatge dels quals ja s'han precomercialitzat, però es mostrarà cautelós a l'hora de començar-ne de nous. Malgrat l'atractiu que presenta l'obra nova, la menys impactada en l'escenari actual, la incertesa i les restriccions en matèria de finançament motivades per la pandèmia frenaran la dinàmica que s'observava en el mercat de la promoció.

En canvi, la finalització i el lliurament d'obra es reduirà en un percentatge menor aquest 2020, un -11,6 %, de manera que es tancarà l'any amb uns 69.000 habitatges acabats. S'espera que el ritme torni als nivells d'abans de la COVID-19 ja el 2021, amb creixements d'un 16,6 % respecte de 2020, la qual cosa equival a més de 80.000 habitatges acabats, recuperant la sintonia amb els projectes iniciats i completant-ne la finalització.

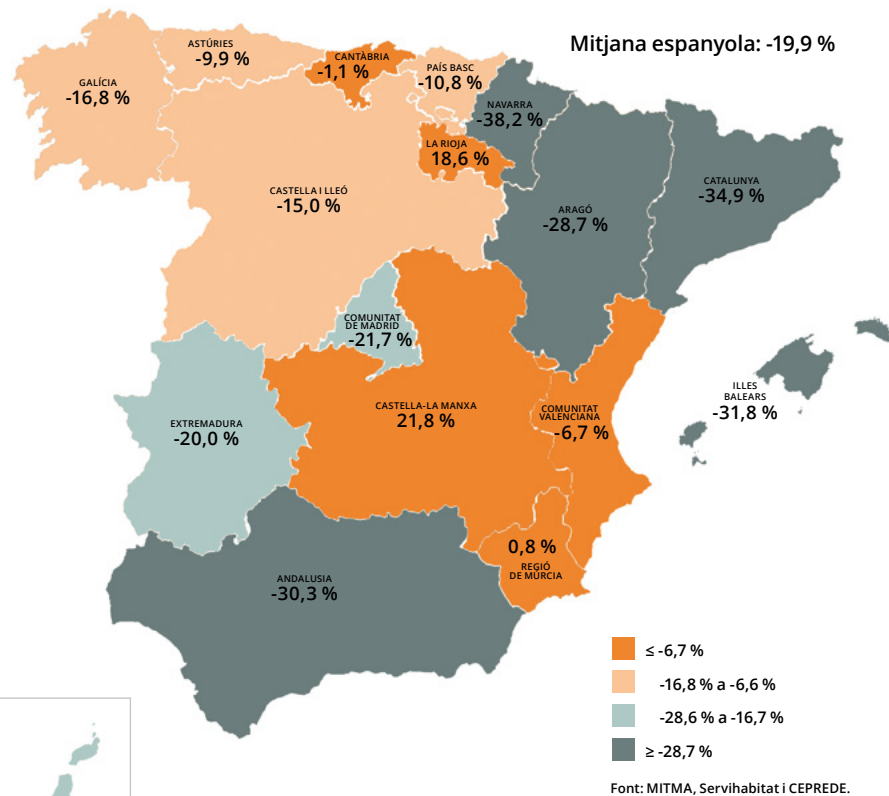
“ **S'esperen al voltant de 87.000 habitatges iniciats el 2020 i el 2021, un 20 % menys. Els acabats es redueixen a 69.000 el 2020 i recuperen els nivells pre-COVID el 2021.** ”

Evolució del mercat d'obra nova



Font: MITMA i elaboració pròpia.

Habitatges iniciats. Taxa de variació anual (%) 2020/2019



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

Per la seva banda, el mercat d'habitatge vacacional (tant de compradors nacionals com estrangers) s'ha vist molt impactat per la reducció de la mobilitat i de l'activitat turística. Això comporta que l'activitat promotora, en els casos de les Illes Balears, Catalunya i Andalusia, s'hagi reduït especialment, si bé són zones de la costa mediterrània molt dinàmiques (amb taxes de variació elevades).

Aquestes regions, durant el 2020, tenen una contracció del nombre d'habitatges iniciats per damunt de la mitjana nacional. Per descomptat, l'impacte socioeconòmic s'estén a altres regions, com ara les Canàries, Navarra, l'Aragó o Extremadura, en les quals també ha resultat molt afectada l'activitat promotora.



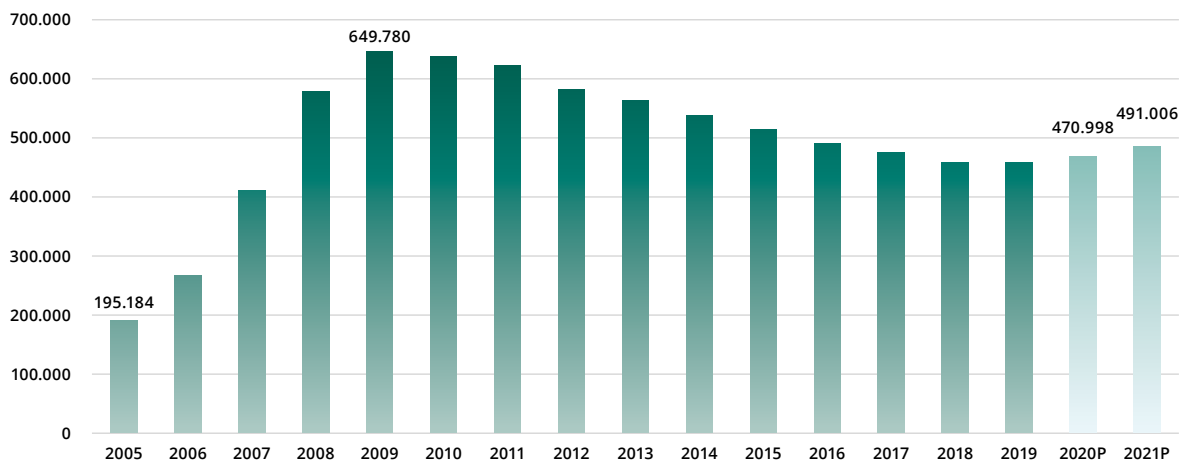


La dada d'estoc disponible del 2019 acaba propera a zero en la variació interanual, amb gairebé 461.000 nous habitatges pendents de venda, fet que mostra la plena sintonia entre la producció i l'absorció d'habitatge.

La previsió per al 2020 és que l'estoc disponible d'obra nova per l'habitatge acumulat pugi lleugerament; en concret, un 2,2 %, fins als 471.000 habitatges. L'alentiment en les vendes respecte dels ritmes anteriors a la COVID-19, especialment en els mesos d'estat d'alarma per la dificultat de tancar operacions, ha pogut provocar que algunes promocions s'hagin acabat sense executar la totalitat de les vendes.

De cara al 2021, s'estima que aquest percentatge augmenti un 4,2 % i s'arribi fins als 491.000 habitatges en estoc. A l'expectativa de com avançarà la situació econòmica, es podria produir un major alentiment de les vendes, accentuant el mateix efecte que s'ha deixat notar el 2020 per a les promocions que es lliurin el 2021.

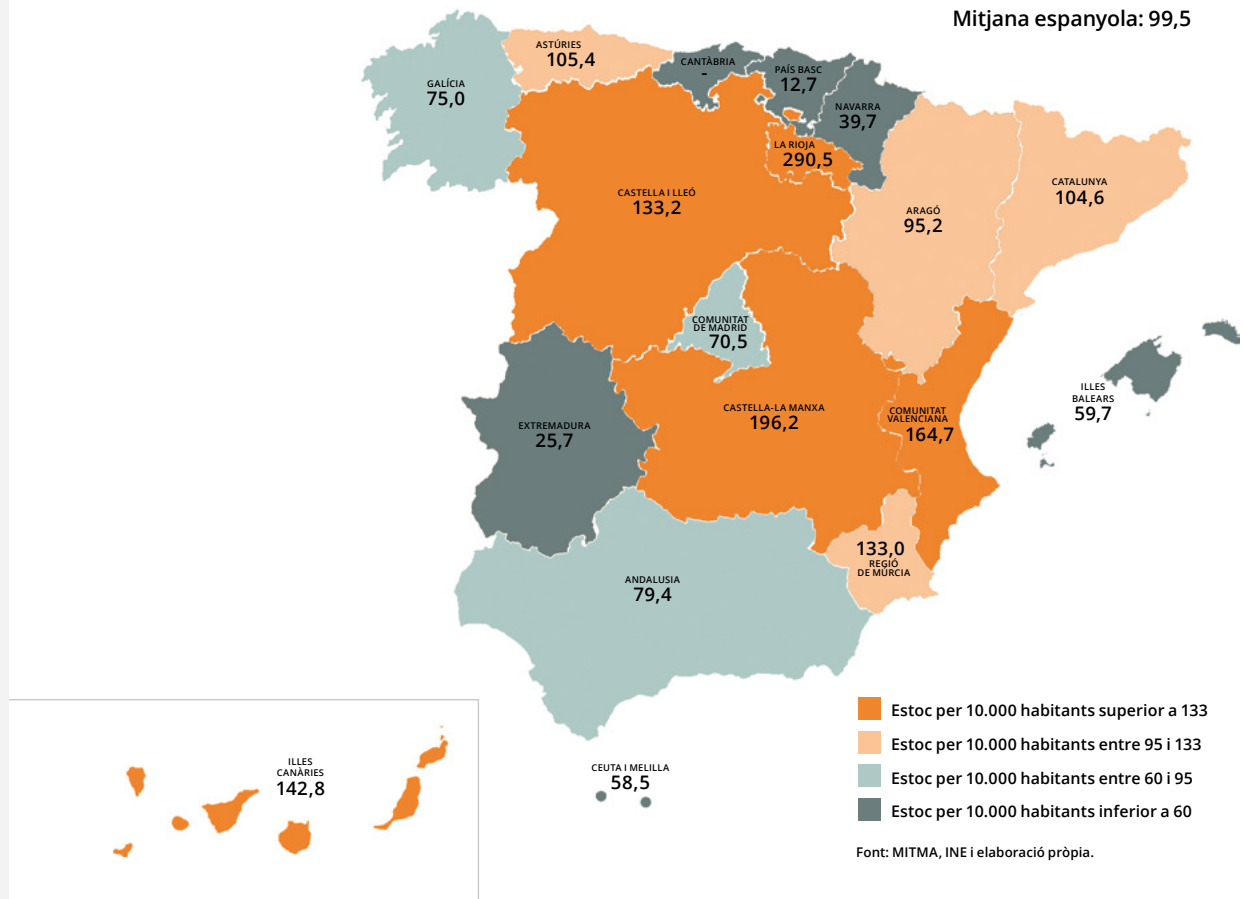
Evolució de l'estoc d'obra nova



Nota: algunes fonts privades reflecteixen un menor estoc d'obra nova. Aquest informe es basa en la formulació oficial i, sobre la base de les xifres del MITMA, s'apliquen estimacions en els últims anys de la sèrie. Per tant, des del 2013, la suma anual difereix de l'oficial en un petit percentatge que afecta les comunitats en què el MITMA reporta 0 estoc, com és el cas de Cantàbria.

Font: MITMA i elaboració pròpia. Nota: P (previsió).

Estoc d'obra nova. Habitatges en estoc el 2020 per 10.000 habitants.



Nota: les xifres d'estoc d'habitatge són estimacions pròpies a partir de la formulació del MITMA. Els intervals que presenta la llegenda corresponen als quartils de la mostra.

Amb aquestes dades, la ràtio d'habitatges nous per cada 10.000 habitants se situa en 99,5 (94,9 el 2019). Com en edicions anteriors, cal tenir en compte que el comportament del mercat

és heterogeni i que gairebé la meitat de l'estoc disponible, un 49 %, es concentra en tres comunitats autònomes: la Comunitat Valenciana, Catalunya i Andalusia.





Compravendes

La compravenda d'habitatges s'ha vist fortament impactada per la crisi sanitària. Tot i que ja se n'havia notat l'alentiment condicionat per la normativa hipotecària des del segon semestre del 2019, l'aturada provocada pel confinament durant l'estat d'alarma va accentuar aquesta situació, ja que durant tres mesos gairebé no es van tancar operacions.

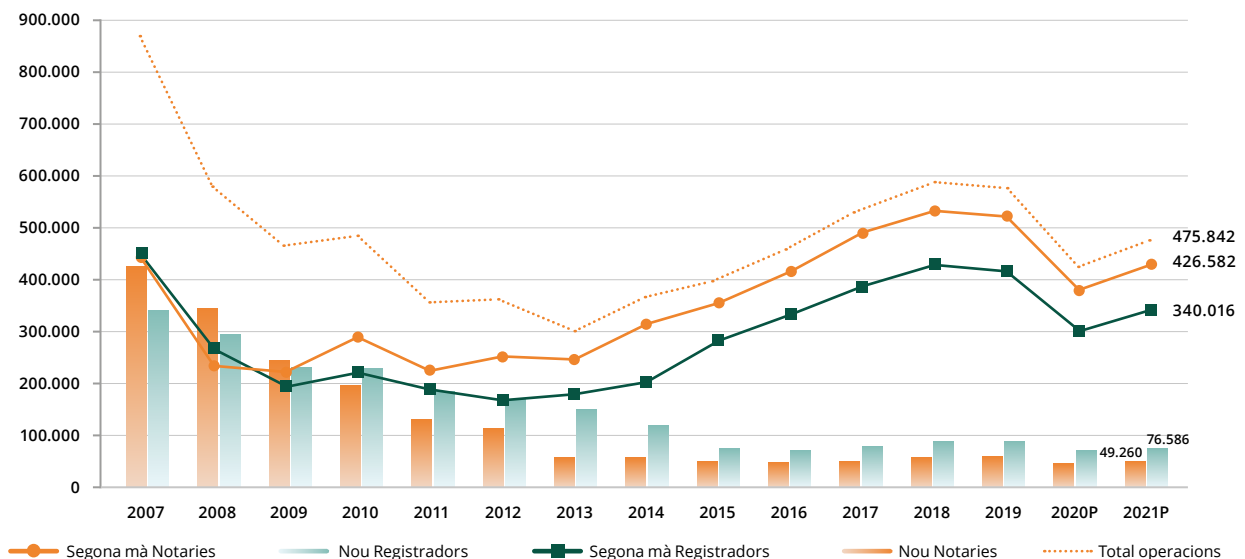
Amb aquesta situació, la previsió és que el 2020 tanqui amb un total de 422.000 operacions, un descens del 26,8 % respecte de l'any anterior. Això sí, exceptuant els mesos d'estat d'alarma, els ritmes de compravendes han estat especialment bons el tercer i quart trimestre, amb valors d'operacions similars als del 2017.

Si bé la tendència negativa marca tant l'obra nova com la de segona mà, és destacable el pes

relatiu que han guanyat les transaccions d'obra nova sobre el conjunt d'operacions. Aquest 2020 se situaria en un 10,9 %, mentre que els dos anys anteriors equivalia al 9,7 %. L'increment de la producció que hi ha hagut en els últims anys juntament amb una major adaptació del producte a la demanda han afavorit que el pes relatiu en el mercat creixi.

La recuperació es deixaria notar el 2021 amb un augment del 12,8 %, fet que suposa unes 475.000 operacions a l'any. El ritme de creació d'ocupació i les condicions que imposin les entitats financeres influiran inevitablement en l'evolució de les transaccions, de la mateixa manera que ho farà la demanda per inversió en immobles, que es manté activa a causa de l'interès de l'immobiliari com a valor refugi amb rendibilitats més elevades que altres productes financers.

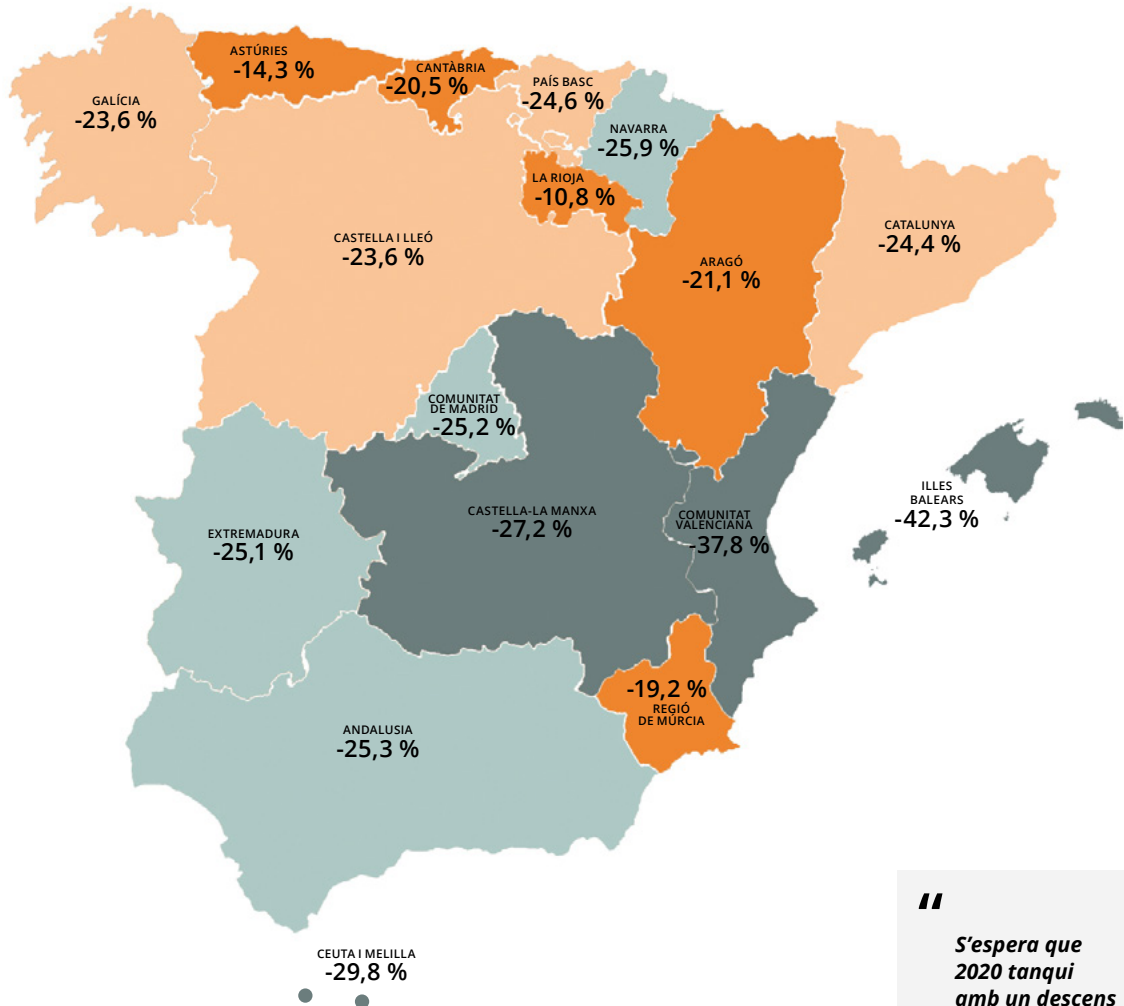
Evolució de les compravendes d'habitatges a Espanya



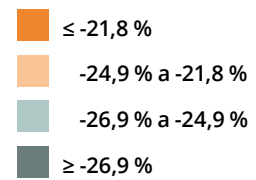
Font: Consell General del Notariat, Col·legi Oficial de Registradors i elaboració pròpia.

Nota: P (Previsió). Les xifres de compravendes presenten diferències pels diversos criteris de les fonts/institucions sobre la consideració d'«habitatge nou» i el desfasament temporal del registre de la compravenda de segona mà.

Compravenda d'habitatges. Taxa de variació anual (%) 2020/2019



“
S'espera que 2020 tanqui amb un descens del 26,8 % en la mitjana de les compravendes respecte a l'any anterior.
 ”



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

Font: MITMA, Servihabitat i CEPREDE.

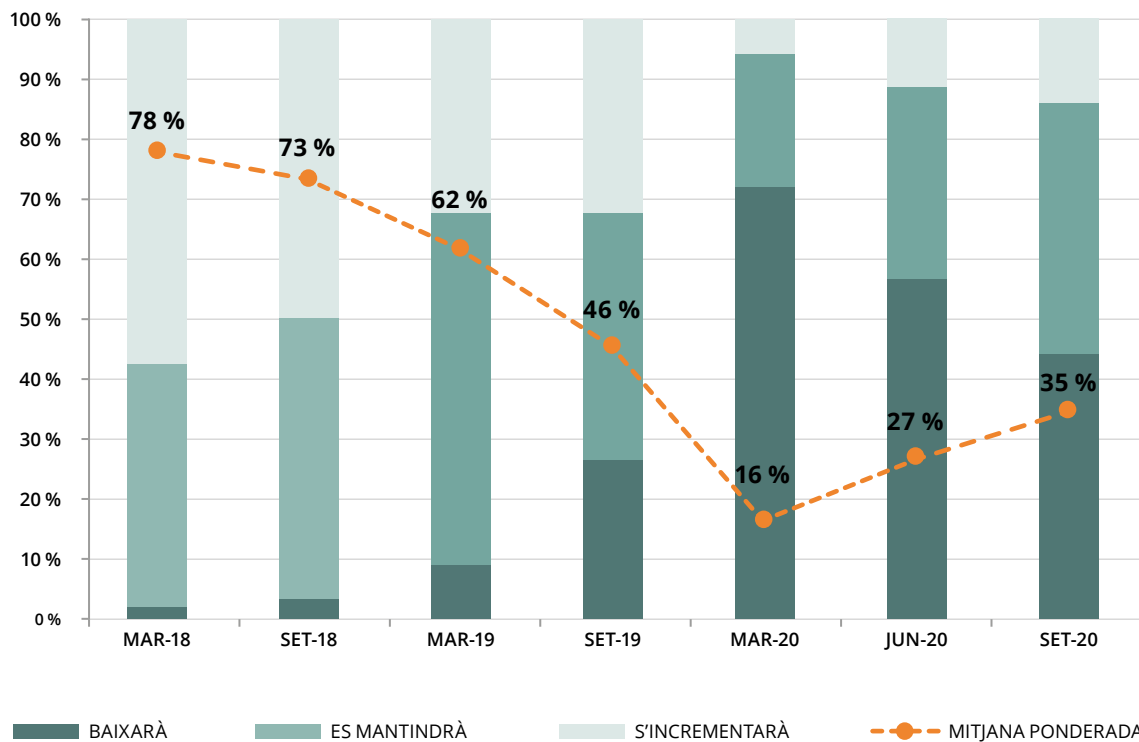
03_MERCAT DE COMPRAVENDA_DEMANDA

En general, la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat s'ha mostrat més optimista en l'última enquesta pel que fa a les operacions per als sis mesos vinents. En relació amb l'habitatge habitual, augmenten els APIs que preveuen una estabilització d'aquest segment i consideren que les compravendes s'incrementaran o es mantindran, mentre que cauen 13 punts percentuals els professionals que creuen que baixaran.

La demanda activa dels darrers mesos i els bons ritmes en el tancament de transaccions han afavorit la millora en les expectatives d'evolució de les operacions.



Expectatives d'evolució de les operacions de compravenda



Nota: les barres de la gràfica són els percentatges originals de l'enquesta d'opinió als APIs. La mitjana ponderada ofereix un indicador de les tres valoracions i la referència de 50 punts correspon a la resposta de manteniment.

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



Tipologia d'habitatge i perfil de la demanda

En l'anàlisi de les compravendes fetes el 2020, s'han perfilat el que es podria denominar unes «tendències COVID-19» que han protagonitzat un cert canvi en el comportament de la demanda.

Uns dels aspectes que s'emmarquen en aquestes tendències serien el preu i la mida dels habitatges transaccionats. Pel que fa a la mida dels habitatges venuts, i segons les dades del Ministeri de Transport, Mobilitat i Agenda Urbana, els de menys de 90 m² han perdut quota, especialment els inferiors a 60 m², a favor dels habitatges de majors dimensions. Així doncs, tenir més espai s'ha convertit en una petició clau de la demanda i per això es compren habitatges amb més superfície.

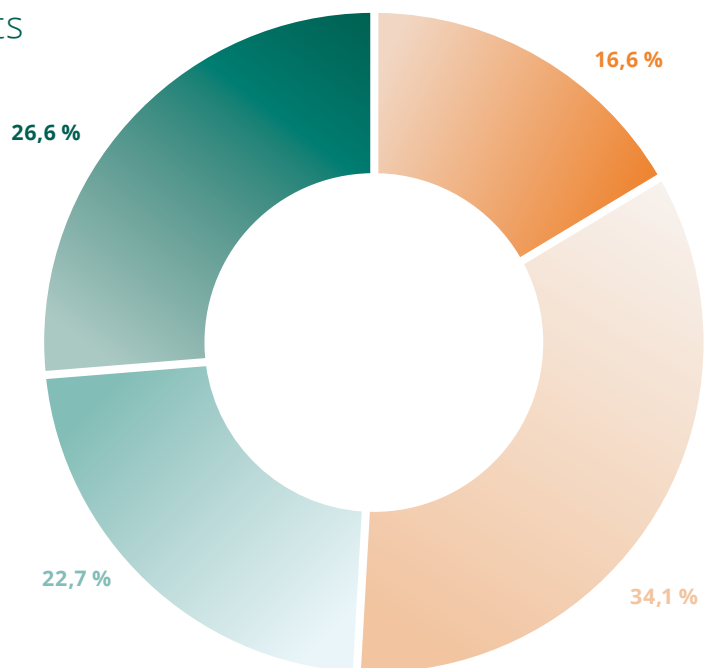
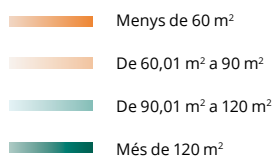
Des de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat també es constata aquest canvi en el mercat. En habitatge habitual, s'ha registrat un augment en el nombre de dormitoris per part de la

demanda en totes les tipologies d'habitatge: en altura, l'elecció de 3 dormitoris ha crescut fins a un 78 %, equivalent a 6 punts percentuals respecte de l'any anterior; en la unifamiliar adossada, augmenta l'opció d'habitatges amb 4 dormitoris en 3 punts percentuals i arriba al 43 %, i finalment, en la unifamiliar aïllada puja fins a un 63 % (3 punts percentuals) l'elecció de 4 dormitoris, una opció que sempre havia estat la predominant en aquest tipus d'habitatge.

Si ens centrem en l'habitatge vacacional, tot i que el nombre de dormitoris és inferior en general, se segueix la mateixa tendència que en l'habitatge habitual.

Així doncs, la tipologia d'habitatge més demandat ha canviat. Ara, els clients donen més importància a les terrasses i balcons, de la mateixa manera que la primera corona de ciutats grans i mitjanes guanyen terreny al centre de les ciutats com a localització.

Mida dels habitatges venuts

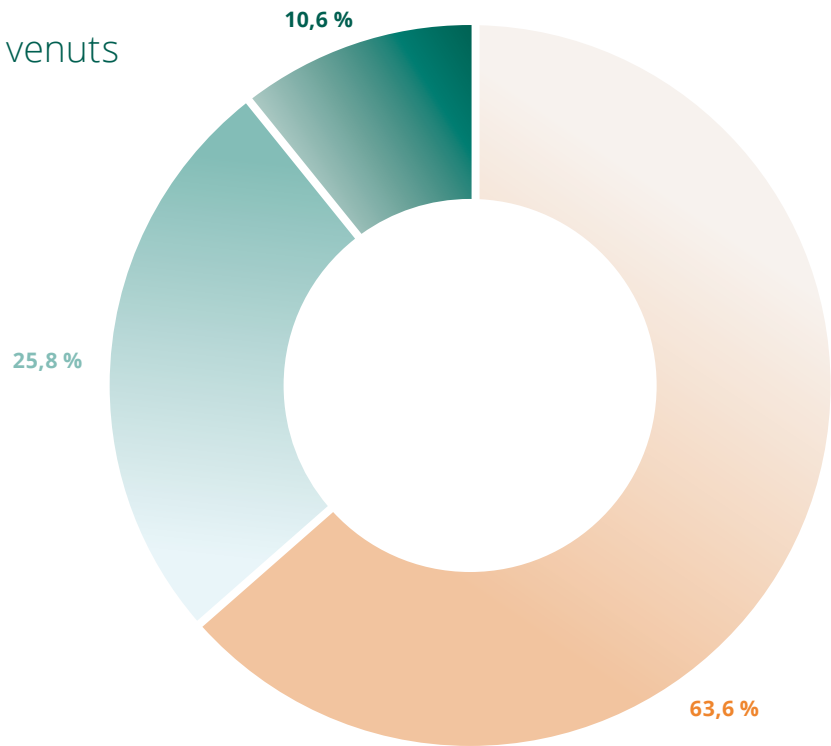


|| **Els habitatges de menys de 90 m² perden quota a favor dels habitatges de dimensions més grans.** ||

Font: MITMA i elaboració pròpia.

Preu dels habitatges venuts

- De 0 a 150.000 €
- De 150.000 € a 300.000 €
- Més de 300.000 €

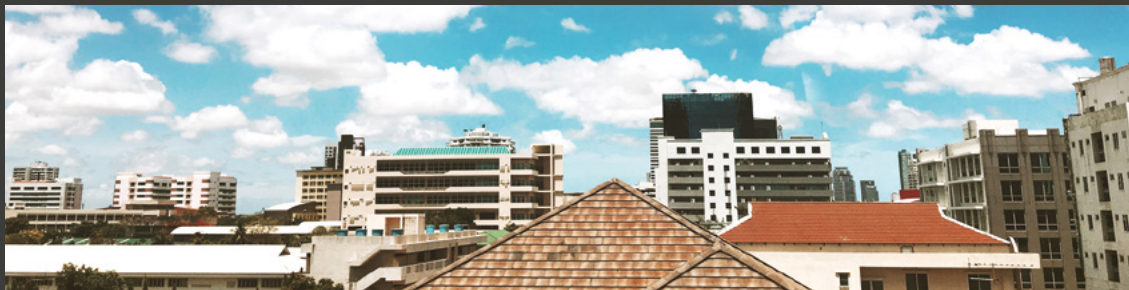


Font: MITMA i elaboració pròpia.

“ El 36,3 % dels habitatges comprats el 2020 tenen un preu superior als 150.000 €, un augment anual de gairebé 3 punts percentuals. ”

Pel que fa al preu, i també segons les dades del MITMA, el 36,3 % dels habitatges comprats tenen un preu superior als 150.000 €, xifra que suposa un augment de gairebé 3 punts percentuals respecte de l'any 2019. La venda d'habitatge nou i les noves característiques que busca el comprador han impulsat aquest manteniment en el tiquet mitjà de les operacions tancades.

Amb aquests indicadors, es constata la nova dinàmica produïda en la compra d'habitatge després dels primers mesos des de la pandèmia.



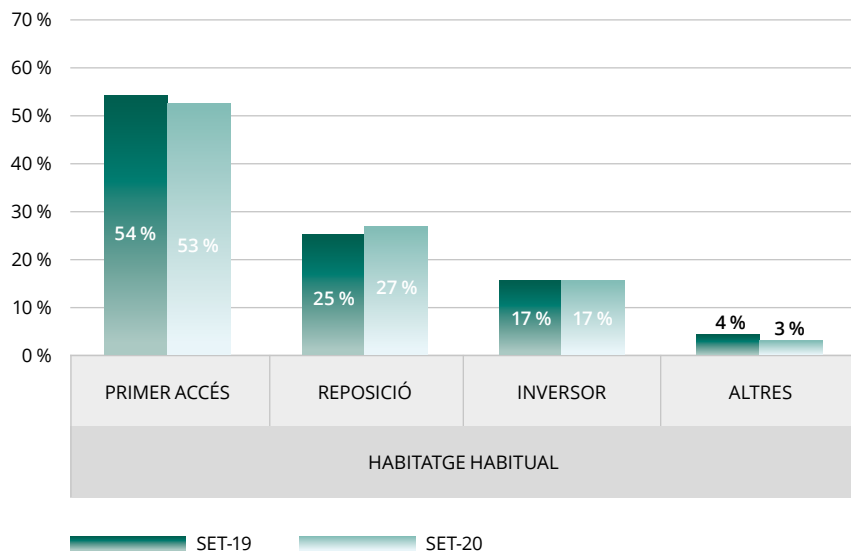
Si s'analitzen les motivacions de compra, destaca el següent:

- Tot i que el primer accés continua sent la principal motivació d'adquisició d'un habitatge habitual i vacacional, segons l'enquesta semestral feta pels APIs guanya rellevància l'opció de compra per reposició, una conseqüència directa dels canvis que ha comportat la pandèmia en una demanda

que atén aquest objectiu per poder millorar les característiques de l'habitatge que ja tenia.

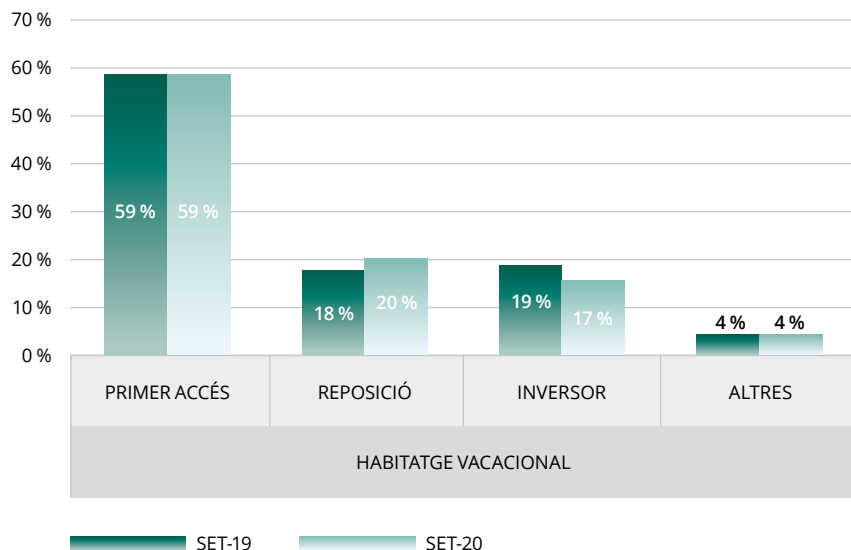
- El rol inversor es manté en percentatges per a l'habitatge habitual, però sí que l'impacte de les mesures restrictives de la pandèmia ha provocat un retrocés d'aquesta motivació en l'habitatge vacacional.

Motivacions de la compra d'habitatge



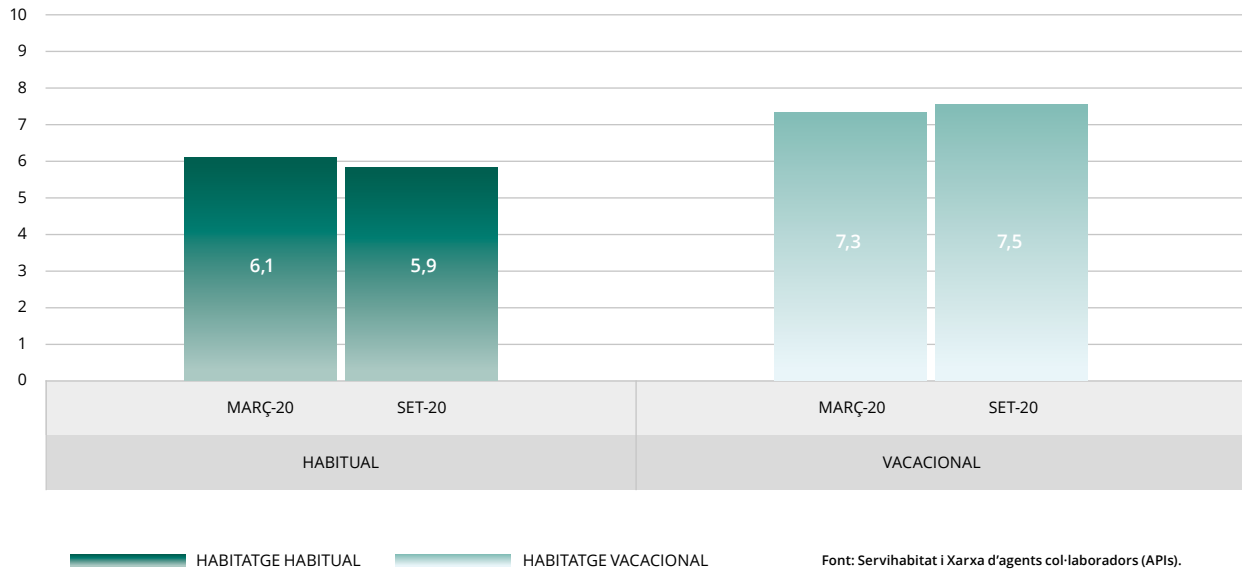
Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs).

Augmenten les compres per reposició i creixen 2 punts percentuals tant per a l'habitatge habitual com per al vacacional.



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

Temps mitjans de venda d'habitatge (mesos)



La ubicació, les característiques de l'habitatge, la demanda existent i el preu han estat sempre condicionants clau per determinar el temps mitjà de venda d'un habitatge. Durant l'últim any, i especialment els últims mesos, el termini mitjà de venda d'un habitatge habitual a Espanya s'ha reduït fins als 5,9 mesos.

L'existència d'una demanda i l'estabilitat del mercat afavoreixen que no es dilatïn els temps de venda. La Comunitat de Madrid, el País Basc i Astúries són les comunitats que presenten un menor temps de venda, amb 4,3 mesos. Castella i Lleó (6,8 mesos), la Comunitat Valenciana (6,5 mesos) i Navarra (6,5 mesos) es troben al costat oposat.

En el cas de l'habitatge vacacional, els temps de venda han crescut lleugerament a causa de la menor sortida d'aquest habitatge, amb una demanda que s'ha vist frenada com a conseqüència de la pandèmia.



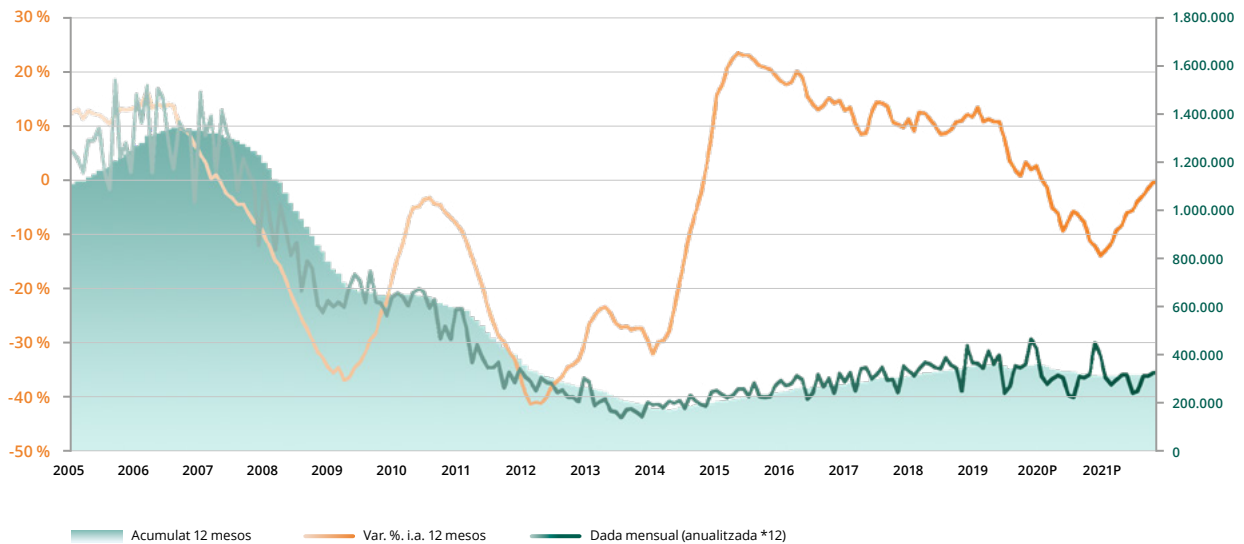
“ **El temps mitjà de venda de l'habitatge habitual es redueix i, en un semestre, passa dels 6,1 mesos als 5,9.** ”



Els valors interanuals en el nombre d'hipoteques concedides sobre habitatges van entrar en números negatius a partir del mes d'abril del 2020. L'alteració en el ritme d'operacions provocada per la pandèmia incideix de manera directa en aquest indicador, que s'estima que tanqui el 2020 amb un descens del -10,8 %, fet que suposa un acumulat de 322.200 operacions.

Segons les estimacions realitzades, la taxa de descensos continuarà durant els primers mesos del 2021 fins a produir-se un punt d'inflexió en la segona meitat de l'any, en consonància amb l'evolució econòmica, i es tancarà amb una variació interanual pròxima a zero.

Hipoteques noves constituïdes sobre habitatges



Font: INE i elaboració pròpia. Nota: P (previsió).



Evolució dels preus

El preu ha estat un dels indicadors menys afectats dins de les alteracions que ha suposat la pandèmia, ja que, a diferència de la crisi del 2008, la situació actual impacta sobre un sector i un mercat molt més sanejats. Empreses més sòlides, amb menys palanquejament i amb plans de creixement sostenibles a llarg termini són alguns dels aspectes que contribueixen a aquesta menor incidència en el preu.

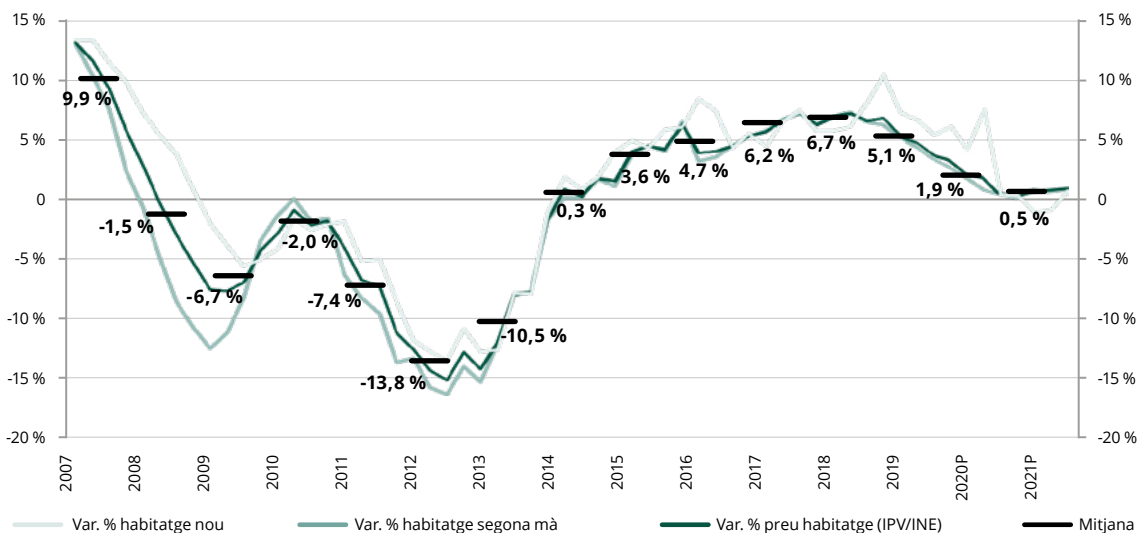
Segons les dades de l'INE, el preu ha mantingut uns ritmes de creixement del 2,3 % de mitjana els nou primers mesos de l'any. Davant d'aquesta evolució positiva, la previsió és que els preus mostrin un increment de l'1,9 % en el còmput global de l'any.

L'obra nova presenta un augment anual del 4,5 % de mitjana, mentre que la segona mà ho fa en un 1,4 %, lluny dels creixements registrats en els últims anys.

La tendència per al 2021 és la moderació amb increments suaus a mesura que avanci l'any per tancar amb una previsió positiva del 0,5 %.

“ Tot i desaccelerar-se els increments en els preus, el 2020 tanca amb una variació positiva de l'1,9 % en el còmput global de l'any. ”

Evolució del preu de l'habitatge (IPV)



Font: INE i elaboració pròpia.

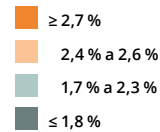
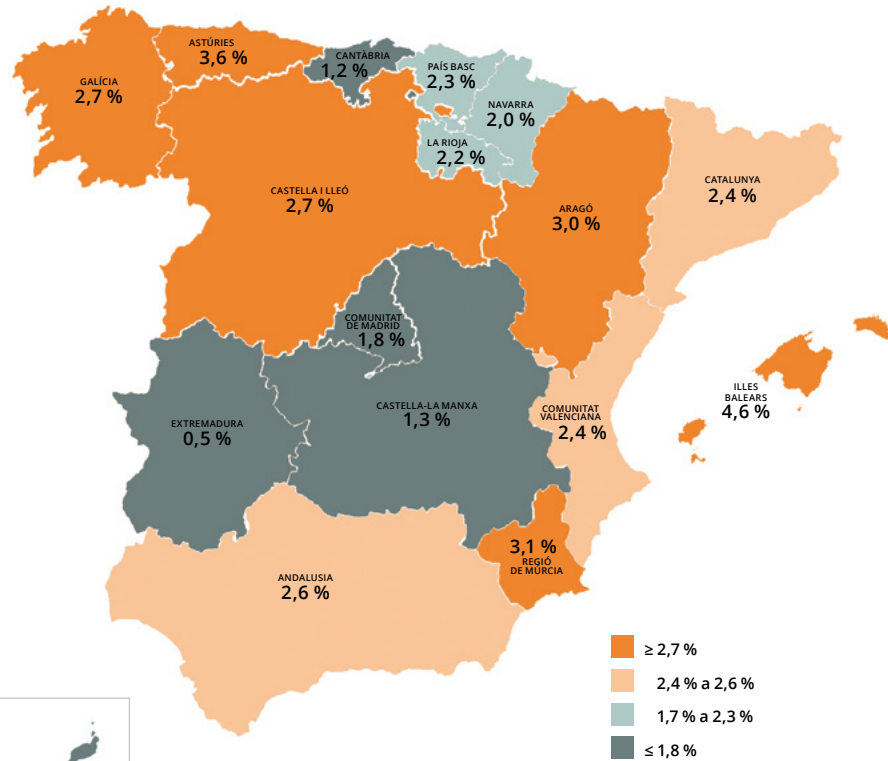
Evolució del preu per comunitats autònomes (IPV/INE)

Taxa de variació anual (%) 2020/2019 (al tercer trimestre)

||

El preu ha augmentat de mitjana un 2,3 % en els nou primers mesos de l'any.

||

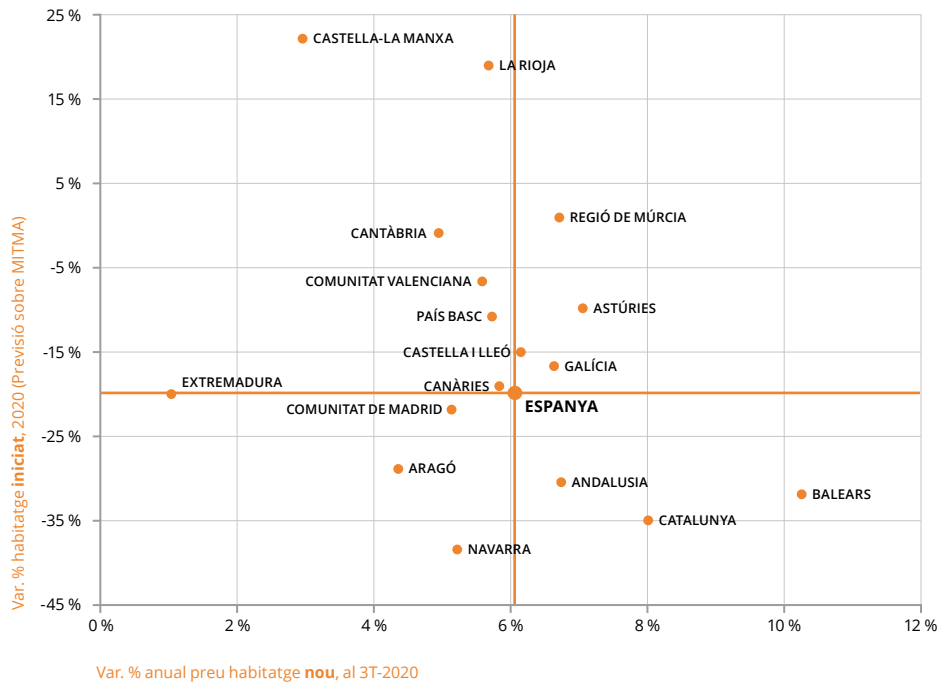


Font: IPV (INE) i elaboració pròpia.

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



Relació entre l'evolució del preu i la producció d'habitatges



Font: INE, MITMA i elaboració pròpia. Sense disponibilitat d'informació per a Ceuta i Melilla.

Si es té en compte l'encreuament de la pujada dels preus d'habitatge nou i l'augment de la producció, es pot veure com la Regió de Múrcia presenta una combinació interessant en la dinàmica de projectes

iniciats per damunt de la mitjana nacional sumat a un major nivell de preus. Menys activitat es registra en les regions situades al quadrant inferior esquerre.



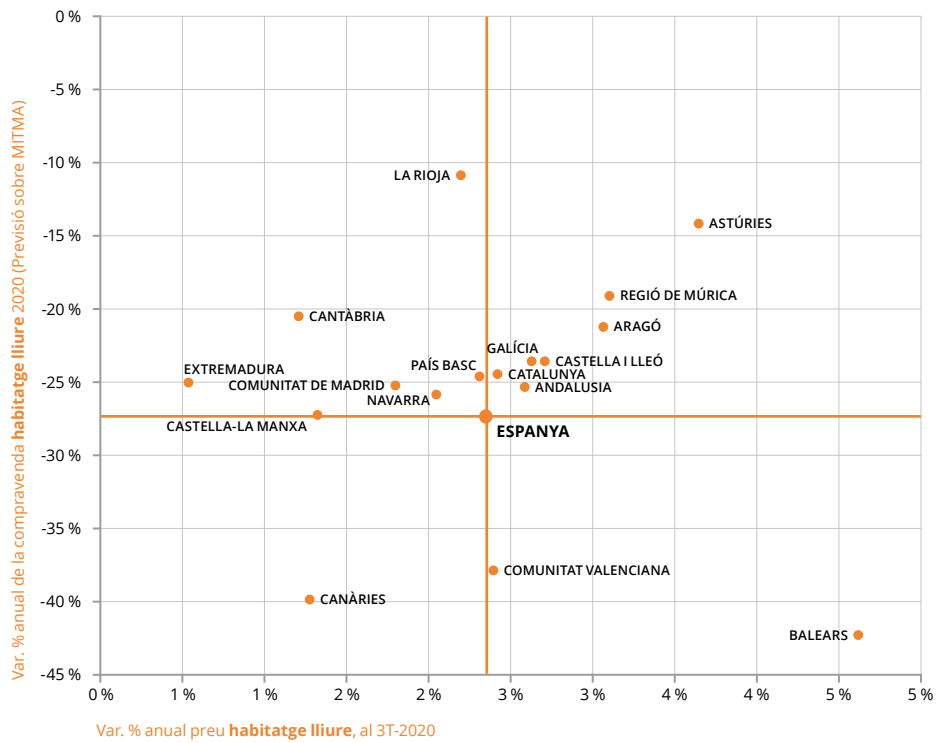
03_MERCAT DE COMPRAVENDA_PREUS I ACCESSIBILITAT

El Principat d'Astúries, la Regió de Múrcia, l'Aragó, Castella i Lleó i Galícia s'afegeixen a les comunitats que habitualment presenten més tensions en els preus (les Illes Balears i Catalunya). Més dinamisme mostren les comunitats ubicades al quadrant

superior esquerre: hi ha sis comunitats en què el mercat registra operacions per damunt de la mitjana espanyola i amb preus per sota de la referència nacional.



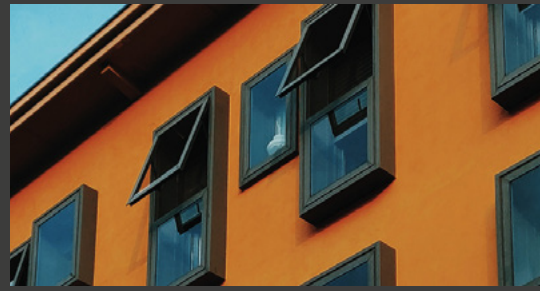
Relació entre l'evolució del preu i la compravenda d'habitatges



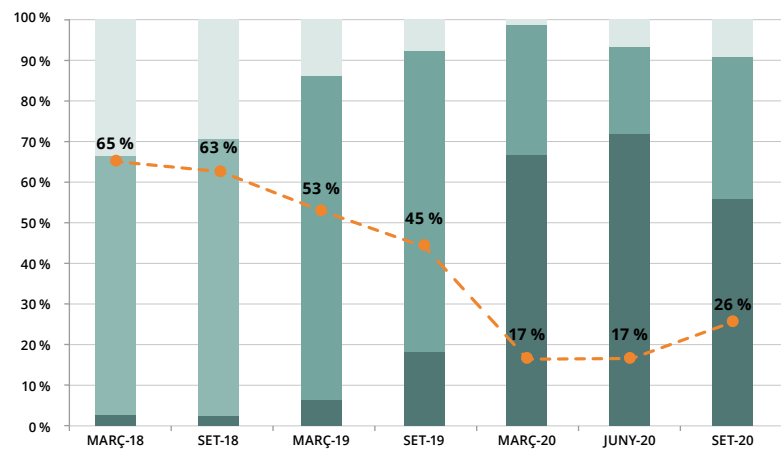
Font: INE, MITMA i elaboració pròpia. Sense disponibilitat d'informació per a Ceuta i Melilla.

Tenint en compte l'heterogeneïtat de cada zona, i d'acord amb les opinions de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, 1/3 percep que els preus es mantindran estables els sis mesos vinents per a l'habitatge habitual, una proporció més gran que la mostrada al juny. Així i tot, 2/3 dels APIs continuen creient que baixaran.

Respecte de la tendència en el preu de l'habitatge vacacional, s'han mostrat menys optimistes que mesos enrere davant l'evolució que ha tingut el sector turístic.



Evolució dels preus de l'habitatge habitual els sis mesos vinents

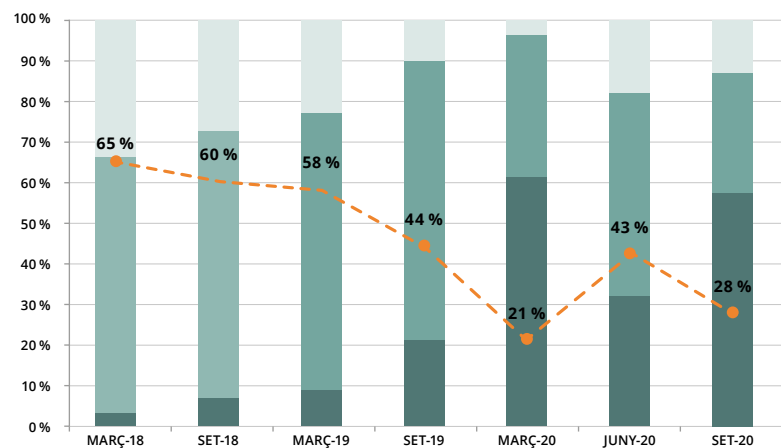


Font: Servihabitat i Xarxa d'agents col·laboradors (APIs).

BAIXARÀ ES MANTINDRÀ S'INCREMENTARÀ MITJANA PONDERADA

Nota: les barres de la gràfica són els percentatges originals de l'enquesta d'opinió als APIs. La mitjana ponderada ofereix un indicador de les tres valoracions i la referència de 50 punts correspon a la resposta de manteniment.

Evolució dels preus de l'habitatge vacacional els sis mesos vinents



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

BAIXARÀ ES MANTINDRÀ S'INCREMENTARÀ MITJANA PONDERADA

Nota: les barres de la gràfica són els percentatges originals de l'enquesta d'opinió als APIs. La mitjana ponderada ofereix un indicador de les tres valoracions i la referència de 50 punts correspon a la resposta de manteniment.



Accessibilitat i esforç

“

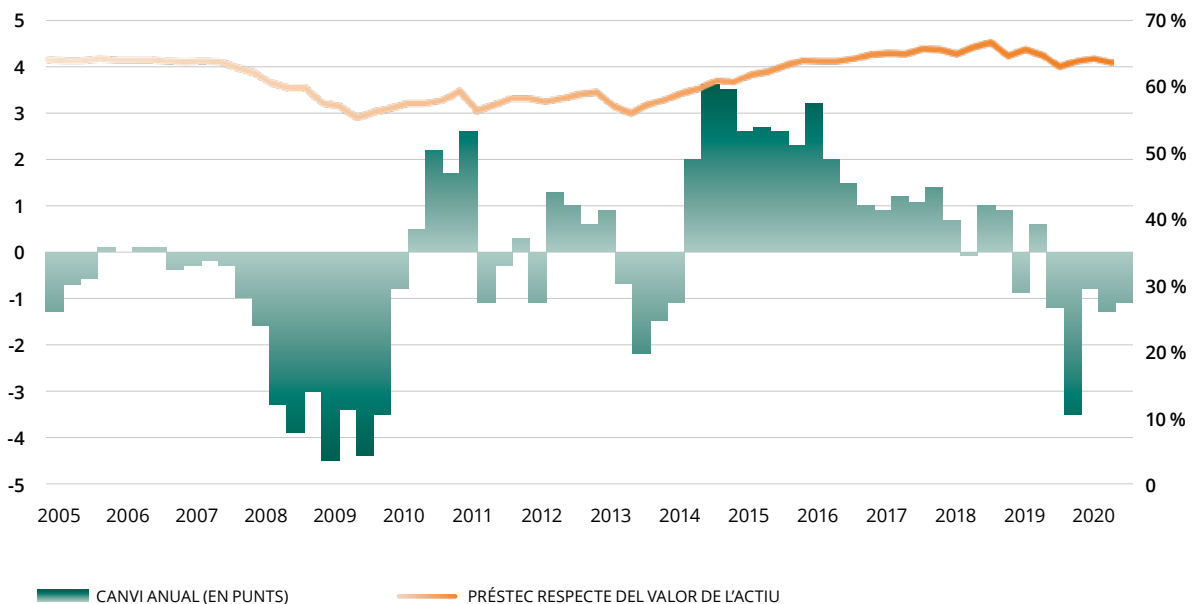
La ràtio de finançament de l'import prestat per a la compra d'habitatge se situa en el 64 % el 2020, en línia amb les últimes dades.

”

El percentatge de finançament dels préstecs s'ajusta en una zona raonable amb un lleu descens, motivat per la prudència que presenten les entitats financeres a l'hora de concedir hipoteques. La ràtio de préstec sobre el valor de l'actiu tendeix cap al 64 % (el màxim va ser el 2018 amb un 67 % i el mínim, el 2009 amb un 57 %).

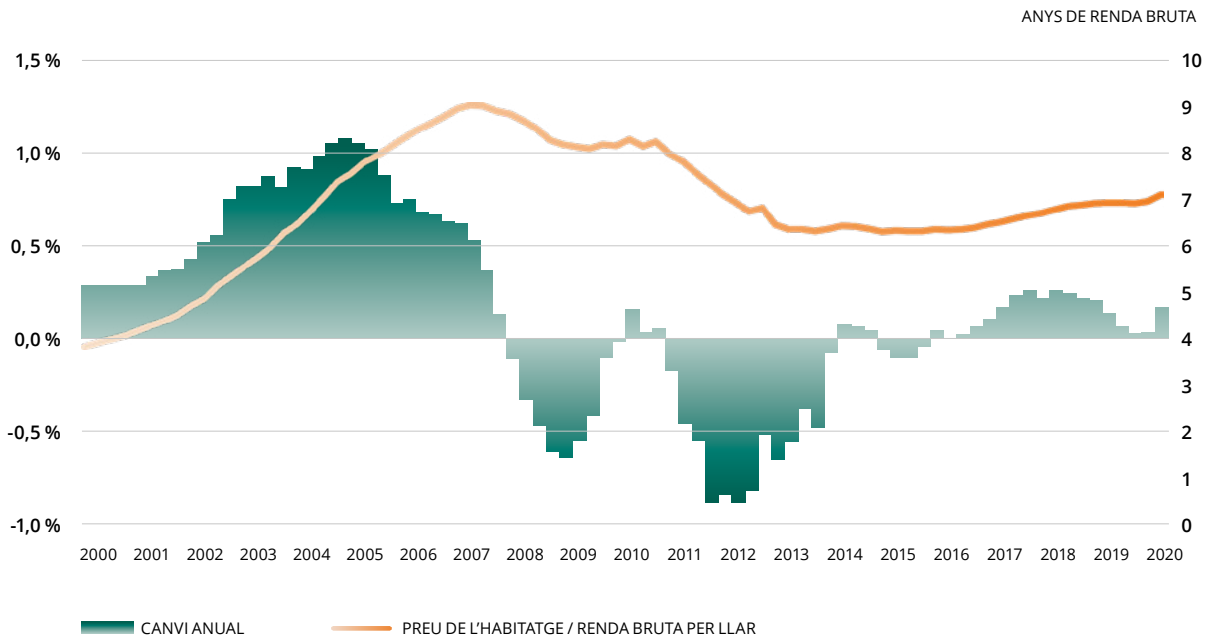
Per la seva banda, el nombre de préstecs hipotecaris en què el deute respecte del valor de l'actiu supera el 80 % és del 8,9 %, seguint la tendència a la baixa dels darrers trimestres.

Relació entre préstecs i valor de transacció



Font: Banc d'Espanya i elaboració pròpia.

Preu de l'habitatge / renda bruta per llar



L'esforç mitjà que ha de fer una llar a Espanya per a l'adquisició d'un habitatge continua creixent de manera moderada. El nombre d'anys de renda bruta que hi ha de destinar se situa en 7,1 anys, enfront dels 6,9 del 2019.

L'«esforç teòric anual» puja al voltant dels 0,4 punts percentuals en un any i se situa en el 30,8 % (sense considerar deduccions), alineat amb la mitjana dels darrers tres anys.



“

L'esforç per a la compra d'habitatge equival a la renda bruta de 7,1 anys i avança respecte del 2019.

”

Segons les dades publicades pel MITMA, el tercer trimestre del 2020 (i anualitzant la dada amb l'acumulat mòbil dels quatre trimestres més recents), ha baixat el volum total d'habitatges venuts a Espanya en què el comprador és estranger, xifra que s'ha reduït fins als 75.615 immobles, l'equivalent a un -19,4 % respecte del mateix període de l'any anterior.

La tendència de desacceleració ja estava marcada des de períodes anteriors, però la causa de la caiguda abrupta, evidentment, és la pandèmia del coronavirus. En el pitjor dels escenaris de desacceleració pre-COVID, la dada hauria estat al voltant dels 85.000 habitatges venuts; per tant, el xoc atribuïble a la COVID-19 seria de manera preliminar de 10.000 operacions perdudes en termes anuals en el perfil del comprador estranger.

La dinàmica dels estrangers residents i no residents és molt diferent. Realment és l'evolució dels primers (amb 73.776 operacions) la que suporta el consolidat i baixa un -19,2 % el segon trimestre del 2020, mentre que, per als segons, el volum d'operacions és menor i la seva evolució transcorre per ritmes més negatius (del -27,7 %).

Com que la caiguda de compravendes de comprador estranger es produeix de manera sincrònica amb l'operativa global de compravendes, es manté la seva quota al voltant del 16 % de les vendes per a l'àmbit nacional.

A més, en valors absoluts, els primers sis mesos la xifra d'habitatges venuts a compradors estrangers s'ha reduït gairebé un 40 % (-38,4 %), 28.850 operacions respecte de les 47.902 del mateix període de l'any anterior.

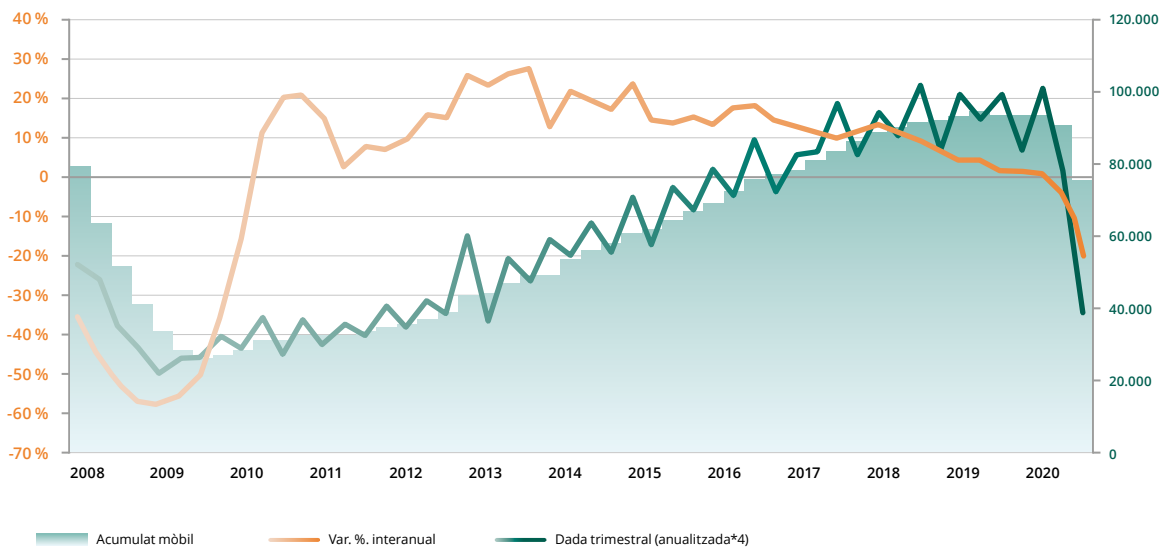
Les xifres del segon trimestre del 2020 en l'estadística del MITMA se situen en els mínims històrics de la crisi anterior, en referència al període 2008-2012, encara que per raons diferents.

Es pot dir que hi ha o hi haurà reactivació? Considerant les xifres de Registradors, disponibles ja per al tercer trimestre, es pot confirmar que sí que hi ha una millora, la qual cosa permet un increment del pes relatiu d'aquesta tipologia de vendes sobre el total, i es tornarà a situar al voltant del 17 % per a la sèrie MITMA.

Per considerar una major reactivació el 2021 cal esperar a veure com s'apliquen els fons estructurals en les economies europees i com avança el procés de vacunació.

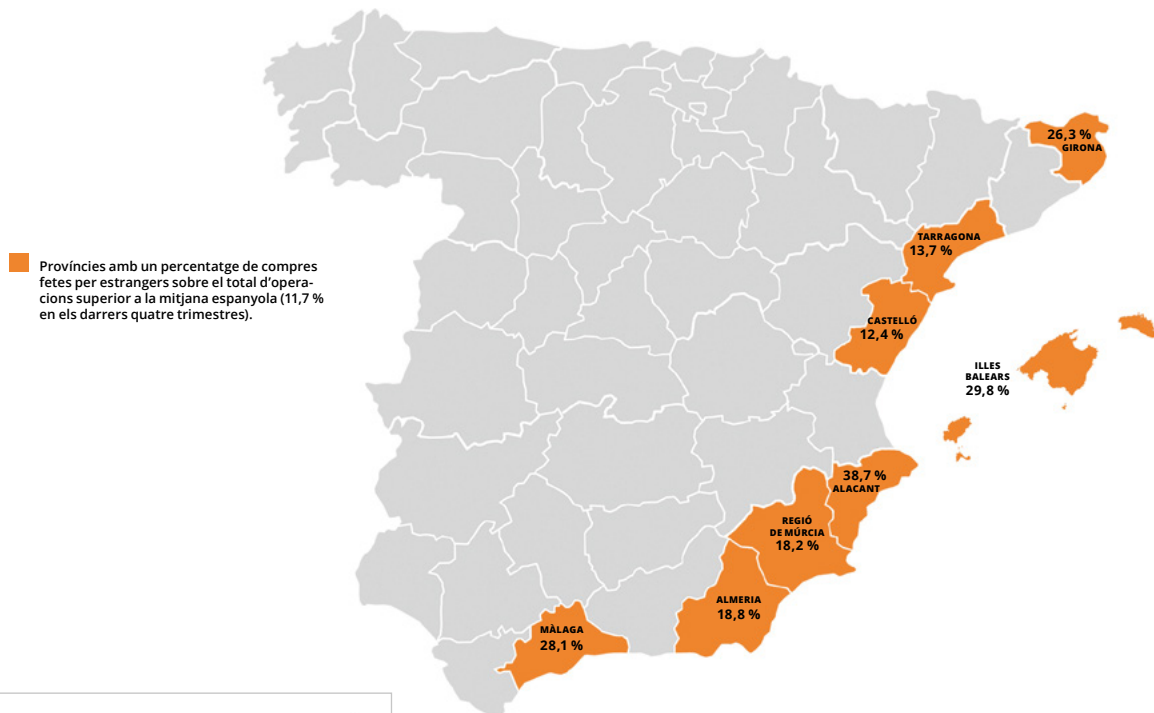
“ Els habitatges venuts a Espanya en què el comprador és estranger han descendit un 19,4 %. S'atribueixen unes 10.000 operacions anuals perdudes pels efectes de la COVID-19. ”

Evolució de les compres d'habitatge per part dels estrangers residents i no residents (dinàmica i tendència)



Compres per part d'estrangers el 2020

(% de compres per part d'estrangers sobre el total de la província)



Font: Col·legi de Registradors i elaboració pròpia.

El grau de concentració de les compres fetes per estrangers continua sent molt elevat. El 90 % de les compres d'estrangers es produeixen en les principals capitals i a la costa mediterrània.

Les comunitats autònomes amb major pes de compra d'habitatge per part d'estrangers residents han estat les Canàries, les Balears, la Comunitat Valenciana, Múrcia, Andalusia i Catalunya.

El desglossament provincial de compres d'habitatge per part d'estrangers proporciona els pesos més rellevants a Alacant, Almeria, les Balears, Castelló, Girona, Las Palmas, Màlaga, Múrcia, Tarragona i Tenerife. Totes superen àmpliament la mitjana nacional de compres fetes

per estrangers (considerant la mitjana dels darrers quatre trimestres un 11,7 %), seguides de València, Àvila, Sòria i Lleida.

El seu element comú és que es corresponen a províncies i comunitats autònomes il·lenques o mediterrànies, que és on s'ha anat focalitzant durant els últims anys la demanda estrangera d'habitatge, normalment de caràcter vacacional.

Analizant les nacionalitats dels compradors, els britànics continuen encapçalant els resultats el 2020, amb un 13 % de representativitat respecte del total. Hi ha lleus canvis, com l'increment en el rànquing dels compradors amb nacionalitat del Marroc, Holanda i Ucraïna.

03_MERCAT DE COMPRAVENDA_COMPRADOR ESTRANGER

En el cas de l'habitatge habitual, segons la Xarxa d'agents col·laboradors immobiliaris (APIs) de Servihabitat, les compres es reparteixen entre un 79 % per part dels espanyols i un 21 % per part dels estrangers.

Es confirma el canvi que ja s'apreciava fa un any i és el retorn als percentatges del 2017, que suposen una menor percepció de compra del col·lectiu d'estrangers respecte al dels nacionals.

En el cas de l'habitatge vacacional, aquest repartiment és del 75 % i el 25 %, respectivament. S'aprecia la mateixa tendència, amb una quota d'estrangers compradors a Espanya en descens.

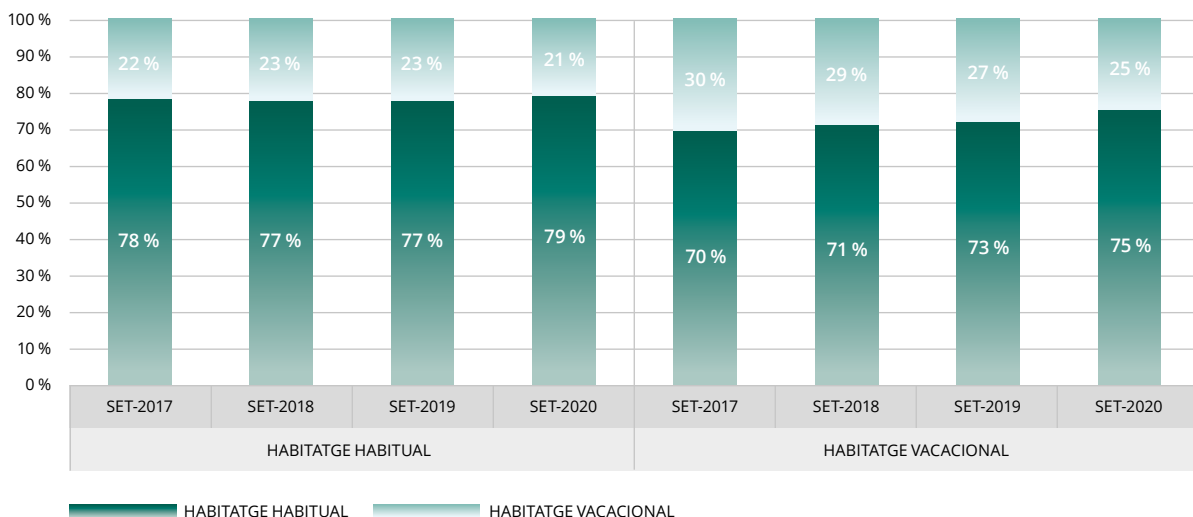
Aquest comportament percebut pels Agents és similar al que s'observa en l'evolució de les dades de les fonts oficials (MITMA i Registradors) comentades anteriorment.

D'una banda, les operacions de compra d'estrangers ja vivien moments de desacceleració i de lleu reducció de la quota sobre el total d'operacions en els darrers anys i, de l'altra, els estrangers no residents no acompanyen el rol dels estrangers residents en la seva intenció de compra.

Adicionalment, el Brexit i les seves derivacions, la COVID-19, amb tota la seva afectació en la mobilitat internacional i el turisme, i el grau d'incertesa imperant són condicionants que afecten el comprador estranger.



Repartiment de les compres per nacionalitat



Font: INE i elaboració pròpia.

04

MERCAT DE LLOGUER





Evolució del lloguer residencial

Segons l'evolució mensual de la població que viu de lloguer a Espanya, s'ha experimentat una tendència alcista els darrers anys. Les dades del CIS mostren que el 23,9 % de la població espanyola viu de lloguer, xifra que encara manté una bretxa evident amb la mitjana de la Unió Europea, que se situa en el 31 %.

Tot i així, s'espera que aquesta evolució creixent es mantingui els anys vinents pels canvis socioeconòmics i també per l'impacte de la COVID-19.

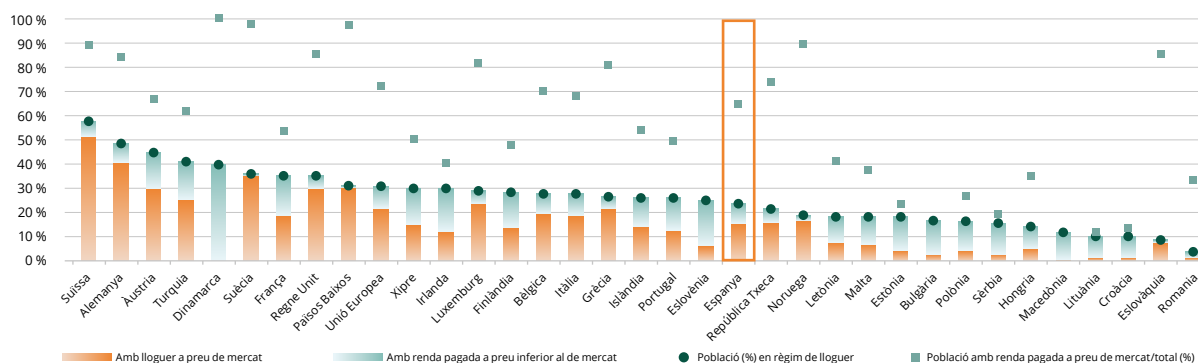
A Espanya, les dades també reflecteixen que el 66 % de la població de lloguer té rendes a preu de mercat, en comparació d'un 72 % a Europa. En aquest sentit, 1 de cada 3 espanyols viu en habitatges de lloguer social, de cessió entre particulars o amb prestacions empresarials.

“

Espanya es troba més de 7 punts per sota de la mitjana europea pel que fa a població que viu de lloguer, tot i que els darrers anys aquesta xifra ha anat creixent.

”

Règim de tinença d'habitatge a Europa i repartiment del mercat de lloguer respecte de la renda pagada



Nota: les dades d'Islàndia es refereixen al 2017 i per a la resta de països, al 2018, segons les últimes dades disponibles.

Font: Eurostat i elaboració pròpia.



Perfil de les llars

L'edat mitjana dels demandants d'habitatge de lloguer a Espanya és de 33,2 anys, molt en línia amb la mitjana del 2019, que se situava en 33,1 anys, segons les enquestes fetes a la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat.

Tot i que el percentatge de menors de 35 anys que viuen de lloguer continua sent el més alt, és cert que el tram de 36 a 45 anys ha crescut, passant del 23,8 % el 2019 al 25,2 %. Amb aquesta xifra, es posiciona com la segona franja d'edat amb més pes dins de la població que viu de lloguer. Aquest augment es pot entendre perquè la incertesa del moment a causa de la pandèmia ha pogut alentir la decisió d'optar per la compra d'un habitatge per part d'aquest grup d'edat.

També hi ha hagut un major assentament del lloguer, que fa que s'incrementi com a opció residencial, i un alentiment en el temps d'estalvi per optar a un habitatge en propietat.



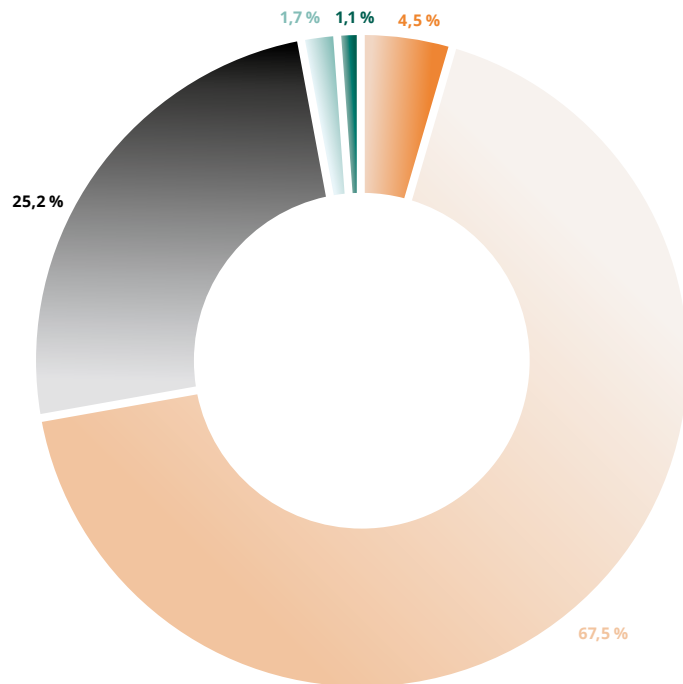
Els demandants de lloguer d'entre 36 i 45 anys augmenten en més d'un punt percentual a causa del possible alentiment en les decisions de compra d'habitatge.



Edat dels demandants d'habitatge de lloguer

- De 16 a 25 anys
- De 26 a 35 anys
- De 36 a 45 anys
- De 46 a 55 anys
- Más de 55 anys

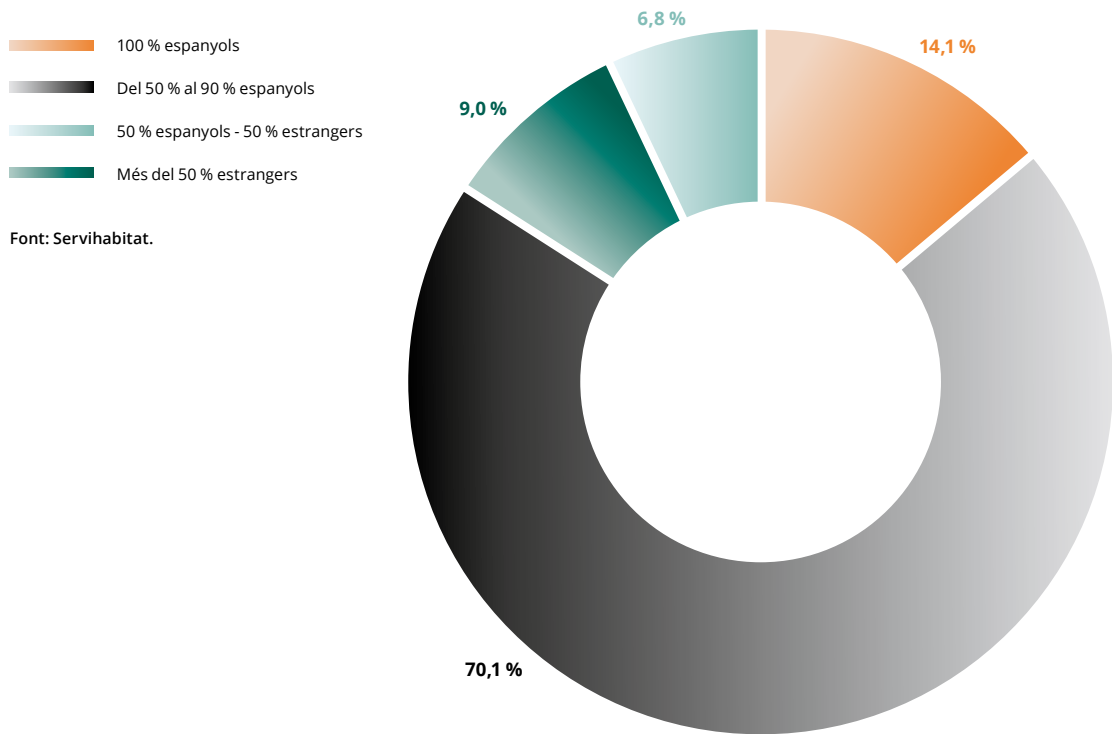
Font: Servihabitat.



“ **La demanda de llars de lloguer és majoritàriament d'espanyols, segons apunta la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat.** ”

La COVID-19 també ha provocat que la demanda nacional de llars de lloguer hagi arribat a una cota elevada, amb 4,9 punts percentuals més que abans de la pandèmia. A més, segons l'opinió dels agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, la demanda de llars de lloguer per part d'espanyols també ha crescut i s'ha situat en el 84,2 % el 2020, mentre que aquesta xifra es va situar en el 80,4 % l'any passat.

Repartiment dels habitatges llogats entre espanyols i estrangers segons els APIs entrevistats





Oferta

L'oferta ha estat un dels aspectes en què més ha influït l'evolució de la COVID-19: el volum d'habitatges de lloguer ha crescut tenint en compte les dades interanuals i s'ha situat al voltant de les 134.000 unitats al mercat, una xifra significativament superior a la de fa un any.

Aquesta tendència alcista no era l'esperada per a aquest any, ja que es preveia una moderació en aquest indicador, però un dels clars efectes de la COVID-19 sobre el mercat de lloguer ha estat l'augment del parc d'habitatges disponibles. En aquest sentit, el volum d'habitatge de lloguer ha passat de representar una mica més del 10 % del volum d'habitatges que es troben en venda al 16,4 % al setembre del 2020.

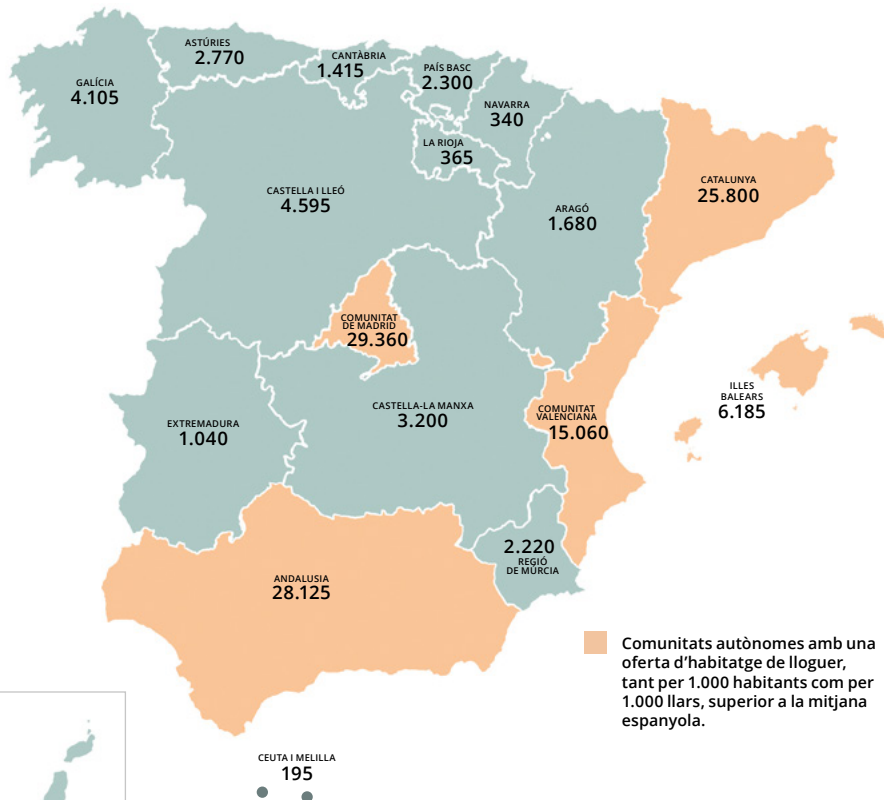
Un dels motius principals d'aquest increment el podem trobar en el transvasament de propietats turístiques i de lloguer de curt termini al mercat residencial, així com en el canvi de venda a lloguer en propietaris que no aconsegueixen assolir les seves expectatives de preu. A aquest fet hi podem afegir que els preus no han baixat tant com s'esperava davant la situació de crisi sanitària, cosa que ha dilatat els terminis de comercialització dels arrendaments.

Nombre d'habitatges en oferta de lloguer el setembre del 2020

||

El volum d'oferta d'habitatges de lloguer el setembre del 2020 comparat amb el parc d'habitatges (última xifra disponible del MITMA per al 2019) mostra un ascens del 0,34 % al 0,52 % en un any. Això suposa 2,9 habitatges en oferta per cada 1.000 habitants (1,9 el 2019) i 7,2 per cada 1.000 llars (4,7 el 2019).

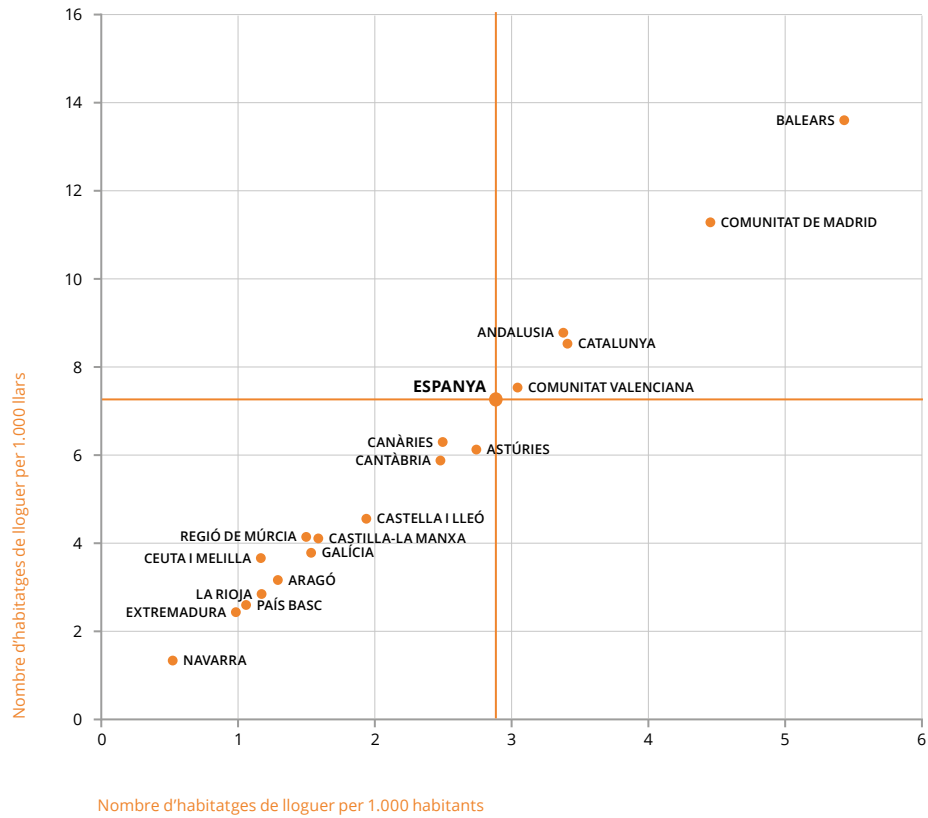
||



Font: Servihabitat.

Oferta d'habitatge de lloguer per habitant i per llar

“
Les Illes Balears, la Comunitat de Madrid, Andalusia, Catalunya i la Comunitat Valenciana són els territoris que tenen més habitatges de lloguer per cada 1.000 habitants i per cada 1.000 llars.
 ”



Font: Servihabitat. Referències: 18,6 milions de llars i 47 milions d'habitants a Espanya (font: INE).



04_MERCAT DE LLOGUER_OFERTA

El 2020, el nombre de mesos de mitjana que es tarda a llogar un habitatge a Espanya també ha augmentat respecte a l'any anterior, passant d'1,64 mesos el 2019 a 1,93 (58 dies).

Aquest fet no ve donat perquè els inquilins tinguin dubtes en la intenció de llogar, sinó que hi ha dos aspectes que ens ajuden a entendre per què els immobles tarden més temps a ser llogats. D'una banda, els demandants busquen millors condicions davant l'augment de l'oferta al mercat. De l'altra, els propietaris es mostren més cautelosos a l'hora de triar els inquilins per tal de minimitzar riscos davant la incertesa econòmica. Així doncs, el mercat de lloguer es continua mostrant líquid i dinàmic.

Els APIs entrevistats per a l'elaboració d'aquest informe han constatat un augment gradual al llarg dels últims mesos pel que fa al temps que tarda un habitatge a llogar-se. Al març era d'1,51 mesos i al juny era d'1,73 mesos. Tot i això, podem veure que aquestes xifres estan per sota del nivell de març del 2017, quan era de 2,13 mesos.

“ Els demandants d'habitatge de lloguer busquen millors condicions i habitatges adaptats a les noves necessitats fruit del context actual. ”



Nombre de mesos de mitjana que es tarda a llogar un habitatge

	SET_18	SET_19	SET_20
ESPANYA	1,77 / 53	1,64 / 49	1,93 / 58
ANDALUSIA	1,87 / 56	1,66 / 50	2,01 / 60
CATALUNYA	1,44 / 43	1,66 / 50	1,73 / 52
COMUNITAT DE MADRID	1,41 / 42	1,29 / 39	1,55 / 46
COMUNITAT VALENCIANA	1,86 / 56	1,67 / 50	2,08 / 62
RESTA	1,88 / 56	1,70 / 51	1,70 / 51

Expressat en mesos (1 multiplicat x 30 = dies al mercat)

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



Tal com passa amb els habitatges en venda, l'impacte de la pandèmia ha comportat un canvi de tendència en la demanda d'habitatges de lloguer, amb una cerca d'immobles que s'adaptin al context actual i a les necessitats dels inquilins, en un moment en què el teletreball ha guanyat protagonisme i en una situació molt marcada pel confinament.

Així doncs, la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat destaca un augment en la cerca d'habitatges amb espais exteriors com ara terrassa, jardí o balcó. A més, els experts enquestats també corroboren un creixement de la demanda d'habitatges més grans.

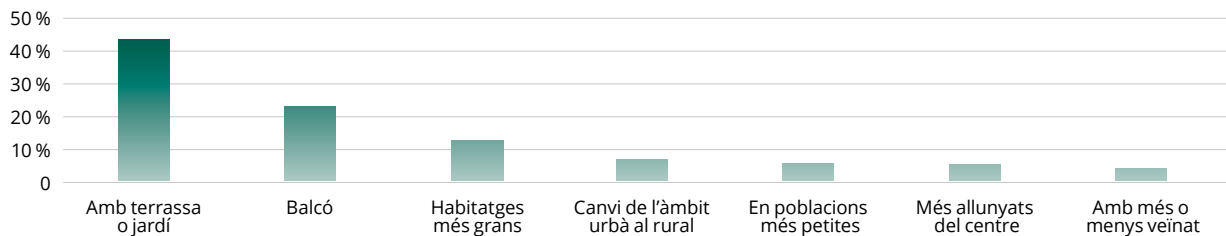
“

Les noves tendències de la demanda apunten a un augment de la cerca d'habitatges més grans i amb espais exteriors.

”

Noves tendències en la demanda d'habitatge de lloguer

Més de 750 APIs opinen:



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

Preu i rendibilitat

Malgrat totes les implicacions de l'últim any i els descensos mensuals de l'últim trimestre del 2020, l'any tanca amb una evolució interanual positiva respecte del 2019, amb un preu del metre quadrat que se situa en 10,5 € de mitjana nacional i una renda mensual mitjana de 893 € per a un habitatge d'entre 80 i 90 m².

Hem de tenir en compte que aquest indicador mostra comportaments diversos en els diferents punts del país i es mou dins d'una forquilla molt àmplia. Trobem els mínims a les províncies de Jaén (408 €), Terol (417 €), Zamora (434 €), Conca i Ciudad Real (408 €) o Càceres (391 €). En canvi, els màxims es registren als mercats de les grans ciutats i les seves àrees metropolitanes, així com als principals mercats costaners. En aquest últim grup destaquen Màlaga (825 €), Las Palmas (842 €), les Illes Balears (1.037 €), Barcelona (1.054 €), Madrid (1.046 €) i Guipúscoa (1.190 €).

Val la pena recordar que l'oferta sobre la qual s'ha analitzat el preu no se ceneix a les mateixes característiques que les que presentava l'any passat, ja que la tipologia del producte s'ha vist modificada per l'augment de producte disponible.

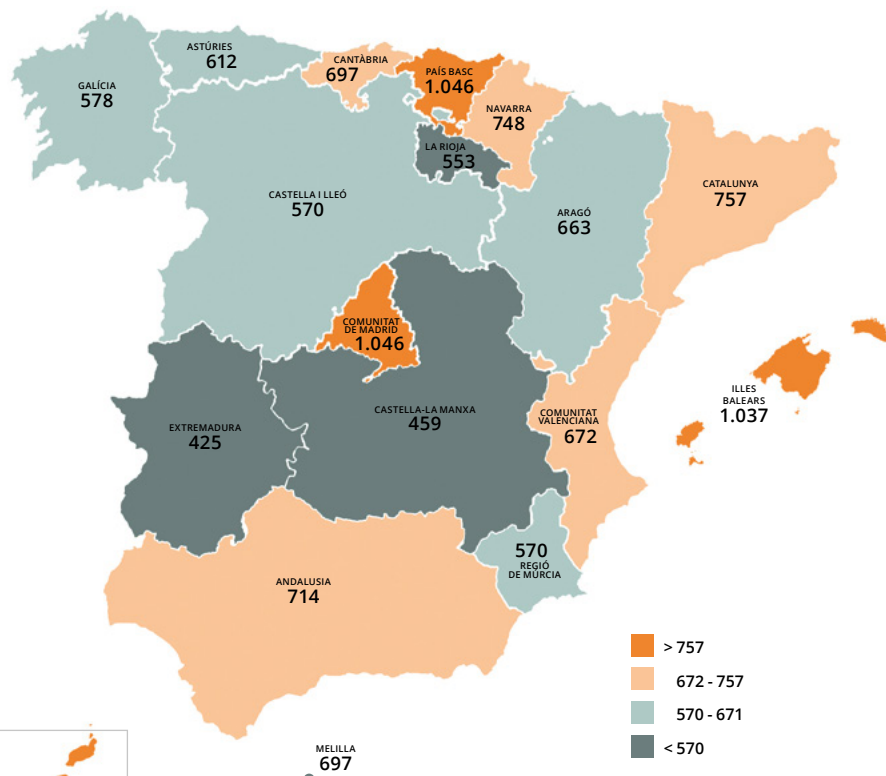


Preu mitjà del lloguer d'habitatge (mensual) (Preu en euros per a un habitatge de 80-90 m²)

||

La renda mensual mitjana per a un habitatge de lloguer d'entre 80 i 90 m² és de 893 €.

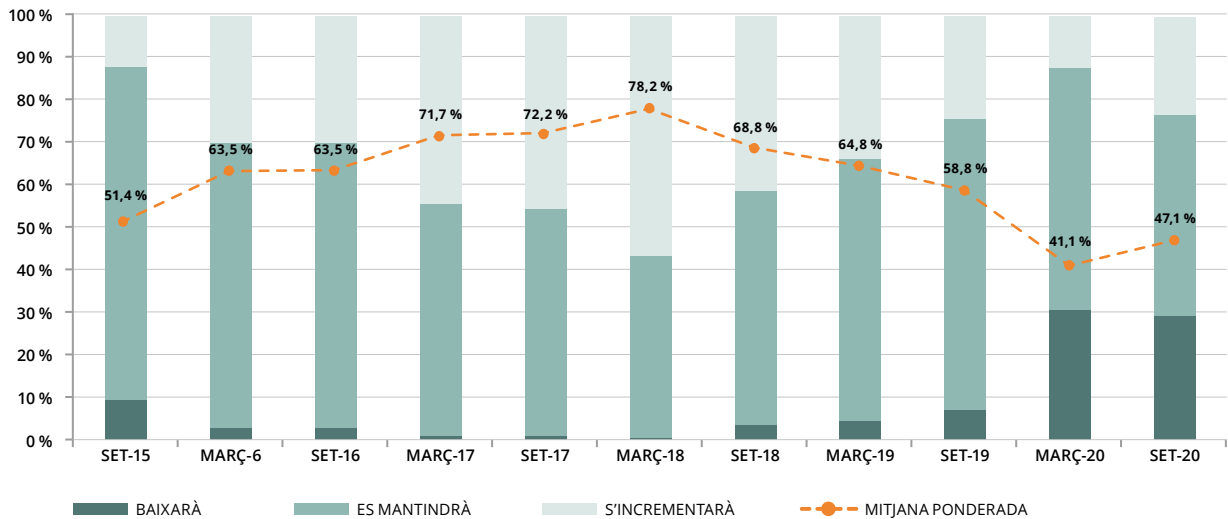
||



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

Font: Servihabitat.

Evolució del preu del lloguer els sis mesos vinents



Nota: les barres de la gràfica són els percentatges originals de l'enquesta d'opinió als APIs. La mitjana ponderada ofereix un indicador de les tres valoracions i la referència de 50 punts correspon a la resposta de manteniment

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

Al principi, el context de la COVID-19 va generar una certa perspectiva a la baixa per a aquest segment de mercat, però amb el pas dels mesos la confiança en el manteniment de preus a nivells similars s'ha consolidat entre els experts. En aquest sentit, el 47 % de la Xarxa d'agents col·laboradors de Servihabitat considera que el major volum d'oferta provocarà que els preus s'estabilitzin i que durant l'any vinent no s'experimentin variacions tan elevades com les que hi havia fins ara.

Un altre aspecte que marcarà el mercat de lloguer és la polarització cap a dues vessants diferenciades. D'una banda, hi ha les llars que disposen de capacitat de pagament, però no d'estalvi. En aquest cas, es tracta de llars que es poden permetre pagar rendes més altes. De l'altra, hi ha les llars amb nivells d'ingressos inferiors i que necessiten un producte de lloguer amb preus més ajustats. En aquest sentit, les iniciatives de col·laboració públicoprivada per al desenvolupament de promocions adreçades a aquest públic constitueixen una solució per cobrir aquesta necessitat.



“ El 47 % dels APIs creuen que el preu del lloguer es mantindrà estable, sense variacions importants. ”

04_MERCAT DE LLOGUER_PREU I RENDIBILITAT

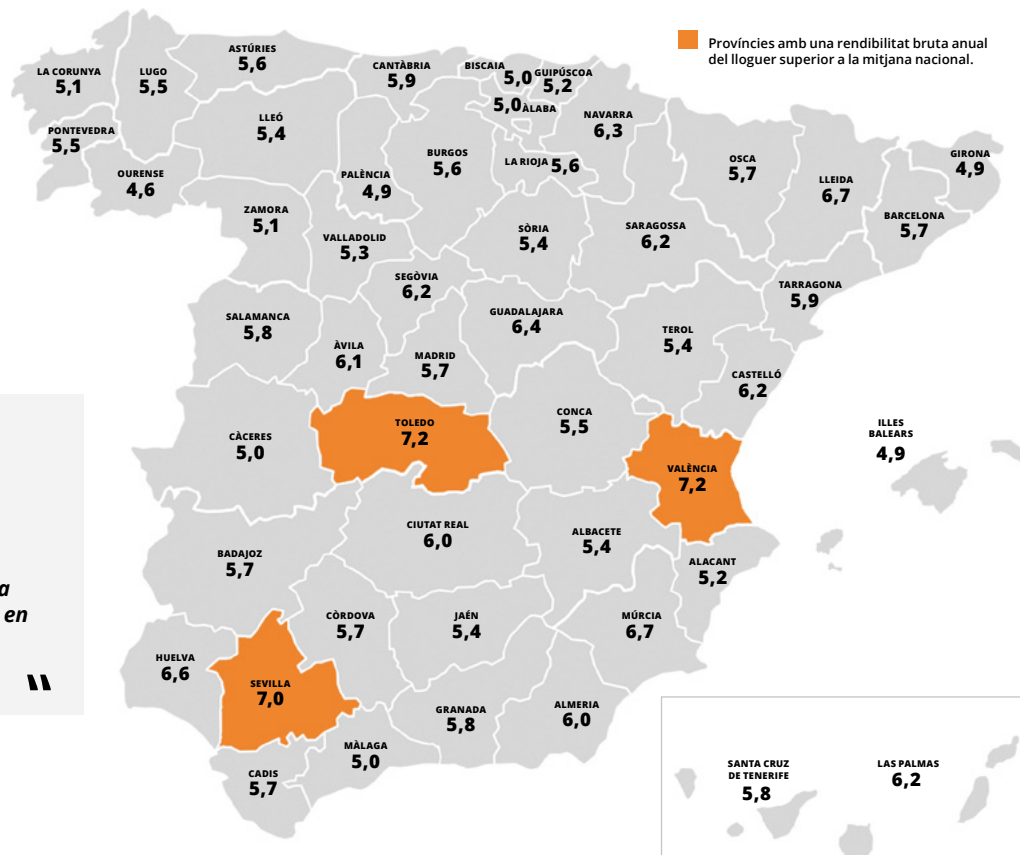
El setembre del 2020, la rendibilitat anual bruta mitjana d'un habitatge de lloguer s'ha situat en el 6,8 %, una xifra superior als anys anteriors (5,7 % el setembre del 2019 i 5,6 % el mateix mes del 2018). Durant el primer trimestre del 2020, la ràtio s'havia mantingut en línia amb la d'altres anys, però ha estat en el segon i el tercer trimestre, amb l'arribada de la pandèmia, quan s'ha produït aquest increment significatiu, amb el reforç del posicionament de l'immobiliari com un valor segur.

En aquesta ocasió, la ràtio de rendibilitat té un efecte estadístic a l'alça que afecta les localitats en què es produeix un manteniment del preu del lloguer en nivells similars, però amb una baixada notable del preu dels habitatges.

Sevilla, València, Toledo, Múrcia, Lleida i Huelva són les províncies que presenten unes rendibilitats més altes per a l'habitatge de lloguer. A l'altre extrem hi trobem les Illes Balears, Palència, Girona i Ourense.



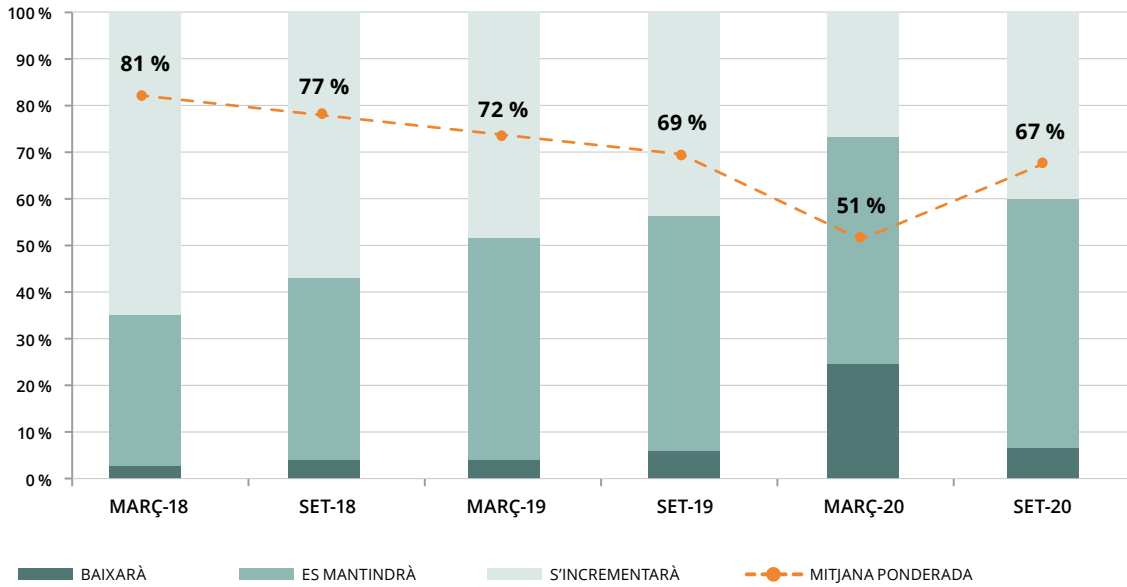
Rendibilitat mitjana del lloguer d'habitatge a Espanya



La rendibilitat bruta mitjana del lloguer d'habitatge a Espanya avança fins a situar-se en el 6,8 %.

Font: Servihabitat.

Evolució del mercat de lloguer respecte del de compravenda



Nota: les barres de la gràfica són els percentatges originals de l'enquesta d'opinió als APIs. La mitjana ponderada ofereix un indicador de les tres valoracions i la referència de 50 punts correspon a la resposta de manteniment.

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

A causa de la pandèmia, el març del 2020 va marcar un punt d'inflexió en l'opinió de la nostra Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) sobre el comportament del mercat de lloguer respecte del mercat de compravenda d'habitatges. D'aquesta manera, els experts van preveure que el nombre d'operacions es mantindria.

Així i tot, amb la recuperació d'una major estabilitat, el 40 % dels agents col·laboradors va considerar que el ritme d'aquest segment de mercat continuaria creixent, en línia amb les previsions dels darrers anys i seguint la tendència alcista que ha anat mostrant el mercat de lloguer.

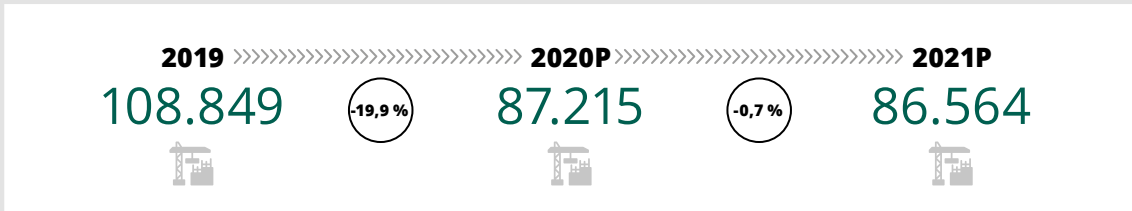


05

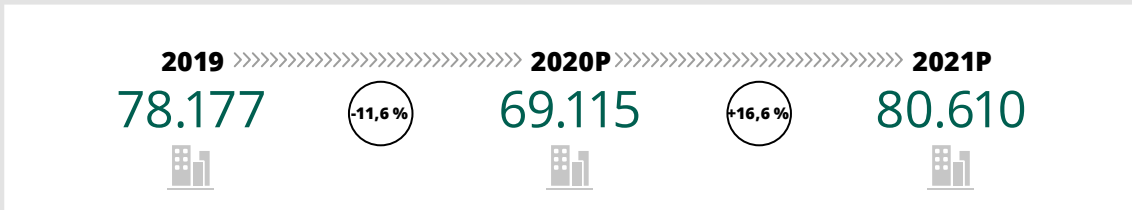
RESUM DELS INDICADORS PRINCIPALS



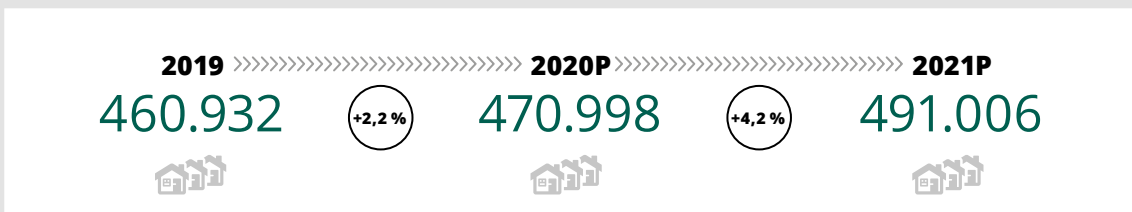
Habitatges iniciats



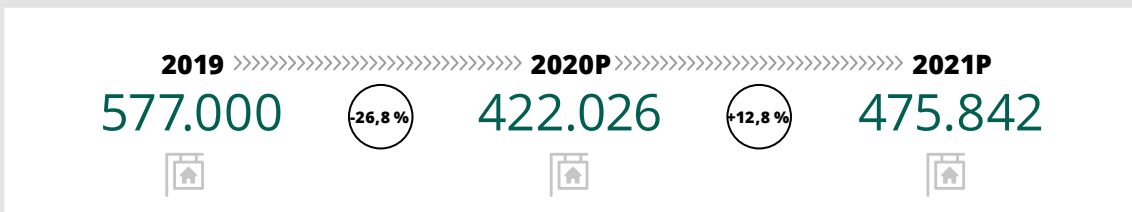
Habitatges acabats



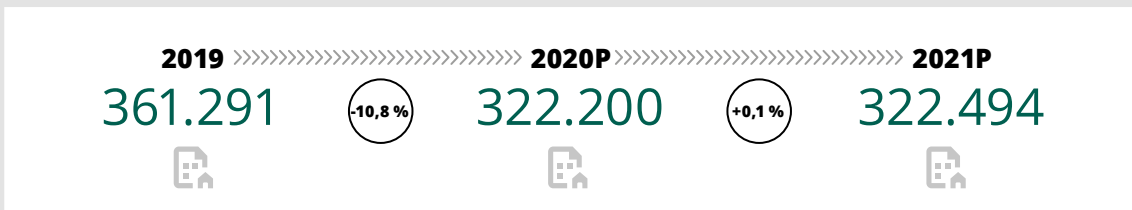
Estoc d'obra nova



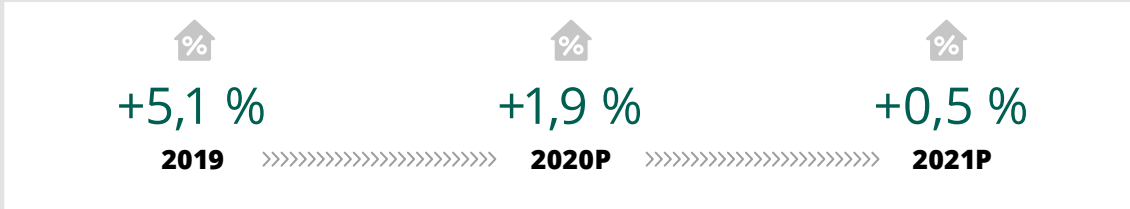
Compravendes



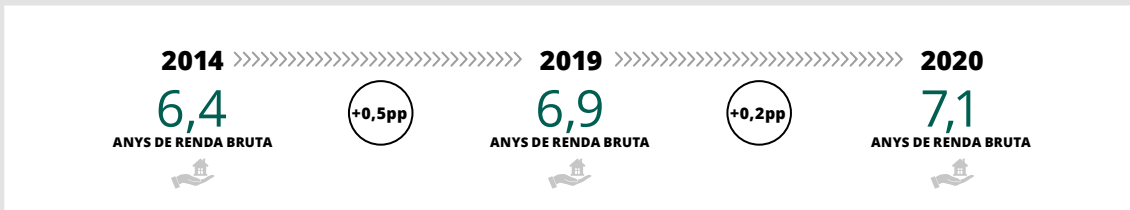
Hipoteques noves constituïdes sobre habitatges



Preu de l'habitatge



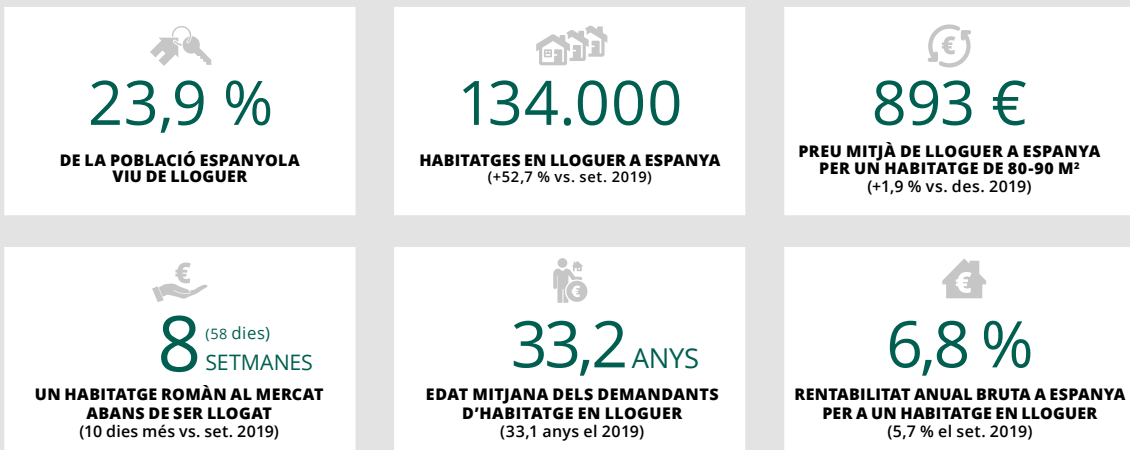
Esforç mitjà per a l'adquisició d'un habitatge



Comprador estranger



Mercat de lloguer



Nota: P (previsió).

06

VISIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES





El comportament del mercat, especialment a partir del mes de juny, ha estat força millor del que s'esperava. Després del confinament, s'ha produït un efecte rebot en la demanda, que s'ha dinamitzat per: un impuls en la compra de reposició (més tamany i espais oberts), el manteniment del finançament i l'increment de l'interès inversor, que ha vist en el residencial un valor refugi.

Un bon exemple del comportament del mercat el tenim en el segment de sòl de parcel·les per a autopromoció d'unifamiliars. Aquest mercat, que el 2019 no trobava sortida al producte, s'ha reactivat especialment en les segones i terceres corones de les grans poblacions. En aquest mercat s'estan produint operacions fins i tot d'inversió pensant a llarg termini. El desemborsament de la compra de sòl pot oscil·lar al voltant d'un 25 % sobre el total de la inversió, deixant la part de promoció per al futur.

L'obra nova ha experimentat una certa frenada en l'activitat davant la incertesa que ha generat la COVID-19. Les operacions de sòl de gran volum s'han aturat, si bé s'han fet operacions en solars de menors dimensions. La previsió per al 2021 és que la posada en marxa de nous projectes fins i tot baixi una mica respecte d'aquest any; principalment, a causa de la important frenada que experimenta l'habitatge vacacional. Un altre canvi que es produirà en l'obra nova passa pel disseny del producte: més espai i zones exteriors, encara que això pugui comportar increments en el preu.

En general, els preus no mostraran variacions rellevants l'any 2021. Els que més se'n ressentiran són aquells productes que no responguin a les noves expectatives de la demanda, on el disseny guanya pes per davant de la localització.

Pel que fa a l'habitatge vacacional, la Costa del Sol, amb una pressió compradora de la demanda estrangera molt elevada, està experimentant una frenada important sobretot en el producte d'obra nova, fonamentalment pel fet que els preus estan orientats a aquest públic. A la resta de zones (Huelva, Cadis, Almeria i Granada), amb un major volum de demanda nacional, les vendes fins i tot es poden estar produint a més velocitat, també com a conseqüència de l'experiència de les llars en el confinament. Pel que fa al preu, mentre que a la primera comença a mostrar descensos, es manté a la resta d'àrees.

“
La demanda d'habitatge habitual impulsa les vendes, sobretot a partir del juny. El mercat d'habitatge vacacional només es manté a les localitzacions més dependents de la demanda nacional.
 ”

1_Andalusia_Principals magnituds

	2019	2020P	%Var. 2020/2019	2021P	%Var. 2021/2020
Habitatges iniciats	20.167	14.050	-30,3 %	12.150	-13,5 %
Habitatges acabats	11.476	10.805	-5,8 %	10.435	-3,4 %
Estoc d'obra nova	67.585	67.306	-0,4 %	68.220	1,4 %
Compravendes (habitatge lliure)	107.871	80.552	-25,3 %	94.625	17,5 %
• Habitatge nou	10.172	10.414	2,4 %	11.708	12,4 %
• Habitatge segona mà	97.699	70.138	-28,2 %	82.917	18,2 %
Valor mitjà de les compravendes	139.792	143.847	2,9 %	142.385	-1,0 %

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: P (previsió).



El mercat residencial, que va experimentar un retrocés lògic els mesos de confinament, ha mantingut l'activitat durant el segon semestre de l'any amb un nivell similar al 2019. No obstant això, l'efecte que van tenir els rebrots originats a la comunitat els mesos d'estiu ha desplaçat més el repunt d'activitat a l'últim trimestre de l'any.

El preu s'ha ajustat en el residencial el 2020 i es preveu que es mantinguin els ajustos a la baixa també el 2021, especialment en el segment de segona mà i de manera més significativa en l'habitatge més petit i sense espais exteriors. Com en altres comunitats, aquest canvi en la demanda respecte del tipus de producte ha provocat un augment del valor mitjà de l'habitatge.

L'obra nova ha resistit millor l'impacte del COVID-19. No obstant això, el seu efecte sí que s'ha deixat notar al mercat de sòl, en el qual s'ha produït un cert descens d'activitat, que s'ha traduït

en un impacte a la baixa en els preus. La situació econòmica i laboral actual deixa alguns dubtes sobre la capacitat d'absorció de la demanda els mesos vinents, cosa que es pot traduir en lleugers increments de l'estoc.

La segona residència, que a l'Aragó està molt lligada a la muntanya i a la pràctica de l'esquí, ha mantingut certa activitat, tot i que en nivells inferiors als de l'any passat.

“

La persistència del confinament a la regió ha desplaçat la recuperació del mercat a l'últim trimestre del l'any, la qual cosa ha provocat lleugers descensos en el preu, que es mantindran aquest any. L'obra nova és l'únic segment que ha suportat millor la situació.

”

2_Aragó_Principals magnituds

	2019	2020P	%Var. 2020/2019	2021P	%Var. 2021/2020
Habitatges iniciats	2.376	1.693	-28,7 %	2.432	43,7 %
Habitatges acabats	2.088	1.782	-14,7 %	1.986	11,4 %
Estoc d'obra nova	12.736	12.664	-0,6 %	12.816	1,2 %
Compravendes (habitatge lliure)	15.669	12.356	-21,1 %	16.264	31,6 %
• Habitatge nou	2.016	1.285	-36,3 %	1.172	-8,8 %
• Habitatge segona mà	13.653	11.071	-18,9 %	15.092	36,3 %
Valor mitjà de les compravendes	116.085	128.424	10,6 %	122.196	-4,8 %

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: P (previsió).



L'habitatge vacacional de preus moderats ha experimentat, un cop acabat el confinament, un repunt important. Aquest producte de perfil mitjà i mitjà-baix ha trobat sortida com a resultat del desig de poder tenir un habitatge situat fora dels grans nuclis de població, sense que això suposi per a les llars un desemborsament excessiu, amb la qual cosa disposen d'un segon espai per si es torna a produir una situació similar a l'experimentada els mesos de març i abril. Localitzacions a destacar són Llanes, San Vicente de la Barquera i, en general, la costa est.

La demanda de primera residència ha adaptat els seus objectius a la nova percepció de necessitats que han sorgit després del confinament. En aquest sentit, creix la demanda d'habitatge unifamiliar, tant a les grans ciutats com als seus entorns propers. Perquè el 2021 es mantingui aquest impuls de la demanda, caldrà que la situació econòmica millori, de manera que les llars amb ingressos mitjans o més baixos els puguin mantenir per plantejar-se aquest canvi residencial, especialment en ubicacions com Avilés. El triangle Oviedo, Gijón i Avilés, així com les poblacions més petites

dins d'aquesta àrea, continuaran polaritzant el mercat. La resta d'ubicacions seguiran deprimides, des del punt de vista immobiliari, llastrades fonamentalment per la despoblació.

El preu s'ha mantingut estable en els tres grans nuclis de població. La manca de demanda a la resta d'ubicacions, dins d'un mercat tan polaritzat, sí que ha produït baixades de preu i es preveu que aquesta tendència es mantingui durant el primer semestre del 2021 i fins i tot que s'estengui a tot l'any si la situació econòmica i de desocupació no millora.

“

Després del confinament, l'empenta de la demanda s'ha deixat notar a les tres ciutats principals, amb un radi d'acció que s'estén als municipis limítrofs a la recerca de producte més espaiós. La sorpresa es produeix en l'important creixement de les vendes d'habitatge vacacional.

”

3_Astúries_Principals magnituds

	2019	2020P	%Var. 2020/2019	2021P	%Var. 2021/2020
Habitatges iniciats	1.561	1.406	-9,9 %	1.233	-12,3 %
Habitatges acabats	1.456	1.247	-14,4 %	1.363	9,3 %
Estoc d'obra nova	10.300	10.737	4,2 %	11.382	6,0 %
Compravendes (habitatge lliure)	9.815	8.415	-14,3 %	10.338	22,9 %
• Habitatge nou	729	1.084	48,7 %	1.431	32,0 %
• Habitatge segona mà	9.086	7.331	-19,3 %	8.907	21,5 %
Valor mitjà de les compravendes	104.962	117.186	11,6 %	114.557	-2,2 %

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: P (previsió).



Els efectes de la COVID-19 s'han deixat notar especialment en el segment de producte mitjà-alt i alt; principalment, per la manca de compradors estrangers. A aquest fet cal sumar-hi un increment de l'oferta que ha provocat, a més, que els preus hagin baixat en aquesta tipologia d'actius. Dins del producte mitjà i mitjà-baix, més dependent de la demanda interna, la inestabilitat econòmica i una major dificultat d'accés al crèdit han fet que el volum d'operacions també s'hagi vist afectat a la baixa. No obstant això, en tots dos casos es pot parlar de descensos moderats.

Per localitzacions, l'illa d'Eivissa ha estat la que més ha patit aquests efectes. Per contra, l'illa de Mallorca, amb menor dependència del mercat vacacional, manté bons nivells d'activitat pel que fa a l'habitatge habitual, especialment en producte acabat o obra nova propera al lliurament.

La demanda interna ha modificat les seves preferències de producte cap a habitatges més grans, amb més espais exteriors (terrasses, patis, jardins...) i una mica més deslocalitzats dels nuclis urbans. D'aquesta manera, fins i tot actius que en una altra conjuntura socioeconòmica no trobaven demanda s'han pogut transaccionar els últims mesos pel fet que compleixen aquests nous requisits.

Pel que fa a la demanda d'habitatge vacacional, la caiguda d'operacions es pot xifrar al voltant d'un 40 %, i gairebé totes es limiten en exclusiva al comprador local.

Dins del mercat d'obra nova, les operacions sobre plànol han experimentat una aturada important. D'una banda, la demanda estrangera desapareix i, de l'altra, la demanda interna es manté expectant davant la situació econòmica actual, en una comunitat amb una elevada dependència del sector turístic. A més, s'ha vist una major necessitat en el comprador per veure l'immoble construït, enfront de la compra sobre plànol.

El futur del mercat estarà molt influenciat per la tornada als nivells normals d'activitat en el sector turístic.

“

La falta de comprador estranger ha perjudicat especialment el producte del segment mitjà i mitjà-alt, i a les localitzacions més vacacionals, tant pel que fa a l'obra nova com a la segona mà. La demanda interna, en canvi, ha mantingut un millor to.

”

4_Illes Balears_Principals magnituds

	2019	2020P	%Var. 2020/2019	2021P	%Var. 2021/2020
Habitatges iniciats	3.356	2.288	-31,8 %	2.418	5,7 %
Habitatges acabats	2.162	2.147	-0,7 %	2.446	13,9 %
Estoc d'obra nova	8.097	7.227	-10,7 %	6.579	-9,0 %
Compravendes (habitatge lliure)	16.240	9.364	-42,3 %	6.922	-26,1 %
• Habitatge nou	1.446	965	-33,3 %	1.054	9,2 %
• Habitatge segona mà	14.794	8.399	-43,2 %	5.868	-30,1 %
Valor mitjà de les compravendes	265.891	333.286	25,3 %	372.890	11,9 %

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: P (previsió).



Com en altres localitzacions, la demanda interna busca opcions de millora com una superfície més gran, més habitacions i espais oberts, cosa que desplaça part de la demanda a zones perifèriques de les ciutats. Després dels mesos estivals s'han batut rècords d'operacions de reserva d'habitadges.

Ara bé, és cert que un percentatge elevat d'aquestes reserves no s'han pogut formalitzar en vendes perquè no s'han pogut cobrir les necessitats de finançament, en molts casos, a causa de les noves condicions laborals de les famílies.

El mercat d'habitatge vacacional d'origen estranger ha experimentat baixades d'entre un 50 % i un 90 %, menys acusades a Gran Canària i a Tenerife Sud i més accentuades a Tenerife Nord i a les illes menors. No obstant això, sí que s'ha notat un increment en les operacions fetes pels residents a les illes. Les llars que s'ho poden permetre i que no tenien segona residència es plantegen adquirir-la com una via d'escapament davant la situació de confinament viscuda.

La manca de turistes a les illes afecta tot el mercat, també el de primera residència, que es veu afectat, especialment, a les zones perifèriques. L'expectativa econòmica per al 2021 no ajuda a perfilar una recuperació ràpida, en una comunitat en la qual es preveu un increment de la desocupació com a conseqüència d'aquesta manca de turistes.

Tot i l'alentiment del mercat d'obra nova, les operacions de sòl i, especialment, d'obres aturades han continuat molt

actives. Aquest manteniment de les operacions no s'ha degut a baixades en els preus sinó, probablement, a la visió d'una oportunitat futura en la qual es puguin posar al mercat aquests habitatges.

El valor mitjà dels habitatges adquirits ha experimentat un increment notable el 2020 respecte del 2019, com a conseqüència que les operacions s'han materialitzat sobre habitatges que són més grans, i, per tant, més cars. De cara al 2021, s'espera una moderació en aquest aspecte, pel fet que aquest efecte es diluirà una mica.

El mercat residencial a la comunitat canària presenta una dependència molt acusada de la situació sociosanitària i del seu impacte sobre el sector turístic. És difícil anticipar quan es recuperarà el mercat, però la marxa de l'activitat a Tenerife Sud, Lanzarote i Fuerteventura podrà servir com a indicador avançat d'aquesta recuperació. Convé apuntar que, quan es normalitzi la situació, podríem veure uns nivells de demanda superiors a les xifres de vendes del 2019.

“ Després de l'estiu, la demanda interna ha presentat una reactivació en la qual s'han superat les xifres de reserves d'anys anteriors. No obstant això, l'habitatge vacacional experimenta caigudes superiors al 50 % i s'ha arribat gairebé a paraitzar en algunes zones. ”

5_Illes Canàries_Principals magnituds

	2019	2020P	%Var. 2020/2019	2021P	%Var. 2021/2020
Habitadges iniciats	4.005	3.236	-19,2 %	3.939	21,7 %
Habitadges acabats	3.163	2.153	-31,9 %	1.874	-13,0 %
Estoc d'obra nova	30.254	31.942	5,6 %	34.289	7,3 %
Compravendes (habitatge lliure)	24.656	14.837	-39,8 %	14.346	-3,3 %
• Habitatge nou	1.850	772	-58,3 %	761	-1,4 %
• Habitatge segona mà	22.806	14.065	-38,3 %	13.585	-3,4 %
Valor mitjà de les compravendes	140.846	154.362	9,6 %	148.977	-3,5 %

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: P (previsió).



Cantàbria continua sent un dels mercats més dinàmics de la zona nord, amb un gran impuls de la demanda durant l'últim semestre de l'any, en què s'han fet fins i tot més operacions que els mesos anteriors a la COVID-19.

La demanda interna, així com la procedent del País Basc i de Castella i Lleó, ha reactivat el mercat d'habitatge vacacional des de la finalització del confinament fins al mes de maig. La nova necessitat creada per a les llars de disposar d'una segona residència relativament propera, per poder fer-hi escapades sense haver de realitzar un desemborsament rellevant, ha reactivat un mercat en producte de perfil mitjà i mitjà-baix, que abans no presentava una demanda tan potent. Durant el primer semestre de l'any es mantindrà aquesta tendència, sostinguda per la demanda procedent de Valladolid, Burgos, la Rioja i el País Basc.

L'obra nova també ha mantingut la seva activitat. Si bé es va produir una lleugera aturada en les vendes de sòl el segon trimestre de l'any, aquesta activitat s'ha recuperat posteriorment, de manera que aquest any es podrien iniciar fins i tot més habitatges que durant el 2019. Aquest dinamisme en l'activitat manté la inexistència de xifres rellevants d'estoc d'obra nova a la comunitat.

Els preus es preveuen estables per al 2021, amb la possibilitat que s'incrementin en aquell producte que s'adeqüi millor a les noves necessitats de la demanda. L'increment del valor mitjà de les transaccions en habitatge de primera residència, que s'ha produït aquest 2020 com a conseqüència de les majors dimensions dels habitatges venuts i de l'augment de les compres d'habitatge unifamiliar, tendirà també a mantenir-se els propers mesos. L'habitatge vacacional també consolidarà aquesta tendència, impulsada per l'impuls de la demanda que hem comentat més amunt.

“

Es manté el dinamisme que ha caracteritzat la marxa del mercat els últims anys, potenciat després dels mesos de confinament, incloent-hi l'obra nova i el mercat de sòl. Els preus s'han mantingut estables i, fins i tot, amb repunts, tendència que continuarà el 2021.

”

6_Cantàbria_Principals magnituds

	2019	2020P	%Var. 2020/2019	2021P	%Var. 2021/2020
Habitatges iniciats	1.028	1.017	-1,1 %	1.185	16,5 %
Habitatges acabats	588	549	-6,6 %	644	17,3 %
Estoc d'obra nova	-	-	-	-	-
Compravendes (habitatge lliure)	7.317	5.818	-20,5 %	7.051	21,2 %
• Habitatge nou	824	622	-24,5 %	869	39,7 %
• Habitatge segona mà	6.493	5.196	-20,0 %	6.182	19,0 %
Valor mitjà de les compravendes	130.342	139.910	7,3 %	135.819	-2,9 %

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: P (previsió).



En aquesta comunitat també s'ha experimentat un canvi en les preferències de la demanda, que s'ha orientat especialment cap a l'habitatge unifamiliar o, quan això no es correspon amb el pressupost de les llars demandants, a plurifamiliar de majors dimensions i, especialment, amb terrassa. En aquest context, es dilata el període de comercialització dels habitatges de menys habitacions i menor superfície.

En general, l'evolució del mercat residencial es mostra influenciada pel perfil, una mica més conservador, de les llars d'aquesta comunitat, enfront de la mentalitat que trobem en grans ciutats o en mercats econòmicament més dinàmics. La inestabilitat econòmica i la persistència dels confinaments rígids que experimenten moltes localitzacions poden arribar a frenar la demanda d'una manera més prolongada i fer que el mercat reaccionï més tard. Aquesta situació s'accentua més al nord de la comunitat que al sud.

El mercat d'obra nova, amb una estabilitat sostinguda els últims mesos, mantindrà una evolució similar l'any 2021, així com els preus en aquest segment, si els frens a la demanda

desapareixen. En aquest sentit, s'observa més moviment al mercat de sòl per a l'edificació d'habitatge unifamiliar, que aprofita també alguns ajustos en el preu.

El major impacte es produeix en el producte de segona mà, amb una caiguda en el nombre d'operacions i també amb ajustos a la baixa en els preus.

El canvi cap a habitatges més grans i de tipologia unifamiliar ha provocat un increment en el valor mitjà de les vendes. No obstant això, els preus no sembla que tanquin el 2020 amb gaire diferència respecte del 2019 i és previsible que puguin experimentar lleus descensos aquest 2021.

“L'evolució de la pandèmia, la seva afectació en la situació econòmica i el perfil més conservador de les llars provoquen una recuperació més lenta del mercat que en altres comunitats, impactant especialment en el mercat de segona mà.

7_Castella i Lleó_Principals magnituds

	2019	2020P	%Var. 2020/2019	2021P	%Var. 2021/2020
Habitatges iniciats	5.181	4.402	-15,0 %	4.375	-0,6 %
Habitatges acabats	2.873	2.876	0,1 %	3.925	36,5 %
Estoc d'obra nova	31.703	31.997	0,9 %	32.860	2,7 %
Compravendes (habitatge lliure)	25.737	19.653	-23,6 %	26.198	33,3 %
• Habitatge nou	1.900	1.315	-30,8 %	1.565	19,0 %
• Habitatge segona mà	23.837	18.338	-23,1 %	24.633	34,3 %
Valor mitjà de les compravendes	101.976	111.941	9,8 %	109.535	-2,1 %

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: P (previsió).



Tot i que és una comunitat autònoma on ja existia la demanda d'habitatge unifamiliar en poblacions properes als grans nuclis, la COVID-19 ha contribuït al seu increment. A més, cal tenir en compte la influència de la Comunitat de Madrid com a generadora de demanda a les poblacions limítrofes, que ha fet més palès aquest canvi de mentalitat i l'increment de sol·licituds i materialització de compra d'habitatge unifamiliar. Aquest efecte es deixa notar especialment a la corona nord de Toledo i a la zona oest de Guadalajara, traduït en llars que resideixen a 40-50 quilòmetres de la capital i treballen dins de la Comunitat de Madrid.

En aquest sentit, la tipologia d'habitatge que continua sense tenir una sortida clara al mercat i que presenta excedents no absorbits des de la crisi anterior són les plurifamiliars d'1 i 2 dormitoris, especialment en poblacions petites, que mantindran les dificultats de comercialització. En aquest tipus de productes continuen els ajustos de preu, que perduraran durant tot l'any.

El mercat d'obra nova s'està mantenint força estable els darrers mesos i no es preveu que s'hi produeixin canvis importants el 2021. Aquesta estabilitat es traspasa també als preus, en els quals no s'esperen moviments rellevants aquest exercici.

No obstant això, les conseqüències econòmiques de la COVID-19 es deixaran notar més al mercat de segona mà i, especialment, al localitzat fora dels grans nuclis de població i de les dues zones més properes a Madrid. En una comunitat autònoma amb nivells de renda mitjans o mitjans-baixos i amb una major inestabilitat laboral i nivells de desocupació més elevats, la contracció de la demanda comporta un descens rellevant en els preus, que podrien arribar a baixar entre un 5 % i un 10 % segons la zona.

“

Les províncies limítrofes amb la Comunitat de Madrid han experimentat una evolució més favorable, impulsada per la demanda d'habitatge unifamiliar. L'impacte econòmic de la pandèmia es deixa notar especialment fora d'aquestes localitzacions i dels grans nuclis de població.

”

8_Castella-La Manxa_Principals magnituds

	2019	2020P	%Var. 2020/2019	2021P	%Var. 2021/2020
Habitatges iniciats	3.752	4.570	21,8 %	6.853	50,0 %
Habitatges acabats	3.325	2.904	-12,7 %	3.682	26,8 %
Estoc d'obra nova	39.645	40.128	1,2 %	41.326	3,0 %
Compravendes (habitatge lliure)	24.155	17.583	-27,2 %	21.662	23,2 %
• Habitatge nou	2.206	1.610	-27,0 %	2.180	35,4 %
• Habitatge segona mà	21.949	15.973	-27,2 %	19.482	22,0 %
Valor mitjà de les compravendes	91.292	98.465	7,9 %	98.798	0,3 %

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: P (previsió).



A Catalunya s'observa un cert èxode des dels grans nuclis de població cap a zones més perifèriques. A Barcelona, la demanda s'està desplaçant més cap a la segona i tercera corona metropolitana, sempre en localitzacions amb bones comunicacions per carretera i per transport públic. Es busca habitatge més nou i que tingui zones comunes, espais exteriors i, si és possible, proper a grans parcs o espais naturals. Les dues zones més beneficiades són el Vallès Oriental i el Vallès Occidental, en localitzacions a un radi d'uns 30 quilòmetres del centre. També des d'aquestes poblacions es produeix un increment de la demanda en àrees més rurals, on es busca un habitatge unifamiliar amb jardí.

Els projectes d'obra nova, quan ha estat possible, s'han adaptat a les noves demandes de disseny. En aquells que ho han fet, l'increment dels ritmes de venda ha estat molt notori. No obstant això, pot ser que es produeixi un excés d'oferta provinent de la coincidència en la posada al mercat d'aquests projectes, que no tindran el mateix ritme de comercialització que en anys anteriors, amb la qual cosa hi hauria un increment de l'estoc.

L'habitatge vacacional ha experimentat un descens mitjà en el volum d'operacions d'un 15 %, si bé el seu comportament ha estat desigual per zones. A la Costa Brava, el mercat s'ha vist més afectat pel fet que depèn especialment del comprador estranger. En canvi, a la Costa Daurada, amb un component més marcat de demanda nacional, s'han mantingut en major mesura les operacions.

De cara al 2021, el primer trimestre podria ser més complicat, però s'espera una millora a mesura que la situació mostri símptomes d'estabilització. Serà en aquest moment quan la demanda solvent que no està comprant

habitatge ara per ara a causa de la incertesa es reactivi. La tendència a l'augment de l'activitat experimentada a partir de juliol hauria de continuar aquest exercici.

Perquè es produeixi aquesta normalització de l'activitat és important també que el finançament, que s'ha endurit els últims mesos, acompanyi la demanda.

El valor mitjà de les compravendes està registrant un increment, condicionat principalment per les operacions d'obra nova i d'habitatge de construcció recent, així com per les operacions que es produeixen a Barcelona i la seva àrea metropolitana que, com indiquem, han continuat en bons nivells. A més, cal tenir en compte que el segment prèmium del mercat no s'ha vist pràcticament afectat pel descens en el volum d'operacions. De fet, s'ha produït un augment de l'oferta en un mercat en el qual tradicionalment és molt limitada i s'ha incrementat el nombre d'operacions, la qual cosa també contribueix a aquest augment del tiquet mitjà.

“ Les zones perifèriques han millorat el seu posicionament en oferir producte més adaptat a les noves necessitats de la demanda, en un procés de descentralització. L'habitatge vacacional ha experimentat el major impacte negatiu, sobretot a la Costa Brava. ”

9_Catalunya_Principals magnituds

	2019	2020P	%Var. 2020/2019	2021P	%Var. 2021/2020
Habitatges iniciats	13.401	8.721	-34,9 %	9.759	11,9 %
Habitatges acabats	10.817	8.522	-21,2 %	9.373	10,0 %
Estoc d'obra nova	75.685	80.007	5,7 %	85.991	7,5 %
Compravendes (habitatge lliure)	91.220	68.917	-24,4 %	76.988	11,7 %
• Habitatge nou	7.168	5.771	-19,5 %	6.202	7,5 %
• Habitatge segona mà	84.052	63.146	-24,9 %	70.786	12,1 %
Valor mitjà de les compravendes	186.691	206.334	10,5 %	207.401	0,5 %

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: P (previsió).



L'activitat a la Comunitat Valenciana ha repuntat de manera rellevant l'últim semestre de 2020. El volum d'ofertes sobre habitatges ha estat superior al del mateix període de l'any anterior a causa de l'embassament de la demanda, que va trobar la sortida en el període de maig a juliol, i a la necessitat de les llars de disposar de més espai, de majors superfícies obertes i, fins i tot, del canvi a un habitatge unifamiliar. Tot i així, l'any tancarà amb una xifra de vendes inferior.

Per zones, la província que més se n'ha ressentit ha estat Castelló, amb un descens de l'activitat del 15 %. En canvi, l'activitat ha augmentat a les capitals, a les àrees metropolitanes i a la costa de les altres dues províncies.

La demanda estrangera d'habitatge vacacional ha baixat més d'un 50 % tant a la costa alacantina com a la del sud de València. No obstant això, s'ha mantingut la nacional, tant a la costa com a l'interior, i s'ha incrementat la cerca de segones residències i de localitzacions amb més espais verds o de costa.

El mercat de sòl s'ha mantingut molt actiu en superfícies petites (fins a 20 habitatges) i en

parcel·les per a autopromoció. A les parcel·les més grans s'ha notat un descens en l'activitat. S'ha produït un alentiment en l'inici de noves promocions, però la demanda s'ha mantingut estable l'últim semestre, sobretot a València i a Alacant.

El preu de l'habitatge habitual l'any 2021, en el segment mitjà i alt, es preveu que presenti lleugeres pujades. En els habitatges del segment mitjà i mitjà-baix, s'esperen lleugeres baixades de preu. A la costa de València i Alacant, aquest indicador es mantindrà estable, mentre que a Castelló es podria produir una lleugera baixada.

“

L'activitat el segon semestre de 2020 ha estat superior a la del mateix període del 2019, especialment a les províncies de València i Alacant. No obstant això, ha baixat més d'un 50 % en el segment vacacional, només sostingut gràcies a la demanda interna.

”

10_Comunitat Valenciana_Principals magnituds

	2019	2020P	%Var. 2020/2019	2021P	%Var. 2021/2020
Habitatges iniciats	11.467	10.703	-6,7 %	7.379	-31,1 %
Habitatges acabats	6.419	6.949	8,3 %	8.301	19,5 %
Estoc d'obra nova	83.577	82.848	-0,9 %	83.592	0,9 %
Compravendes (habitatge lliure)	84.100	52.277	-37,8 %	44.916	-14,1 %
• Habitatge nou	8.524	4.789	-43,8 %	4.478	-6,5 %
• Habitatge segona mà	75.576	47.488	-37,2 %	40.438	-14,8 %
Valor mitjà de les compravendes	120.017	125.066	4,2 %	124.609	-0,4 %

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: P (previsió).



Després de l'aturada de l'activitat del segon trimestre, s'ha produït un repunt els últims mesos de l'any. La necessitat de les llars de disposar d'habitatges més grans i amb més espais oberts ha incentivat la venda de producte que anys enrere no tenia demanda, com els habitatges unifamiliars ubicats en poblacions petites.

Als grans nuclis poblacionals, tant el volum d'operacions com el preu del mercat d'obra nova s'han mantingut estables, situació que s'espera també per al 2021. Les operacions de sòl s'han contret i es produeix una major propensió a la negociació amb el consegüent ajust de preus.

El mercat de segona mà experimenta descensos en l'activitat i en els preus el 2020 i continuarà així de cara al 2021. Tot i que el valor mitjà dels habitatges sigui relativament baix, la inestabilitat laboral i la major dificultat d'accés al crèdit estan provocant una contracció de la demanda.

El valor mitjà dels habitatges s'ha incrementat a causa de la venda d'un producte de preu superior per unitat. No obstant això, no s'esperen variacions significatives.

“

El mercat d'obra nova manté el nivell d'operacions d'abans de la pandèmia, si bé s'han reduït les operacions de sòl i s'ha incrementat la negociació. El descens d'activitat pel que fa a la segona mà es deixa notar en el preu, comportament que s'espera també el 2021.

”

11_Extremadura_Principals magnituds

	2019	2020P	%Var. 2020/2019	2021P	%Var. 2021/2020
Habitatges iniciats	2.043	1.635	-20,0 %	3.438	110,3 %
Habitatges acabats	1.457	1.265	-13,2 %	1.797	42,1 %
Estoc d'obra nova	2.038	2.728	33,8 %	3.699	35,6 %
Compravendes (habitatge lliure)	9.267	6.940	-25,1 %	8.972	29,3 %
• Habitatge nou	398	398	0,0 %	616	54,8 %
• Habitatge segona mà	8.869	6.542	-26,2 %	8.356	27,7 %
Valor mitjà de les compravendes	84.000	93.319	11,1 %	92.287	-1,1 %

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: P (previsió).



El mercat de segona residència de perfil mitjà i mitjà-baix s'ha recuperat. La demanda d'habitatge vacacional s'ha reactivat des del maig, especialment en poblacions on abans no hi havia una demanda elevada (menys de 5.000 habitants). Prové tant de la mateixa comunitat com de zones limítrofes i de la Comunitat de Madrid, i s'ha centrat en el producte seminou, amb un preu d'entre 50.000 € i 90.000 €, localitzat en promocions petites i ubicat a la costa de Lugo, al sud de la Corunya i al nord de Pontevedra.

Fora del trimestre d'aturada, hi ha hagut un volum d'operacions excel·lent els altres mesos. Al 2021, la demanda de primera residència a partir del segon semestre i la d'habitatge vacacional a partir del tercer es podria veure ressentida si no s'implemten les mesures d'impuls de l'economia esperades, ja que els ingressos de gran part de la demanda de la comunitat són de nivell mitjà.

El preu de l'habitatge de més de 20 anys d'antiguitat i d'unes dimensions que no s'ajusten al que

ara busca la demanda potencial ha baixat. D'altra banda, el preu del producte de majors dimensions, si pot ser amb terrassa, i especialment el de l'habitatge unifamiliar, s'ha estabilitzat el tercer trimestre i fins i tot s'ha apujat el quart trimestre. Aquesta és la tendència esperada per al 2021.

Es continuaran iniciant projectes d'obra nova, d'acord amb les noves necessitats de la demanda durant el 2021.

“

Només durant el trimestre del confinament ha baixat el volum d'operacions respecte al 2019, que fins i tot s'ha reactivat en àrees d'habitatge vacacional tradicionalment estancades. L'evolució de la pandèmia i el seu efecte econòmic determinarà si aquesta situació continua o no el 2021.

”

12_Galícia_Principals magnituds

	2019	2020P	%Var. 2020/2019	2021P	%Var. 2021/2020
Habitatges iniciats	2.704	2.251	-16,8 %	3.107	38,0 %
Habitatges acabats	2.780	2.738	-1,5 %	2.850	4,1 %
Estoc d'obra nova	20.827	20.271	-2,7 %	20.089	-0,9 %
Compravendes (habitatge lliure)	20.824	15.913	-23,6 %	22.106	38,9 %
• Habitatge nou	2.026	1.245	-38,5 %	1.796	44,3 %
• Habitatge segona mà	18.798	14.668	-22,0 %	20.310	38,5 %
Valor mitjà de les compravendes	120.567	126.948	5,3 %	127.435	0,4 %

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: P (previsió).



En general, el nombre d'operacions s'ha vist afectat de manera rellevant per la COVID-19, tot i que el segon semestre gairebé s'han assolit els nivells del 2019.

S'ha incrementat la demanda d'habitatge unifamiliar, amb més privacitat i espais oberts. Tot i que ha baixat l'activitat al mercat de sòl, la de parcel·les per a autopromoció s'ha mantingut en els nivells anteriors a la COVID-19 o fins i tot ha augmentat. També han crescut les operacions d'inversió sobre immobles unifamiliars a reformar. El mercat d'habitatge plurifamiliar experimenta una major activitat en habitatge de reposició, en què el preu s'ajusta per donar accés a immobles amb majors dimensions i terrassa o jardí.

L'activitat promotora, que ha baixat el 2020 i en la qual no s'han reactivat les transaccions de sòl fins al segon semestre, es veurà afectada el 2021 i s'iniciaran fins i tot menys habitatges que aquest any. No obstant això, la demanda d'obra nova continua sent molt elevada i pràcticament tots els habitatges es venen abans del lliurament de la promoció. Les xifres oficials mostren un desfasament entre l'habitatge acabat i les vendes d'obra nova a causa, en part, a l'autopromoció (comunitats de propietaris i cooperatives) i al petit romanent pendent de venda.

Això fa que també l'estoc mostri valors una mica més elevats dels que hi ha realment.

El canvi en les preferències de la demanda cap a immobles de més valor comporta l'increment del valor mitjà de les compravendes, tendència que continuarà el 2021. En general, el preu de l'obra nova es mantindrà i fins i tot s'incrementarà lleugerament. Els preus de la segona mà a la ciutat de Madrid tendiran a l'estabilització, mentre que es poden produir lleugers descensos a la seva àrea metropolitana. Dins del mercat de sòl també es podrien produir ajustos a la baixa i mantenir-se el pagament ajornat de les operacions.

“

Tot i la reactivació del segon semestre, l'activitat no ha arribat a les xifres del 2019, tant pel que fa a l'obra nova com a la segona mà, amb una demanda més sòlida en la primera. Els preus tendiran a l'estabilització amb lleugeres baixades en alguns municipis de l'àrea metropolitana.

”

13_Comunitat de Madrid_Principals magnituds

	2019	2020P	%Var. 2020/2019	2021P	%Var. 2021/2020
Habitatges iniciats	25.281	19.786	-21,7 %	17.918	-9,4 %
Habitatges acabats	21.233	18.351	-13,6 %	20.487	11,6 %
Estoc d'obra nova	43.283	47.575	9,9 %	53.135	11,7 %
Compravendes (habitatge lliure)	78.390	58.628	-25,2 %	63.949	9,1 %
• Habitatge nou	10.223	8.961	-12,3 %	8.039	-10,3 %
• Habitatge segona mà	68.167	49.667	-27,1 %	55.910	12,6 %
Valor mitjà de les compravendes	252.547	265.698	5,2 %	264.069	-0,6 %

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: P (previsió).



L'activitat al mercat de primera residència s'ha mantingut i ha baixat la de l'habitatge vacacional.

El demandant d'habitatge habitual busca millorar la seva situació actual pel que fa a superfície, habitacions i espais oberts, fins i tot allunyant-se dels nuclis de població més grans.

L'activitat s'ha mantingut en nivells similars als del 2019 a l'últim semestre, encara que resulta més complicat que en altres comunitats tancar les operacions a causa de la dificultat d'accés al finançament.

L'habitatge vacacional amb demanda internacional, sobretot de clients procedents del Regne Unit (lligada als camps de golf i a la costa), ha baixat més del 50 %. No obstant això, l'activitat de la demanda nacional de segones residències i la cerca de residències més grans i unifamiliars per part de ciutadans de la mateixa comunitat han sostingut l'adquisició d'aquests habitatges.

Les promocions d'obra nova han mantingut un bon nivell d'activitat els últims mesos de l'any, especial-

ment a la ciutat de Múrcia, tot i que en les obres properes als camps de golf i a Cartagena hi ha hagut menys moviment.

Els preus s'han mantingut estables a Múrcia i a Cartagena, amb lleugers descensos en l'habitatge vacacional. Es preveu que aquesta situació es mantingui el 2021 només a la capital, mentre que la resta del mercat estarà condicionat a la marxa de l'economia el primer trimestre del l'any. Si en la campanya de Setmana Santa no es reactiva la demanda (nacional i estrangera), els preus de l'habitatge vacacional també tendiran a la baixa.

“

La recuperació de l'activitat s'ha vist marcada per l'accés al finançament, amb una demanda interna centrada en la millora d'habitatge i una demanda estrangera que ha paraitzat més del 50 % del mercat vacacional, sostingut pel comprador nacional.

”

14_Regió de Múrcia_Principals magnituds

	2019	2020P	%Var. 2020/2019	2021P	%Var. 2021/2020
Habitatges iniciats	1.950	1.966	0,8 %	1.366	-30,5 %
Habitatges acabats	876	970	10,7 %	1.058	9,1 %
Estoc d'obra nova	20.388	20.015	-1,8 %	20.003	-0,1 %
Compravendes (habitatge lliure)	19.544	15.788	-19,2 %	19.622	24,3 %
• Habitatge nou	1.718	1.139	-33,7 %	1.517	33,2 %
• Habitatge segona mà	17.826	14.649	-17,8 %	18.105	23,6 %
Valor mitjà de les compravendes	99.750	104.003	4,3 %	103.092	-0,9 %

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: P (previsió).



Pamplona continua sent el principal motor immobiliari d'aquesta Comunitat, en la qual es manté estable el volum d'operacions i preus. Si bé els barris més centrals continuen acumulant el gruix de la demanda, zones perifèriques com Zizur o Mutilva, amb més oferta d'habitatge unifamiliar, han experimentat un repunt important. Aquesta situació s'estén a la zona sud de Navarra i a les poblacions amb més de 10.000 habitants. A les poblacions més petites, l'antiguitat del parc en oferta, tot i els baixos valors mitjans, no resulta atractiva per a la demanda. Ara es busquen habitatges amb espai exterior tant al centre de les localitats més grans com a la perifèria, on s'ha incrementat la demanda d'habitatge unifamiliar amb més espai i jardí.

Malgrat aquesta estabilització, el volum de compravendes cau al voltant del 25 % el 2020, com a conseqüència de l'aturada dels mesos de març i abril i el seu efecte en els mesos posteriors. Gràcies

a la recuperació produïda l'últim semestre, amb una activitat de la demanda semblant a la dels mesos anteriors a la COVID-19, s'espera que el 2021 la situació del mercat arribi als nivells similars als de 2019.

L'activitat promotora, que ha experimentat una frenada en l'activitat, també es recuperarà el 2021.

“

Si bé la demanda centra l'atenció en els mercats tradicionals, el canvi en els atributs del producte sol·licitat ha expandit el dinamisme comprador a altres ubicacions amb més oferta d'habitatge unifamiliar. Mercat dinàmic el 2021 si no es prolonguen els efectes de la COVID-19.

”

15_Navarra_Principals magnituds

	2019	2020P	%Var. 2020/2019	2021P	%Var. 2021/2020
Habitatges iniciats	2.909	1.798	-38,2 %	2.487	38,3 %
Habitatges acabats	1.793	1.765	-1,6 %	2.226	26,1 %
Estoc d'obra nova	1.785	2.607	46,1 %	3.854	47,8 %
Compravendes (habitatge lliure)	6.505	4.820	-25,9 %	6.463	34,1 %
• Habitatge nou	1.238	763	-38,4 %	615	-19,4 %
• Habitatge segona mà	5.267	4.057	-23,0 %	5.848	44,1 %
Valor mitjà de les compravendes	156.084	167.299	7,2 %	157.893	-5,6 %

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: P (previsió).



El mercat residencial del País Basc continua presentant un dèficit de promocions d'obra nova respecte de la demanda potencial, que es manté en nivells elevats. Falta sòl per promoure, cosa que es tradueix en preus elevats que dificulten les transaccions. Aquest dèficit de producció es nota especialment en l'habitatge vacacional, situació de la qual es beneficia la costa càntabra, especialment poblacions com Laredo i Castro Urdiales.

El pessimisme que es va poder instaurar durant els mesos de confinament s'ha superat amb escreix l'últim semestre de 2020, en què s'ha incrementat el volum de vendes i d'operacions de sòl. L'adaptació del producte a la demanda, així com un finançament fluid amb costos hipotecaris baixos, han impulsat l'activitat. Malgrat tot, el mercat residencial del País Basc es continua mantenint estable pel que fa als nivells de demanda i d'inversió.

El tiquet mitjà, que és un dels més alts d'Espanya, s'ha incrementat per les compres de producte de reposició, que han representat la major part de les transaccions i s'han produït sobre habitatges més grans, molts dels quals unifamiliars. Els preus es continuaran mantenint estables, amb lleugeres pujades, especialment a Sant Sebastià i a Bilbao.

“

Continua la situació crònica de manca de promoció d'obra nova, que manté nivells de demanda elevats. Mercat estable en el qual no s'esperen variacions significatives el 2021, amb possibles repunts en el preu segons la zona.

”

16_País Basc_Principals magnituds

	2019	2020P	%Var. 2020/2019	2021P	%Var. 2021/2020
Habitatges iniciats	6.478	5.778	-10,8 %	4.969	-14,0 %
Habitatges acabats	4.753	3.418	-28,1 %	5.594	63,7 %
Estoc d'obra nova	3.190	2.783	-12,8 %	2.477	-11,0 %
Compravendes (habitatge lliure)	23.304	17.562	-24,6 %	22.515	28,2 %
• Habitatge nou	3.394	2.565	-24,4 %	3.100	20,9 %
• Habitatge segona mà	19.910	14.997	-24,7 %	19.415	29,5 %
Valor mitjà de les compravendes	214.856	222.830	3,7 %	218.932	-1,7 %

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: P (previsió).



El mercat de la ciutat de Logronyo i el seu entorn ha experimentat enguany una certa estabilització el 2020. Després dels descensos de l'activitat dels mesos de març a maig, s'ha produït una recuperació centrada en la demanda de reposició d'habitatge més gran i amb més habitacions. El mercat d'habitatge unifamiliar també ha crescut, especialment la d'un nivell de preu més baix, i s'ha mantingut la demanda del producte més premium.

Pel que fa a la resta de la comunitat, també hi ha hagut un repunt de l'activitat l'últim semestre, encara que inferior al de Logronyo i el seu entorn. Ha pujat l'activitat relacionada amb cases unifamiliars rurals per reformar, que abans pràcticament no tenien demanda.

El preu a la capital i al seu voltant s'ha mantingut estable i s'espera que continuï així durant els

primers sis mesos del 2021. A la resta de la comunitat, tot i disposar d'una demanda més local i dèbil, s'espera també que els primers mesos de l'any el preu es mantingui, a l'espera de veure com influeix l'economia a les llars d'ingressos mitjans i mitjans-baixos.

“

El mercat ha recuperat un cert dinamisme gràcies a la demanda per reposició, sobretot en el segment de producte mitjà i mitjà-alt, localitzat sobretot a la capital i rodalies. Cert repunt de la demanda en zones rurals d'unifamiliars per reformar.

”

17_La Rioja_Principals magnituds

	2019	2020P	%Var. 2020/2019	2021P	%Var. 2021/2020
Habitatges iniciats	849	1.007	18,6 %	913	-9,3 %
Habitatges acabats	637	588	-7,7 %	505	-14,1 %
Estoc d'obra nova	8.985	9.178	2,1 %	9.537	3,9 %
Compravendes (habitatge lliure)	4.181	3.730	-10,8 %	4.902	31,4 %
• Habitatge nou	310	247	-20,3 %	397	60,7 %
• Habitatge segona mà	3.871	3.483	-10,0 %	4.505	29,3 %
Valor mitjà de les compravendes	117.741	133.380	13,3 %	128.248	-3,8 %

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: P (previsió).



S'ha activat la demanda per reposició en totes dues ciutats, especialment després dels mesos estivals, amb una recerca d'espais més amplis i de terrasses o patis. Tot i que s'han fet força reserves, no totes s'han traduït en operacions de venda a causa de l'existència d'una important economia submergida, del relatiu enduriment en la concessió de préstecs hipotecaris i del canvi en la situació laboral d'algunes de les llars demandants.

La paralització de l'activitat promotora durant el confinament va afectar totes dues ciutats, si bé s'ha recuperat amb posterioritat, amb un retard en els temps de lliurament inicials.

De cara a l'any vinent s'espera que l'obra nova superi els nivells d'aquest any.

El preu ha presentat un comportament força estable el 2020 a la zona, una de les que menys variabilitat ha experimentat de tot el país.

Per al 2021 s'espera una situació similar, sempre que no es produeixin nous confinaments que dificultin la recuperació de l'economia local.

“

Les operacions es reactiven l'últim quadrimestre per l'empenta de la demanda per reposició, amb dificultat en el tancament d'operacions per l'especial idiosincràsia dels ingressos de les llars i la situació laboral creada com a conseqüència de la pandèmia.

”

18_Ceuta i Melilla_Principals magnituds

	2019	2020P	%Var. 2020/2019	2021P	%Var. 2021/2020
Habitatges iniciats	341	908	166,3 %	642	-29,3 %
Habitatges acabats	281	86	-69,4 %	303	252,3 %
Estoc d'obra nova	854	986	15,5 %	1.157	17,3 %
Compravendes (habitatge lliure)	1.198	841	-29,8 %	969	15,2 %
• Habitatge nou	144	81	-43,8 %	45	-44,4 %
• Habitatge segona mà	1.054	760	-27,9 %	924	21,6 %
Valor mitjà de les compravendes	155.961	155.947	0,0 %	153.062	-1,9 %

Font: MFOM i elaboració pròpia.

Nota: P (previsió).

07

METODOLOGIA



1 Previsions fetes per CEPREDE

Per a l'anàlisi de previsions, Servihabitat ha tingut el suport de CEPREDE (Centre de Predicció Econòmica), centre especialitzat en prediccions econòmiques i empresarials des del 1981, a la qual posteriorment ha incorporat l'anàlisi sectorial i regional, per completar una àmplia gamma de models econòmics. La tasca de previsió de l'evolució de les variables principals que expliquen el mercat residencial a Espanya s'ha organitzat en les fases següents:

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 macroeconòmic que resumeix trimestralment el model Wharton-UAM de CEPREDE, amb més de 1.000 variables de totes les dimensions.

3a. FASE

Baixada a l'àmbit territorial de les comunitats autònomes. La previsió es fa per a l'any 2020-2021 i es disposa de variables que tenen informació mensual i trimestral per capturar els canvis al més aviat possible.

4a. FASE

Les previsions regionals també tenen el seu propi entorn, que CEPREDE instrumenta mitjançant un model d'alta freqüència mensual per a les comunitats autònomes amb variables clau.

5a. FASE

Gràcies a la valuosa informació de l'enquesta de Servihabitat als APIs, es contrasten les previsions amb les opinions dels professionals i especialistes del sector immobiliari.

2_ Enquestes a la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat

Per establir el pols de l'evolució del mercat residencial segons l'opinió dels agents comercials que conformen la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, s'ha optat per l'elaboració d'una enquesta. Per a això, s'ha preparat un qüestionari estructurat i dissenyat a l'efecte, que cadascun dels agents ha pogut respondre de manera individual. Les preguntes s'han formulat en funció de l'àrea geogràfica en què cada agent desenvolupa la seva tasca comercial, així com del mercat principal de demanda a què es dirigeix: primera residència, segona residència o totes dues. Al seu torn, s'han incorporat les valoracions i opinions sobre el mercat ofertes pels Directors Territorials de Servihabitat, que han servit per ampliar la informació analitzada i aprofundir en dades locals. Els resultats consolidats en els qüestionaris reflecteixen les opinions de més de 500 agents.

3_Fonts d'informació utilitzades en l'informe

SURVEY DATA: SERVIHABITAT

Qüestionari de més de 40 preguntes a una àmplia mostra de més de 500 agents col·laboradors immobiliaris (APIs), amb freqüència semestral (març i setembre), ampliada el juny d'aquest 2020.

HARD DATA: FONTS OFICIALS

- 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_MITMA. Ministeri de Transport, Mobilitat i Agenda Urbana.
- 9_MINECO. Ministeri d'Economia, Indústria i Competitivitat.
- 10_MPR. Ministeri de la Presidència, Relacions amb les Corts i Memòria Democràtica
- 11_Seguretat Social.
- 12_SEPE. Servei Públic d'Ocupació.

La informació referida al mercat de lloguer que es recull 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.



AVÍS

Aquest és un document informatiu, amb previsions i estimacions que poden estar subjectes a canvis sense notificació prèvia. Servihabitat no es fa responsable de l'ús que tercers facin de les informacions contingudes en aquest document.

MADRID

Avda. de Burgos, 12, planta 15
28036 Madrid

BARCELONA

Ctra. d'Esplugues, 225
08940 Cornellà de Llobregat Barcelona

T: (+34) 942 049 000

contactocorporativo@servihabitat.com

