

LA INVERSIÓN EXTRANJERA EN EL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL ESPAÑOL ENTRE 2007 Y 2019



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

9 de junio de 2020

[Promoción inmobiliaria en segunda residencia.](#)

Informe de la Asociación de Promotores de Cataluña

Según los datos del reciente estudio publicado en el Boletín económico del Banco de España, en el que se analiza la inversión extranjera en el mercado inmobiliario residencial español entre 2007 y 2019, la proporción que representan las compras de vivienda de los extranjeros residentes en España sobre las transacciones totales en este mercado ha presentado una pauta creciente entre 2007 y 2019, pasando en estos años del 4,2% al 10,9%. Por nacionalidad del inversor, los países comunitarios (entre los que se incluye el Reino Unido) y Noruega, que venían aumentando su peso relativo sobre las compras de extranjeros residentes hasta 2015, año en que representaban un 58% del total, han ido reducido esta cifra en los siguientes años, hasta el 53% en 2019. Sin embargo, durante este periodo ha habido cambios para países dentro de este grupo. Por ejemplo, el peso relativo del Reino Unido disminuyó en 6 puntos porcentuales entre 2007 y 2019, mientras que el peso relativo de países como Italia o Rumanía se incrementó hasta alcanzar el 8% y el 12%, respectivamente. Entre los países no comunitarios, destacan Marruecos y China. Durante el período de recuperación económica (2014-2019), las compras de extranjeros residentes se distribuyeron de manera desigual a lo largo del territorio español y se concentraron en mayor medida en los archipiélagos y en zonas del litoral mediterráneo.



El destino donde los extranjeros residentes representaron el peso más elevado (19% de las compras de vivienda totales de la provincia) fue Santa Cruz de Tenerife, seguido de Islas Baleares (16%), Alicante (15%) y Las Palmas (14%).

El precio medio por metro cuadrado de las operaciones realizadas por extranjeros residentes en el periodo de 2014 a 2019 fue un 4% superior al de las efectuadas por compradores nacionales en el mismo periodo.

Sin embargo, existe gran disparidad por provincias: mientras que, en la mayoría, el precio medio por metro cuadrado pagado por los extranjeros residentes en el período de recuperación económica se situó por debajo de lo pagado por los nacionales, en las provincias de Santa Cruz de Tenerife, Barcelona e Islas Baleares los precios medios por metro cuadrado de las operaciones realizadas por extranjeros residentes fueron más de un 10% superiores a los de las realizadas por los inversores nacionales. Estas diferencias son probablemente reflejo del diferente perfil inversor en las diferentes provincias. En las de la costa mediterránea y en las islas tienen seguramente un peso más elevado los inversores extranjeros con rentas altas, que demandan viviendas de mayor calidad y situadas en mejores zonas.

Un segundo indicador para medir la actividad de los extranjeros en el mercado inmobiliario residencial español son las compras netas sobre el stock de vivienda. Este indicador muestra también un aumento continuado de la inversión neta de los extranjeros residentes en España durante la etapa de recuperación económica. Por otra parte, el signo positivo de este indicador refleja que el stock de vivienda en manos de extranjeros residentes ha aumentado ininterrumpidamente desde 2007, y se ha acelerado desde 2014. Así, en 2019 las compras netas de los extranjeros residentes supusieron casi el 0,2% del stock de vivienda, casi tres veces más que en 2013. En 2019, los países comunitarios y Noruega representaron el 45% de las compras netas, destacando en ellos el peso de Rumanía (15%) y de Italia (8%). Entre las nacionalidades no comunitarias, destaca el peso de los marroquíes, las compras netas de los cuales representaron en 2019 el 17% de las realizadas por todos los extranjeros residentes. En el caso del Reino Unido, su peso ha sido reducido durante los últimos años y el número de operaciones de compra de los británicos ha venido acompañado de una cifra también cuantiosa de ventas por parte de ciudadanos de esta nacionalidad.

Las compras por parte de extranjeros presentaron una elevada dispersión provincial. En particular, los pesos más elevados de compras netas sobre stock de vivienda se encontraban en las islas, el litoral mediterráneo y las provincias de Madrid y Barcelona, situándose el máximo en la provincia de Islas Baleares, con un 1,4%. Sin embargo, las contribuciones positivas de los extranjeros al crecimiento de la población se han concentrado en las provincias insulares.

Actividad de los extranjeros no residentes en España Las compras de vivienda por parte de extranjeros no residentes sobre las compras de vivienda totales en España, que representaban un 3,3% entre 2007 y 2010, se incrementaron hasta

alcanzar el 10, 5% en 2014. Desde entonces, este porcentaje ha disminuido gradualmente, hasta situarse en el 7,8% 2019.

Este menor peso en la compra de vivienda durante la recuperación por parte de los no residentes contrasta con la evolución positiva observada anteriormente en el grupo de extranjeros residentes.

Los países europeos de rentas elevadas concentran el grueso de estas compras. En la media del periodo de recuperación económica, el 84% de las compras de los extranjeros no residentes corresponde a los países comunitarios (incluido el Reino Unido) y en Noruega. Dentro de este grupo, los británicos fueron la nacionalidad con la proporción más elevada de compras (23%) entre 2014 y 2019. Sin embargo, su peso relativo disminuyó respecto a 2007, al incrementarse el de otras nacionalidades, como los alemanes y franceses (12% de las compras totales de no residentes 2019 en ambos casos), los belgas (10%) o los suecos (8%).

El destino donde las compras de extranjeros no residentes representaron el peso más elevado fue Alicante (un 38% de las compras totales de la provincia), seguido de Málaga (28%) y Santa Cruz de Tenerife (25%).

Las compras netas de extranjeros no residentes corresponden fundamentalmente a los países europeos de rentas altas. Dentro de estos, se sitúan Bélgica, Suecia y Francia como los países con más compradores netos en 2019. Los británicos, que en 2007 constituían la nacionalidad con una proporción más elevada, disminuyeron sus tenencias de vivienda en España durante la crisis económica, en un contexto de devaluación de la libra, registrando entre 2009 y 2013 compras netas negativas. Aunque con la recuperación económica las compras británicas presentaron de nuevo un signo positivo, factores como la incertidumbre en torno a la salida de su país de la Unión Europea, han podido propiciar que, entre 2017 y 2019, las ventas de vivienda de los británicos no residentes hayan superado de nuevo a sus compras en España.

Las compras por extranjeros no residentes entre 2014 y 2019 se concentraron también, a las provincias de la costa mediterránea y en las islas destacando la provincia de Alicante, donde un 3% del stock de vivienda fue adquirida por extranjeros no residentes, seguido de Málaga (2,1%) y Las Islas Baleares (1,3%).

MANTENIMIENTO DE LA OBRA INICIADA EN CATALUÑA 2019

Desde 2013, punto de referencia de mínimo histórico en la producción de las viviendas iniciadas, la actividad del sector no había vuelto atrás ni para coger impulso. El cierre de 2018 mostró por quinto año consecutivo, la mejora suave en cuanto a los valores absolutos pero importante en valores relativos, con incrementos por encima del 25% anuales. El último año 2019, ante las últimas normativas legislativas estatales, autonómicas y locales- y la incertidumbre

jurídica que provocaron, el escenario cambió y el ritmo de construcción, también. 2019 en Cataluña se iniciaron un total de 14.549 viviendas, lo que supone un mantenimiento absoluto de la producción de un año antes (+ 0,2%).

Este suave ritmo, viene provocado principalmente por el comportamiento de la actividad constructora dentro de la provincia de Barcelona.

La provincia de Barcelona a pesar de ser la más productiva en cuanto a valores absolutos iniciando a lo largo de 2019 un total de 11.086 viviendas, es decir, el 76,2% de del total de la obra iniciada en Cataluña, representa una disminución anual del 3,1% seguida de la provincia de Lleida que disminuye ligeramente (- 0,9%), el resto de provincias de la comunidad catalana, aumentan su producción destacando Tarragona, que inició 1.275 viviendas, lo que supone un incremento del 36,9% interanual, seguida de Girona, más cercana a la producción total de Tarragona, con 1.530 viviendas iniciadas al año y un aumento del 3,7%, en comparación con los datos del año anterior.

Por ámbitos territoriales de Cataluña, es el ámbito Metropolitano el que presenta el grueso de la producción con 9.833 viviendas iniciadas el 2019 (68% del total) y presenta una disminución del 4,6% de las viviendas en comparación con el año anterior. Esta trayectoria descendente, también lo han sufrido los ámbitos de las Tierras del Ebro y el de Poniente, con una disminución anual del 30,9% y 11,4%, respectivamente. El resto de ámbitos incrementan la producción de viviendas hacia a un año antes, destacando los aumentos del Alt Pirineu i Aran y de las comarcas centrales.

La evolución comarcal de las viviendas iniciadas es muy heterogénea. Destacan las cuatro comarcas más productivas, todas ellas de la provincia de Barcelona, que representan el 62% de la producción total, y que son el Barcelonès (3.685 iniciados), Vallès Occidental (2.211), El Baix Llobregat (1.714) y el Maresme (1.345 viviendas), con comportamientos dispares: mientras que el Barcelona y el Vallès Occidental disminuyen su ritmo un 27,2%, y 12,1%, respectivamente, el Barcelonès aumenta el 2,7% y el Maresme un 31,9%. Por otra parte, las comarcas con menos producción muestran unos valores relativos más destacados, como es el caso del Alto Urgell, Bages, Baix Penedès, La Cerdanya y el Ripollès, con unos incrementos por encima del 200% anual.

La evolución de las viviendas terminadas continúa con buen ritmo alcanzando los 8.831 viviendas, y un incremento del 17,9%. En este sentido, todas las provincias de la comunidad obtienen resultados positivos en comparación con un año antes, con la excepción de la provincia de Tarragona que con 505 viviendas muestra una disminución del 44,4%. Destaca el incremento de la provincia de Girona (+ 80,3%) seguido del de Barcelona (+ 21,5%) y Lleida (+ 13,9%).

De las comarcas más productivas de Cataluña cabe destacar un incremento importante de las viviendas terminadas (Barcelona + 14,8%, Barcelonès + 19,7%, Barcelona + 41,4%) con la excepción del Maresme que disminuye en

comparación con el año anterior un 31,2%. De todas las comarcas, destacan con incrementos interanuales más significativos el Pallars Sobirà y el Plan del Lago.

Por Ámbitos territoriales, son las Comarcas de Girona (+ 74%) y el Alt Pirineu y Aran (+ 59,2%) los que aumentan considerablemente en comparación con el mismo periodo anterior y únicamente muestran disminuciones en las viviendas acabados los ámbitos del Campo de Tarragona, las Comarcas Centrales y las Tierras del Ebro (-53,3%, -22,4% y -22,0%, respectivamente).

Los últimos datos de la ciudad de Barcelona -motor principal de la provincia-, muestran síntomas de desaceleración de la actividad, principalmente ante las últimas normativas legislativas. A cierre del ejercicio, la ciudad, con 1.931 viviendas iniciadas muestra una ralentización del -12,3% de las viviendas iniciadas en comparación con el 2018. Cabe decir que, en el transcurso del año, el ritmo de la producción de iniciados no superaba las 400 unidades hasta el repunte del cuarto trimestre del año (con un incremento trimestral del 220%) alcanzando los 1.144 viviendas iniciadas (59% del total de las viviendas iniciadas 2019). La producción de los acabados también ha sufrido una desaceleración y disminuyen un 14,5%. Los distritos que incrementan espectacularmente la producción son Sants-Montjuïc y Ciutat Vella, mientras los que sufren una disminución más importante son San Martín y San Andrés.

CONTINÚA EL DINAMISMO DEL MERCADO HIPOTECARIO EN CATALUÑA

Tras años de contracción, la sostenida recuperación de la actividad económica y del mercado laboral de los últimos años ha tenido su reflejo en el mercado inmobiliario, con un crecimiento del número de hipotecas constituidas sobre viviendas de los últimos años.

En el año 2019, representó en Cataluña un incremento suave del total de las operaciones inscritas del 0,5% anual. En este primer trimestre del año 2020, las concesiones de hipotecas muestran un repunte y aumentan un 7% en comparación con el primer trimestre del año anterior. Este buen resultado es principalmente consecuencia de la fuerte actividad financiera del mes de febrero en el que también destaca considerablemente el aumento del capital prestado, triplicando casi la media del capital prestado a los meses de enero y de marzo. La evolución del importe medio del crédito, muestra un resurgimiento superior al comportamiento de la cantidad de las mismas, logrando el primer trimestre un crecimiento del 64,5% en Catalunya.

ACTUALITAT DEL SECTOR

LA INVERSIÓ ESTRANGERA AL MERCAT IMMOBILIARI RESIDENCIAL ESPANYOL ENTRE 2007 I 2019

Segons les dades del recent estudi publicat en el Butlletí econòmic del Banc d'Espanya, en el qual s'analitza la inversió estrangera en el mercat immobiliari residencial espanyol entre el 2007 i el 2019, la proporció que representen les compres d'habitatge dels estrangers residents a Espanya sobre les transaccions totals en aquest mercat ha presentat una pauta creixent entre 2007 i 2019, passant en aquests anys del 4,2% al 10,9%.

Per nacionalitat de l'inversor, els països comunitaris (entre els quals s'inclou el Regne Unit) i Noruega, que venien augmentant el seu pes relatiu sobre les compres d'estrangers residents fins a 2015, any en què representaven un 58% del total, han anat reduït aquesta xifra en els següents anys, fins al 53% en 2019. No obstant això, durant aquest període hi ha hagut canvis per països dins d'aquest grup. Per exemple, el pes relatiu del Regne Unit va disminuir en 6 punts percentuals entre 2007 i 2019, mentre que el pes relatiu de països com Itàlia o Romania es va incrementar fins a aconseguir el 8% i el 12%, respectivament. Entre els països no comunitaris, destaquen el Marroc i la Xina.

Durant el període de recuperació econòmica (2014-2019), les compres d'estrangers residents es van distribuir de manera desigual al llarg del territori espanyol i es van concentrar en major mesura en els arxipèlags i en zones del litoral mediterrani. La destinació on els estrangers residents van representar el pes més elevat (19% de les compres d'habitatge totals de la província) va ser Santa Cruz de Tenerife, seguit d'Illes Balears (16%), Alacant (15%) i Las Palmas (14%).

El preu mitjà per metre quadrat de les operacions realitzades per estrangers residents en el període de 2014 a 2019 va ser un 4% superior al de les efectuades per compradors nacionals en el mateix període. No obstant això, existeix gran disparitat per províncies: mentre que, en la majoria, el preu mitjà per metre quadrat pagat pels estrangers residents en el període de recuperació econòmica es va situar per sota del pagat pels nacionals, a les províncies de Santa Cruz de Tenerife, Barcelona i Illes Balears els preus mitjans per metre quadrat de les operacions realitzades per estrangers residents van ser més d'un 10% superiors als de les realitzades pels inversors nacionals. Aquestes diferències són probablement reflex del diferent perfil inversor en les diferents províncies. En les de la costa mediterrània i a les illes tenen segurament un pes més elevat els inversors estrangers amb rendes altes, que demanen habitatges de major qualitat i situades en millors zones.

Un segon indicador per a mesurar l'activitat dels estrangers en el mercat immobiliari residencial espanyol són les compres netes sobre l'estoc d'habitatge. Aquest indicador mostra també un augment continuat de la inversió neta dels estrangers residents a Espanya durant l'etapa de recuperació econòmica. D'altra banda, el signe positiu d'aquest indicador reflecteix que l'estoc d'habitatge en mans d'estrangers residents ha augmentat ininterrompudament des de 2007, i s'ha accelerat des de 2014. Així, en 2019 les compres netes dels estrangers residents van suposar gairebé el 0,2% de l'estoc d'habitatge, gairebé tres vegades més que en 2013. En 2019, els països comunitaris i Noruega van representar el 45% de les compres netes, destacant en ells el pes de Romania (15%) i d'Itàlia (8%). Entre les nacionalitats no comunitàries,

destaca el pes dels marroquins, les compres netes dels quals van representar en 2019 el 17% de les realitzades per tots els estrangers residents. En el cas del Regne Unit, el seu pes ha estat reduït durant els últims anys i el nombre d'operacions de compra dels britànics ha vingut acompanyat d'una xifra també quantiosa de vendes per part de ciutadans d'aquesta nacionalitat.

Les compres per part d'estrangers van presentar una elevada dispersió provincial. En particular, els pesos més elevats de compres netes sobre estoc d'habitatge es trobaven a les illes, el litoral mediterrani i les províncies de Madrid i Barcelona, situant-se el màxim a la província d'Illes Balears, amb un 1,4%. No obstant això, les contribucions positives dels estrangers al creixement de la població s'han concentrat a les províncies insulars.

Activitat dels estrangers no residents a Espanya

Les compres d'habitatge per part d'estrangers no residents sobre les compres d'habitatge totals a Espanya, que representaven un 3,3% entre 2007 i 2010, es van incrementar fins a aconseguir el 10,5% en 2014. Des de llavors, aquest percentatge ha disminuït gradualment, fins a situar-se en el 7,8% en 2019. Aquest menor pes en la compra d'habitatge durant la recuperació per part dels no residents contrasta amb l'evolució positiva observada anteriorment en el grup d'estrangers residents. Els països europeus de rendes elevades concentren el gruix d'aquestes compres. En la mitjana del període de recuperació econòmica, el 84% de les compres dels estrangers no residents correspon als països comunitaris (inclòs el Regne Unit) i a Noruega. Dins d'aquest grup, els britànics van ser la nacionalitat amb la proporció més elevada de compres (23%) entre 2014 i 2019. No obstant això, el seu pes relatiu va disminuir respecte a 2007, en incrementar-se el d'altres nacionalitats, com els alemanys i francesos (12% de les compres totals de no residents en 2019 en tots dos casos), els belgues (10%) o els suecs (8%).

La destinació on les compres d'estrangers no residents van representar el pes més elevat va ser Alacant (un 38% de les compres totals de la província), seguit de Màlaga (28%) i Santa Cruz de Tenerife (25%).

Les compres netes d'estrangers no residents corresponen fonamentalment als països europeus de rendes altes. Dins d'aquests, se situen Bèlgica, Suècia i França com els països amb més compradors nets en 2019. Els britànics, que en 2007 constituïen la nacionalitat amb una proporció més elevada, van disminuir les seves tinençes d'habitatge a Espanya durant la crisi econòmica, en un context de devaluació de la lliura, registrant entre 2009 i 2013 compres netes negatives. Encara que amb la recuperació econòmica les compres britàniques van presentar de nou un signe positiu, factors com la incertesa entorn de la sortida del seu país de la Unió Europea, han pogut propiciar que, entre 2017 i 2019, les vendes d'habitatge dels britànics no residents hagin superat de nou a les seves compres a Espanya.

Les compres per estrangers no residents entre 2014 i 2019 es van concentrar també, a les províncies de la costa mediterrània i a les illes destacant la província d'Alacant, on un 3% de l'estoc d'habitatge va ser adquirit per estrangers no residents, seguit de Màlaga (2,1%) i Les Illes Balears (1,3%).

Mai
20

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANÀLISI DELS INDICADORS - ÍNDEXS APCE

↑ Producció
0,2%

Manteniment de l'obra iniciada a Catalunya al 2019

↓ Vendes
-1,1%

Moderada baixada de les vendes d'habitatges a Catalunya al 2019

↑ Hipoteques
+7,0%

Continua el dinamisme del mercat hipotecari a Catalunya

↑ Interès
+0,004p.

Puja l'Euríbor fins el -0,108% a l'abril

Manteniment de l'obra iniciada a Catalunya al 2019

Des de 2013, punt de referència de mínim històric en la producció dels habitatges iniciats, l'activitat del sector no havia tornat enrere ni per agafar impuls. El tancament de 2018 va mostrar per cinquè any consecutiu, la millora suau en quant als valors absoluts però important en valors relatius, amb increments per sobre del 25% anuals. El darrer any 2019, davant les darreres normatives legislatives -estatals, autonòmiques i locals- i la incertesa jurídica que provocaren, l'escenari va canviar i el ritme de construcció, també. Al 2019 a Catalunya es van iniciar un total de 14.549 habitatges, el que suposa un manteniment absolut de la producció d'un any abans (+0,2%). Aquest suau ritme, ve provocat principalment pel comportament de l'activitat constructora dins de la província de Barcelona.

La província de Barcelona tot i ser la més productiva en quant a valors absoluts iniciant al llarg de 2019 un total de 11.086 habitatges, és a dir, el 76,2% del total de l'obra iniciada a Catalunya, representa una disminució anual del 3,1% seguida de la província de Lleida que disminueix lleugerament (-0,9%), la resta de províncies de la comunitat catalana, augmenten la seva producció destacant Tarragona, que va iniciar 1.275 habitatges, el que suposa un increment del 36,9% interanual, seguida de Girona, més propera a la producció total de Tarragona, amb 1.530 habitatges iniciats a l'any i un augment del 3,7%, en comparació amb les dades de l'any anterior.

Per àmbits territorials de Catalunya, és l'àmbit Metropolità el que presenta el gruix de la producció amb 9.833 habitatges iniciats al 2019 (el 68% del total) i presenta una disminució del 4,6% dels habitatges en comparació amb l'any anterior. Aquesta trajectòria descendent, també l'han patit els àmbits de les Terres de l'Ebre i el de Ponent, amb una disminució anual del 30,9% i 11,4%, respectivament. La resta d'àmbits incrementen la producció d'habitatges envers a un any abans, destacant els augments de l'Alt Pirineu i Aran i de les comarques centrals.

L'evolució comarcal dels habitatges iniciats és molt heterogènia. Destaquen les quatre comarques més productives, totes elles de la província de Barcelona, que representen el 62% de la producció total, i que són el Barcelonès (3.685 iniciats), el Vallès Occidental (2.211), El Baix Llobregat (1.714) i el Maresme (1.345 habitatges), amb comportaments dispars: mentre que el Baix Llobregat i el Vallès Occidental disminueixen el seu ritme un 27,2% i 12,1%, respectivament, el Barcelonès augmenta el 2,7% i el Maresme un 31,9%. Per altra banda, les comarques amb menys producció mostren uns valors relatius més destacats, com és el cas de l'Alt Urgell, el Bages, el Baix Penedès, La Cerdanya i el Ripollès, amb uns increments per sobre del 200% anual.

L'evolució dels habitatges acabats continua amb bon ritme assolint els 8.831 habitatges, i un increment del 17,9%. En aquest sentit, totes les províncies de la comunitat obtenen resultats positius en comparació amb un any abans, amb l'excepció de la província de Tarragona que amb 505 habitatges mostra una disminució del 44,4%. Destaca l'increment de la província de Girona (+80,3%) seguit del de Barcelona (+21,5%) i Lleida (+13,9%).

De les comarques més productives de Catalunya cal destacar un increment important dels habitatges acabats (Baix Llobregat +14,8%, Barcelonès +19,7%, Vallès Occidental +41,4%) amb l'excepció del Maresme que disminueix en comparació amb l'any anterior un 31,2%. De totes les comarques, destaquen amb increments interanuals més significatius el Pallars Sobirà i el Pla de l'Estany.

Per Àmbits territorials, són les Comarques Gironines (+74%) i l'Alt Pirineu i Aran (+59,2%) els que augmenten considerablement en comparació amb el mateix període anterior i únicament mostren disminucions en els habitatges acabats els àmbits del Camp de Tarragona, les Comarques Centrals i les Terres de l'Ebre (-53,3%, -22,4% i -22,0%, respectivament).

Les últimes dades de la ciutat de Barcelona -motor principal de la província-, mostren símptomes de desacceleració de l'activitat, principalment davant de les darreres normatives legislatives. A tancament de l'exercici, la ciutat, amb 1.931 habitatges iniciats mostra un alentiment del -12,3% dels habitatges iniciats en comparació amb el 2018. Val a dir que, en el decurs de l'any, el ritme de la producció d'iniciats no superava les 400 unitats fins el repunt del quart trimestre de l'any (amb un increment trimestral del 220%) assolint els 1.144 habitatges iniciats (el 59% del total dels habitatges iniciats al 2019). La producció dels acabats també ha patit una desacceleració i disminueixen un 14,5%. Els districtes que incrementen espectacularment la producció són Sants-Montjuïc i Ciutat Vella, mentre els que pateixen una disminució més important són Sant Martí i Sant Andreu.

Continua el dinamisme del mercat hipotecari a Catalunya

Després de anys de contracció, la sostinguda recuperació de l'activitat econòmica i del mercat laboral dels darrers anys ha tingut el seu reflex en el mercat immobiliari, amb un creixement del nombre d'hipoteques constituïdes sobre habitatges dels últims anys. L'any 2019, va representar a Catalunya un increment suau del total de les operacions inscrites del 0,5% anual. En aquest primer trimestre de l'any 2020, les concessions d'hipoteques mostren un repunt i augmenten un 7% en comparació amb el primer trimestre de l'any anterior. Aquest bon resultat és principalment conseqüència de la forta activitat financera del mes de febrer en el que també destaca considerablement l'augment del capital prestat, triplicant gairebé la mitjana del capital prestat als mesos de gener i de març. L'evolució de l'import mitjà del crèdit, mostra un creixement superior al comportament de la quantitat de les mateixes, assolint al primer trimestre un creixement del 64,5% a Catalunya.

**Mai
20**

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

INDICADORS DEL SECTOR

INDICADORS		ÚLTIMA XIFRA	IV TRIM. 18	I TRIM. 19	II TRIM. 19	III TRIM. 19	IV TRIM. 19	Acumulat de 2019	Variació Trimestral (IVT 19 / IIIT 19)	Variació acumulada del mateix període
PRODUCCIÓ (1)										
Espanya	Hab. Iniciats	9.086 (feb 20)	25.434	27.886	28.691	25.380	24.309	106.266	-4,2%	-5,5%
	Hab. Acabats	7.625 (feb 20)	15.399	16.547	19.201	18.920	24.121	78.789	27,5%	35,2%
Catalunya	Hab. Iniciats	1.657 (des 19)	3.626	3.462	3.183	3.746	4.158	14.549	11,0%	0,2%
	Hab. Acabats	656 (des 19)	2.163	1.983	2.030	2.243	2.577	8.831	14,9%	17,9%
Barcelona	Hab. Iniciats	1.160 (des 19)	2.831	2.767	2.409	2.693	3.217	11.086	19,5%	-3,1%
	Hab. Acabats	522 (des 19)	1.626	1.461	1.467	1.792	2.099	6.818	17,1%	21,5%
Girona	Hab. Iniciats	108 (des 19)	459	324	339	503	364	1.530	-27,6%	3,7%
	Hab. Acabats	59 (des 19)	230	268	298	297	226	1.089	-23,9%	80,3%
Lleida	Hab. Iniciats	40 (des 19)	118	181	226	95	156	658	64,2%	-0,9%
	Hab. Acabats	16 (des 19)	114	154	115	56	95	419	72,7%	13,9%
Tarragona	Hab. Iniciats	349 (des 19)	218	190	209	455	421	1.275	-7,5%	36,9%
	Hab. Acabats	59 (des 19)	193	100	150	98	157	505	60,2%	-44,4%
Barcelona ciutat	Hab. Iniciats	177 (des 19)	442	271	158	358	1.144	1.931	219,6%	-12,3%
	Hab. Acabats	57 (des 19)	276	255	157	227	431	1.069	89,9%	-14,5%
COSTOS DE CONSTRUCCIÓ €/m2 (2)										
Edifici renda normal entre mitjaneres		1.310,60 (1r T20)	1.276,94	1.286,96	1.290,38	1.296,30	1.299,57	1.299,57	0,3%	1,8%
Unifamiliar de dos plantes entre mitjaneres		1.124,74 (1r T20)	1.096,13	1.104,55	1.107,23	1.112,35	1.114,87	1.114,87	0,2%	1,8%
Nau industrial		496,20 (1r T20)	483,68	487,67	488,13	490,87	491,11	491,11	0,0%	1,7%
Edifici d'oficines entre mitjaneres		1.193,74 (1r T20)	1.162,56	1.171,53	1.174,00	1.179,30	1.181,87	1.181,87	0,2%	1,9%
Consum aparent de ciment (Milers T.)		79,4 (abr 20)	471,1	549,2	571,2	509,7	507,3	2.139,4	-0,5%	-24,1%
COMPREVENDES (3)										
Espanya	Hab. Nou	6.384 (mar 20)	22.041	26.100	23.191	21.389	22.164	92.844	3,6%	-9,4%
	Hab. Segona mà	28.422 (mar 20)	98.218	107.889	106.377	99.867	94.108	408.241	-5,8%	-5,3%
Catalunya	Hab. Nou	2.684 (IVT)	2.925	3.517	2.957	2.768	2.684	11.926	-3,0%	-2,4%
	Hab. Segona mà	15.513 (IVT)	16.352	17.961	17.446	17.104	15.513	68.024	-9,3%	-0,8%
Barcelona	Hab. Nou	1.846 (IVT)	1.943	2.615	2.098	1.815	1.846	8.374	1,7%	3,6%
	Hab. Segona mà	10.440 (IVT)	11.140	12.284	11.753	11.628	10.440	46.105	-10,2%	-2,3%
Girona	Hab. Nou	431 (IVT)	394	410	407	422	431	1.670	2,1%	-6,7%
	Hab. Segona mà	2.088 (IVT)	2.274	2.428	2.343	2.293	2.088	9.152	-8,9%	2,1%
Lleida	Hab. Nou	178 (IVT)	192	179	174	227	178	758	-21,6%	-15,7%
	Hab. Segona mà	675 (IVT)	705	834	724	786	675	3.019	-14,1%	-1,9%
Tarragona	Hab. Nou	229 (IVT)	396	313	278	304	229	1.124	-24,7%	-22,3%
	Hab. Segona mà	2.310 (IVT)	2.233	2.415	2.626	2.397	2.310	9.748	-3,6%	4,3%
HIPOTEQUES SOBRE HABITATGES (4)										
Espanya	Nombre	26.382 (mar 20)	80.124	98.566	93.815	76.217	89.122	357.720	16,9%	3,2%
	Import (milers d'€)	3.373.954 (mar 20)	10.266.079	12.151.438	11.535.965	9.713.957	11.316.147	44.717.507	16,5%	17,1%
Catalunya	Nombre	4.917 (mar 20)	14.561	15.608	15.514	12.730	13.935	57.787	9,5%	7,0%
	Import (milers d'€)	767.313 (mar 20)	2.175.747	2.392.855	2.045.682	1.849.776	2.073.638	8.361.951	12,1%	64,5%
MERCAT DE TREBALL (5)										
Ocupació Sector		206.400 (mar 20)	217.100	199.900	182.000	191.100	205.900	205.900	7,7%	3,3%
Total Població Ocupada		3.451.200 (mar 20)	3.391.100	3.391.000	3.431.200	3.462.400	3.478.100	3.478.100	0,5%	1,8%
Atur registrat del Sector (5.1)		38.706 (abr 20)	32.061	31.027	30.205	30.587	30.324	30.682	-0,9%	26,0%
Afiliats SS. Sector (5.2)		127.300 (abr 20)	135.300	139.200	141.000	137.800	139.100	136.100	0,9%	-9,3%
TIPUS D'INTERÈS (%) (6)										
Tipus mig préstecs hipot. adquisició habitatge lliure a més de 3 anys		1,754 (abr 20)	1,993	2,039	2,037	1,858	1,812	1,935	-2,5%	-0,263p
Ref. interbancària a un any (Euríbor)		-0,108 (abr 20)	-0,143	-0,111	-0,145	-0,326	-0,262	-0,215	-19,6%	+0,004p

(1) Agència de l'Habitatge. Dades avançades provisionals. Ministeri de Foment per les dades d'Espanya. (2) Boletín Económico de la Construcción BEC. Inclou Seguretat i Salut i Honoraris tècnics i permisos d'obra. Consum de ciment actualitzat des del 2017 a l'octubre de 2019. (3) Agència de l'Habitatge a partir de l'estadística del Col·legi de Registradors. Dades de 2017 actualitzades a gener 2019. (4) INE. (5) INE. EPA. Dades trimestrals. A partir del 2009 la classificació entre sectors econòmics es realitza segons la CNAE-09, amb ella el sector de la construcció engloba un major nombre d'activitats. (5.1) IDESCAT a partir de les xifres del Departament de Treball. (5.2) IDESCAT a partir del INSS. Règim general. (6) BANCO DE ESPAÑA. El del conjunt d'entitats de crèdit correspon al tipus mitjà dels préstecs hipotecaris a més de tres anys per l'adquisició d'habitatge lliure. La variació acumulada correspon a la mitja de tots els mesos de l'any en comparació amb la mitja dels mateix període de l'any anterior.

Mai
20

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANNEX. ANÀLISI TERRITORIAL. HABITATGES INICIATS (I)

COMARQUES	2018	III TRIM.18	IV TRIM.18	I TRIM. 19	II TRIM. 19	III TRIM.19	IV TRIM. 19	2019	Var. Trimestral (IV 19/ III19)	Variació anual del període
PRODUCCIÓ, HABITATGES INICIATS										
Alt Camp	9	4	0	2	5	3	2	12	-33,3	33,3
Alt Empordà	321	71	132	61	91	92	102	346	10,9	7,8
Alt Penedès	335	95	73	48	15	67	36	166	-46,3	-50,4
Alt Urgell	4	1	0	22	7	1	-	30	-100,0	650,0
Alta Ribagorça	4	0	0	-	2	-	-	2	-	-50,0
Anoia	74	21	30	40	24	15	15	94	0,0	27,0
Bages	51	10	10	25	26	84	55	190	-34,5	272,5
Baix Camp	260	72	38	99	39	49	48	235	-2,0	-9,6
Baix Ebre	53	22	8	14	60	7	8	89	14,3	67,9
Baix Empordà	348	75	65	81	76	109	84	350	-22,9	0,6
Baix Llobregat	2.353	350	510	480	420	510	304	1.714	-40,4	-27,2
Baix Penedès	34	5	17	7	13	220	29	269	-86,8	691,2
Barcelonès	3.589	541	803	770	421	1.047	1.447	3.685	38,2	2,7
Berguedà	11	2	5	18	4	3	1	26	-66,7	136,4
Cerdanya	40	10	6	12	21	66	11	110	-83,3	175,0
Conca de Barberà	37	1	25	21	2	2	3	28	50,0	-24,3
Garraf	459	134	121	269	100	41	152	562	270,7	22,4
Garrigues	16	0	0	7	1	3	2	13	-33,3	-18,8
Garrotxa	138	52	26	15	8	31	40	94	29,0	-31,9
Gironès	442	126	179	99	86	138	64	387	-53,6	-12,4
Maresme	1.020	296	339	502	243	224	376	1.345	67,9	31,9
Moianès	18	4	2	-	4	5	4	13	-20,0	-27,8
Montsià	137	48	7	9	16	6	5	36	-16,7	-73,7
Noguera	10	2	3	3	6	3	4	16	33,3	60,0
Osona	194	46	61	17	73	76	42	208	-44,7	7,2
Pallars Jussà	3	1	1	1	1	3	1	6	-66,7	100,0
Pallars Sobirà	35	0	31	1	1	4	1	7	-75,0	-80,0
Pla de l'Estany	50	15	13	3	12	8	19	42	137,5	-16,0
Pla d'Urgell	22	4	2	4	4	6	23	37	283,3	68,2
Priorat	3	0	1	1	1	1	1	4	0,0	33,3
Ribera d'Ebre	6	0	1	3	2	2	1	8	-50,0	33,3
Ripollès	10	6	3	17	3	6	4	30	-33,3	200,0
Segarra	79	2	4	5	1	1	32	39	3.100,0	-50,6
Segrià	403	162	65	88	145	38	83	354	118,4	-12,2
Selva	140	43	40	36	47	76	41	200	-46,1	42,9
Solsonès	7	2	4	1	3	1	2	7	100,0	0,0
Tarragonès	381	182	121	31	68	163	322	584	97,5	53,3
Terra Alta	11	1	0	3	3	2	2	10	0,0	-9,1
Urgell	14	5	3	14	2	4	3	23	-25,0	64,3
Val d'Aran	55	15	0	35	48	7	3	93	-57,1	69,1
Vallès Occidental	2.514	871	555	438	780	452	541	2.211	19,7	-12,1
Vallès Oriental	827	168	322	160	299	170	245	874	44,1	5,7
ÀMBITS TERRITORIALS FUNCIONALS										
Alt Pirineu i Aran	141	27	38	71	80	81	16	248	-80,2	75,9
Camp de Tarragona	690	259	185	154	115	218	376	863	72,5	25,1
Comarques Centrals	280	63	83	62	108	169	103	442	-39,1	57,9
Comarques Gironines	1.449	388	458	312	323	460	354	1.449	-23,0	0,0
Metropolità	10.306	2.227	2.529	2.350	2.165	2.403	2.915	9.833	21,3	-4,6
Penedès	900	255	240	363	152	343	231	1.089	-32,7	21,0
Ponent	544	175	77	121	159	55	147	482	167,3	-11,4
Terres de l'Ebre	207	71	16	29	81	17	16	143	-5,9	-30,9
DEMARCACIONS TERRITORIALS										
Barcelona	11.446	2.538	2.831	2.767	2.409	2.693	3.217	11.086	19,5	-3,1
Girona	1.476	398	459	324	339	503	364	1.530	-27,6	3,7
Lleida	664	194	118	181	226	95	156	658	64,2	-0,9
Tarragona	931	335	218	190	209	455	421	1.275	-7,5	36,9
CATALUNYA	14.517	3.465	3.626	3.462	3.183	3.746	4.158	14.549	11,0	0,2

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge amb la informació que ha estat elaborada a partir dels visats dels Col·legis d'Aparelladors.

Mai
20

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANNEX. ANÀLISI TERRITORIAL. HABITATGES INICIATS (II)

CAPITALS DE COMARQUES	2018	III TRIM.18	IV TRIM.18	I TRIM. 2019	II TRIM.19	III TRIM. 19	IV TRIM.19	2019	Var. Trimestral (IV 19/ III 19)	Variació anual del període
PRODUCCIÓ, HABITATGES INICIATS										
Valls (Alt Camp)	2	2	0	1	2	0	1	4	-	100,0
Figueres (Alt Empordà)	59	5	52	2	1	16	14	33	-12,5	-44,1
Vilafranca del Penedès (Alt Penedès)	253	81	45	16	4	51	3	74	-94,1	-70,8
La Seu d'Urgell (Alt Urgell)	1	0	0	0	7	0	0	7	-	600,0
El Pont de Suert (Alta Ribagorça)	4	0	0	0	1	0	0	1	-	-75,0
Igualada (L'Anoia)	38	10	22	29	4	5	1	39	-80,0	2,6
Manresa (Bages)	14	2	1	2	3	62	18	85	-71,0	507,1
Reus (Baix Camp)	76	20	8	5	18	18	4	45	-77,8	-40,8
Tortosa (Baix Ebre)	4	1	1	0	57	2	3	62	50,0	1.450,0
La Bisbal de l'Empordà (Baix Empordà)	6	1	0	0	0	7	3	10	-57,1	66,7
Sant Feliu de Llobregat (Baix Llobregat)	196	0	0	59	33	9	0	101	-100,0	-48,5
El Vendrell (Baix Penedès)	20	1	12	3	5	7	6	21	-14,3	5,0
Barcelona (Barcelonès)	2.203	423	442	271	158	358	1.144	1.931	219,6	-12,3
Berga (Berguedà)	2	0	2	2	1	1	1	5	0,0	150,0
Puigcerdà (Cerdanya)	5	3	0	1	2	38	1	42	-97,4	740,0
Montblanc (Conca de Barberà)	29	1	22	20	1	0	2	23	-	-20,7
Vilanova i la Geltrú (Garraf)	109	30	27	180	48	27	51	306	88,9	180,7
Les Borges Blanques (Les Garrigues)	1	0	0	2	0	1	0	3	-100,0	200,0
Olot (Garrotxa)	106	33	32	6	8	24	33	71	37,5	-33,0
Girona (Gironès)	146	46	53	19	46	36	40	141	11,1	-3,4
Mataró (Maresme)	190	86	12	106	97	57	264	524	363,2	175,8
Moià (Moianès)	7	1	0	0	2	0	2	4	-	-42,9
Ampostà (Montsià)	8	5	1	2	1	1	0	4	-100,0	-50,0
Balaguer (La Noguera)	0	0	0	0	2	1	0	3	-100,0	-
Vic (Osona)	84	17	21	2	3	35	2	42	-94,3	-50,0
Tremp (Pallars Jussà)	0	0	0	0	1	0	0	1	-	-
Sort (Pallars Sobirà)	33	0	31	0	0	1	1	2	0,0	-93,9
Banyoles (Plà de l'Estany)	26	13	1	0	8	5	17	30	240,0	15,4
Mollerussa (Plà de l'Urgell)	2	1	0	2	1	2	0	5	-100,0	150,0
Falset (Priorat)	0	0	0	0	0	0	1	1	-	-
Móra d'Ebre (Ribera d'Ebre)	0	0	0	0	0	1	0	1	-100,0	-
Ripoll (Ripollès)	1	1	0	2	1	3	0	6	-100,0	500,0
Cervera (Segarra)	3	0	0	0	0	0	0	0	-	-100,0
Lleida (Segrià)	356	156	46	71	131	35	76	313	117,1	-12,1
Santa Coloma de Farners (La Selva)	20	15	0	16	0	9	12	37	33,3	85,0
Solsona (Solsonès)	3	0	3	1	2	0	2	5	-	66,7
Tarragona (Tarragonès)	192	87	59	20	30	1	311	362	31.000,0	88,5
Gandesa (Terra Alta)	2	1	0	0	0	1	0	1	-100,0	-50,0
Tàrraga (Urgell)	7	5	1	12	1	0	2	15	-	114,3
Vielha e Mitjaran (Vall d'Aran)	17	0	0	35	6	0	2	43	-	152,9
Sabadell (Vallès Occidental)	835	348	170	203	182	125	98	608	-21,6	-27,2
Granollers (Vallès Oriental)	173	12	129	32	77	27	42	178	55,6	2,9

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge amb la informació que ha estat elaborada a partir dels visats dels Col·legis d'Aparelladors.

Mai
20

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANNEX. ANÀLISI TERRITORIAL. HABITATGES INICIATS (III)

MUNICIPI >20.000 HABITANTS	2018	III TRIM.18	IV TRIM.18	I TRIM. 2019	II TRIM.19	III TRIM. 19	IV TRIM.19	2019	Var. Trimestral (IV 19/ III 19)	Variació anual del període
PRODUCCIÓ, HABITATGES INICIATS										
Badalona (Barcelonès)	517	46	114	149	83	510	151	893	-70,4	72,7
Barberà del Vallès (Vallès Occidental)	50	42	3	6	142	2	3	153	50,0	206,0
Blanes (Selva)	22	6	3	0	5	2	0	7	-100,0	-68,2
Calafell (Baix Penedès)	5	1	3	2	5	205	15	227	-92,7	4.440,0
Cambrils (Baix Camp)	123	40	16	38	10	15	32	95	113,3	-22,8
Castellar del Vallès (Vallès Occidental)	8	4	2	21	7	20	3	51	-85,0	537,5
Castelldefels (Baix Llobregat)	156	31	25	13	6	14	34	67	142,9	-57,1
Cerdanyola del Vallès (Vallès Occidental)	76	30	31	9	5	7	13	34	85,7	-55,3
Cornellà de Llobregat (Baix Llobregat)	416	12	128	2	66	13	17	98	30,8	-76,4
Esparreguera (Baix Llobregat)	8	0	0	20	0	1	0	21	-100,0	162,5
Esplugues de Llobregat (Baix Llobregat)	15	1	10	6	3	107	5	121	-95,3	706,7
Gavà (Baix Llobregat)	128	4	2	29	32	4	17	82	325,0	-35,9
Hospitalet de Llobregat, L' (Barcelonès)	558	65	81	263	12	173	150	598	-13,3	7,2
Lloret de Mar (Selva)	18	5	2	6	26	18	2	52	-88,9	188,9
Manlleu (Osona)	13	1	9	0	4	3	5	12	66,7	-7,7
Martorell (Baix Llobregat)	3	0	0	0	7	0	0	7	-	133,3
Masnou, El (Maresme)	72	37	2	3	11	2	1	17	-50,0	-76,4
Molins de Rei (Baix Llobregat)	290	44	118	13	1	84	0	98	-100,0	-66,2
Mollet del Vallès (Vallès Occidental)	140	80	1	23	19	10	58	110	480,0	-21,4
Montcada i Reixac (Vallès Occidental)	156	65	2	1	0	0	0	1	-	-99,4
Olesa de Montserrat (Baix Llobregat)	16	0	9	16	1	21	44	82	109,5	412,5
Palafrugell (Baix Empordà)	18	8	3	9	5	3	5	22	66,7	22,2
Pineda de Mar (Maresme)	31	9	19	72	1	51	12	136	-76,5	338,7
Prat de Llobregat, El (Baix Llobregat)	274	24	76	4	183	10	36	233	260,0	-15,0
Premià de Mar (Maresme)	11	7	0	0	13	10	4	27	-60,0	145,5
Ripollet (Vallès Occidental)	68	1	3	1	66	3	2	72	-33,3	5,9
Rubí (Vallès Occidental)	223	29	15	4	44	55	5	108	-90,9	-51,6
Salou (Tarragonès)	14	4	1	3	2	150	1	156	-99,3	1.014,3
Salt (Gironès)	15	0	15	1	1	0	0	2	-	-86,7
Sant Adrià de Besòs (Barcelonès)	248	6	150	72	147	6	0	225	-100,0	-9,3
Sant Andreu de la Barca (Baix Llobregat)	62	2	58	2	36	1	3	42	200,0	-32,3
Sant Boi de Llobregat (Baix Llobregat)	187	52	6	80	4	32	18	134	-43,8	-28,3
Sant Cugat del Vallès (Vallès Occidental)	676	251	157	116	95	38	42	291	10,5	-57,0
Sant Feliu de Guíxols (Baix Empordà)	26	13	5	2	3	18	11	34	-38,9	30,8
Sant Joan Despí (Baix Llobregat)	312	164	14	6	1	0	0	7	-	-97,8
Sant Pere de Ribes (Garraf)	39	1	28	62	6	1	6	75	500,0	92,3
Sant Vicenç dels Horts (Baix Llobregat)	8	0	1	1	6	5	7	19	40,0	137,5
Santa Coloma de Grament (Barcelonès)	63	1	16	15	21	0	2	38	-	-39,7
Santa Perpètua de la Mogoda (Vallès Occidental)	53	0	26	10	1	2	0	13	-100,0	-75,5
Sitges (Garraf)	235	99	28	17	42	8	73	140	812,5	-40,4
Terrassa (Vallès Occidental)	194	33	108	36	202	177	314	729	77,4	275,8
Viladecans (Baix Llobregat)	27	1	24	13	22	66	92	193	39,4	614,8
Vila-seca (Tarragonès)	21	20	1	0	2	0	0	2	-	-90,5
Vilassar de Mar (Maresme)	10	0	4	0	9	1	0	10	-100,0	0,0

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge amb la informació que ha estat elaborada a partir dels visats dels Col·legis d'Aparelladors.

Mai
20

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANNEX. ANÀLISI TERRITORIAL. HABITATGES ACABATS (I)

COMARQUES	2018	III TRIM. 18	IV TRIM. 18	I TRIM. 19	II TRIM. 19	III TRIM. 19	IV TRIM. 19	2019	Var. Trimestral (IV 19/ III 19)	Variació anual del període
PRODUCCIÓ, HABITATGES ACABATS										
Alt Camp	44	12	1	5	3	4	1	13	-75,0	-70,5
Alt Empordà	119	23	24	91	56	71	38	256	-46,5	115,1
Alt Penedès	77	15	30	11	56	5	28	100	460,0	29,9
Alt Urgell	12	3	1	1	4	2	1	8	-50,0	-33,3
Alta Ribagorça	5	-	-	14	2	-	-	16	-	220,0
Anoia	130	8	11	14	12	9	4	39	-55,6	-70,0
Bages	74	3	10	14	14	15	28	71	86,7	-4,1
Baix Camp	526	93	113	34	34	32	41	141	28,1	-73,2
Baix Ebre	112	48	23	1	9	12	19	41	58,3	-63,4
Baix Empordà	210	24	125	71	83	66	43	263	-34,8	25,2
Baix Llobregat	1.175	259	430	304	317	235	493	1.349	109,8	14,8
Baix Penedès	31	4	10	8	5	25	13	51	-48,0	64,5
Barcelonès	1.756	436	303	450	286	561	805	2.102	43,5	19,7
Berguedà	47	1	15	16	1	14	2	33	-85,7	-29,8
Cerdanya	35	7	14	9	44	10	24	87	140,0	148,6
Conca de Barberà	36	16	16	24	3	3	2	32	-33,3	-11,1
Garraf	286	84	134	132	154	60	137	483	128,3	68,9
Garrigues	11	3	3	-	4	-	7	11	-	0,0
Garrotxa	57	10	16	13	7	5	8	33	60,0	-42,1
Gironès	92	14	21	27	64	88	63	242	-28,4	163,0
Maresme	674	139	258	109	93	130	132	464	1,5	-31,2
Moianès	6	2	3	2	2	5	3	12	-40,0	100,0
Montsià	25	8	4	4	19	7	27	57	285,7	128,0
Noguera	35	12	5	5	3	2	5	15	150,0	-57,1
Osona	206	19	117	22	48	54	29	153	-46,3	-25,7
Pallars Jussà	28	1	13	3	6	-	-	9	-	-67,9
Pallars Sobirà	1	-	-	-	4	-	-	4	-	300,0
Pla de l'Estany	14	3	5	18	18	8	13	57	62,5	307,1
Pla d'Urgell	18	3	1	3	3	12	3	21	-75,0	16,7
Priorat	2	-	-	2	-	-	-	2	-	0,0
Ribera d'Ebre	4	1	-	-	2	1	1	4	0,0	0,0
Ripollès	10	1	6	7	6	5	3	21	-40,0	110,0
Segarra	6	-	5	1	3	5	4	13	-20,0	116,7
Segrià	157	27	60	121	73	19	38	251	100,0	59,9
Selva	86	13	26	33	20	46	52	151	13,0	75,6
Solsonès	22	1	8	2	1	2	3	8	50,0	-63,6
Tarragonès	128	33	26	22	72	13	49	156	276,9	21,9
Terra Alta	0	-	-	-	3	1	4	8	300,0	-
Urgell	31	5	3	3	7	-	2	12	-	-61,3
Val d'Aran	17	9	3	-	5	13	14	32	7,7	88,2
Vallès Occidental	959	425	259	240	332	570	214	1.356	-62,5	41,4
Vallès Oriental	228	74	61	147	151	132	224	654	69,7	186,8
ÀMBITS TERRITORIALS FUNCIONALS										
Alt Pirineu i Aran	98	20	31	27	65	25	39	156	56,0	59,2
Camp de Tarragona	736	154	156	87	112	52	93	344	78,8	-53,3
Comarques Centrals	353	25	153	56	67	89	62	274	-30,3	-22,4
Comarques Gironines	588	88	223	260	254	289	220	1.023	-23,9	74,0
Metropolità	4.794	1.334	1.311	1.250	1.179	1.629	1.871	5.929	14,9	23,7
Penedès	524	111	185	165	226	99	182	672	83,8	28,2
Ponent	258	50	77	133	93	38	59	323	55,3	25,2
Terres de l'Ebre	141	57	27	5	33	21	51	110	142,9	-22,0
DEMARCACIONS TERRITORIALS										
Barcelona	5.612	1.465	1.626	1.461	1.466	1.792	2.099	6.818	17,1	21,5
Girona	604	89	230	268	298	297	226	1.089	-23,9	80,3
Lleida	368	70	114	154	115	55	95	419	72,7	13,9
Tarragona	908	215	193	100	150	98	157	505	60,2	-44,4
CATALUNYA	7.492	1.839	2.163	1.983	2.029	2.242	2.577	8.831	14,9	17,9

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge amb la informació que ha estat elaborada a partir dels visats dels Col·legis d'Aparelladors.

Mai
20

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANNEX. ANÀLISI TERRITORIAL. HABITATGES ACABATS (II)

CAPITALS DE COMARQUES	2018	III TRIM. 18	IV TRIM. 18	I TRIM. 19	II TRIM.19	III TRIM.19	IV TRIM.19	2019	Var. Trimestral (IV 19/ III 19)	Variació anual del període
PRODUCCIÓ, HABITATGES ACABATS										
Valls (Alt Camp)	1	0	0	0	0	1	0	1	-100,0	0,0
Figueres (Alt Empordà)	1	0	0	28	1	1	5	35	400,0	3.400,0
Vilafranca del Penedès (Alt Penedès)	30	4	19	1	21	1	9	32	800,0	6,7
La Seu d'Urgell (Alt Urgell)	5	0	0	0	3	0	0	3	-	-40,0
El Pont de Suert (Alta Ribagorça)	5	0	0	0	1	0	0	1	-	-80,0
Igualada (L'Anoia)	62	2	4	5	4	1	2	12	100,0	-80,6
Manresa (Bages)	30	0	1	0	0	0	2	2	-	-93,3
Reus (Baix Camp)	40	1	16	4	7	11	11	33	0,0	-17,5
Tortosa (Baix Ebre)	5	0	1	0	0	0	6	6	-	20,0
La Bisbal de l'Empordà (Baix Empordà)	4	0	0	0	1	0	2	3	-	-25,0
Sant Feliu de Llobregat (Baix Llobregat)	130	20	79	41	16	0	0	57	-	-56,2
El Vendrell (Baix Penedès)	10	2	5	0	2	1	3	6	200,0	-40,0
Barcelona (Barcelonès)	1.251	289	276	255	156	227	431	1.069	89,9	-14,5
Berga (Berguedà)	22	0	1	0	1	6	1	8	-83,3	-63,6
Puigcerdà (Cerdanya)	9	0	9	0	1	3	2	6	-33,3	-33,3
Montblanc (Conca de Barberà)	29	14	15	18	3	1	1	23	0,0	-20,7
Vilanova i la Geltrú (Garraf)	63	4	27	44	12	28	97	181	246,4	187,3
Les Borges Blanques (Les Garrigues)	2	1	0	0	3	0	0	3	-	50,0
Olot (Garrotxa)	42	5	11	9	3	4	6	22	50,0	-47,6
Girona (Gironès)	8	0	2	1	24	56	15	96	-73,2	1.100,0
Mataró (Maresme)	204	81	6	30	16	54	36	136	-33,3	-33,3
Moià (Moianès)	3	1	2	2	1	2	0	5	-100,0	66,7
Ampostà (Montsià)	6	2	0	2	1	2	4	9	100,0	50,0
Balaguer (La Noguera)	1	1	0	0	0	0	1	1	-	0,0
Vic (Osona)	56	0	53	2	1	26	1	30	-96,2	-46,4
Tremp (Pallars Jussà)	14	0	11	0	4	0	0	4	-	-71,4
Sort (Pallars Sobirà)	1	0	0	0	0	0	0	0	-	-100,0
Banyoles (Pla de l'Estany)	8	2	4	12	16	5	7	40	40,0	400,0
Mollerussa (Pla de l'Urgell)	3	1	2	0	0	2	2	4	0,0	33,3
Falset (Priorat)	1	0	0	0	0	0	0	0	-	-100,0
Móra d'Ebre (Ribera d'Ebre)	0	0	0	0	0	0	1	1	-	-
Ripoll (Ripollès)	6	0	6	0	0	0	0	0	-	-100,0
Cervera (Segarra)	1	0	1	0	1	5	0	6	-100,0	500,0
Lleida (Segrià)	113	19	39	118	65	4	34	221	750,0	95,6
Santa Coloma de Farners (La Selva)	6	3	1	3	2	1	15	21	1.400,0	250,0
Solsona (Solsonès)	19	0	8	0	1	1	0	2	-100,0	-89,5
Tarragona (Tarragonès)	78	26	3	0	1	0	1	2	-	-97,4
Gandesa (Terra Alta)	0	0	0	0	1	1	2	4	100,0	-
Tàrraga (Urgell)	17	0	0	1	6	0	0	7	-	-58,8
Vielha e Mitjaran (Vall d'Aran)	10	8	0	0	5	2	2	9	0,0	-10,0
Sabadell (Vallès Occidental)	209	109	50	27	73	28	73	201	160,7	-3,8
Granollers (Vallès Oriental)	8	3	1	24	66	4	44	138	1.000,0	1.625,0

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge amb la informació que ha estat elaborada a partir dels visats dels Col·legis d'Aparelladors.

**Mai
20**

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANNEX. ANÀLISI TERRITORIAL. HABITATGES ACABATS (III)

MUNICIPIS >20.000 HABITANTS	2018	III TRIM.18	IV TRIM.18	I TRIM. 2019	II TRIM.19	III TRIM.19	IV TRIM. 19	2019	Var. Trimestral (IV 19/ III 19)	Variació anual del període
PRODUCCIÓ, HABITATGES ACABATS										
Badalona (Barcelonès)	325	124	20	29	15	133	227	404	70,7	24,3
Barberà del Vallès (Vallès Occidental)	50	47	0	2	0	7	1	10	-85,7	-80,0
Blanes (Selva)	19	1	11	6	2	16	2	26	-87,5	36,8
Calafell (Baix Penedès)	4	0	1	3	1	1	4	9	300,0	125,0
Cambrils (Baix Camp)	371	69	70	10	5	8	11	34	37,5	-90,8
Castellar del Vallès (Vallès Occidental)	6	1	1	35	13	1	0	49	-100,0	716,7
Castelldefels (Baix Llobregat)	48	6	10	5	12	11	3	31	-72,7	-35,4
Cerdanyola del Vallès (Vallès Occidental)	64	20	37	2	21	17	16	56	-5,9	-12,5
Cornellà de Llobregat (Baix Llobregat)	363	10	143	6	5	8	4	23	-50,0	-93,7
Esparreguera (Baix Llobregat)	0	0	0	0	0	2	0	2	-100,0	-
Esplugues de Llobregat (Baix Llobregat)	40	33	2	11	2	8	29	50	262,5	25,0
Gavà (Baix Llobregat)	52	16	17	17	18	22	50	107	127,3	105,8
Hospitalet de Llobregat, L' (Barcelonès)	93	23	6	125	108	100	121	454	21,0	388,2
Lloret de Mar (Selva)	18	3	4	4	3	12	5	24	-58,3	33,3
Manlleu (Osona)	31	0	9	2	6	1	0	9	-100,0	-71,0
Martorell (Baix Llobregat)	12	0	12	1	0	0	0	1	-	-91,7
Masnou, El (Maresme)	165	12	147	3	1	27	2	33	-92,6	-80,0
Molins de Rei (Baix Llobregat)	43	29	13	14	0	6	11	31	83,3	-27,9
Mollet del Vallès (Vallès Occidental)	11	3	0	1	0	2	1	4	-50,0	-63,6
Montcada i Reixac (Vallès Occidental)	8	7	0	18	0	0	4	22	-	175,0
Olesa de Montserrat (Baix Llobregat)	3	1	2	0	0	15	11	26	-26,7	766,7
Palafrugell (Baix Empordà)	9	1	4	12	7	10	5	34	-50,0	277,8
Pineda de Mar (Maresme)	19	0	5	0	3	1	2	6	100,0	-68,4
Prat de Llobregat, El (Baix Llobregat)	89	3	45	0	12	47	0	59	-100,0	-33,7
Premià de Mar (Maresme)	4	0	0	2	8	1	0	11	-100,0	175,0
Ripollet (Vallès Occidental)	49	4	3	28	3	88	5	124	-94,3	153,1
Rubí (Vallès Occidental)	51	6	39	15	0	5	13	33	160,0	-35,3
Salou (Tarragonès)	13	1	3	0	32	0	40	72	-	453,8
Salt (Gironès)	0	0	0	0	0	0	16	16	-	-
Sant Adrià de Besòs (Barcelonès)	87	0	1	12	0	94	0	106	-100,0	21,8
Sant Andreu de la Barca (Baix Llobregat)	4	3	0	0	2	0	2	4	-	0,0
Sant Boi de Llobregat (Baix Llobregat)	143	12	41	42	39	17	64	162	276,5	13,3
Sant Cugat del Vallès (Vallès Occidental)	386	190	85	44	100	308	17	469	-94,5	21,5
Sant Feliu de Guíxols (Baix Empordà)	9	3	4	7	3	2	4	16	100,0	77,8
Sant Joan Despí (Baix Llobregat)	11	0	1	0	0	0	85	85	-	672,7
Sant Pere de Ribes (Garraf)	16	5	6	2	4	4	26	36	550,0	125,0
Sant Vicenç dels Horts (Baix Llobregat)	0	0	0	0	9	2	0	11	-100,0	-
Santa Coloma de Grament (Barcelonès)	0	0	0	29	7	7	26	69	271,4	-
Santa Perpètua de la Mogoda (Vallès Occidental)	2	0	0	0	1	1	1	3	0,0	50,0
Sitges (Garraf)	202	73	101	80	27	25	12	144	-52,0	-28,7
Terrassa (Vallès Occidental)	43	9	20	26	91	67	56	240	-16,4	458,1
Viladecans (Baix Llobregat)	163	88	48	4	0	0	71	75	-	-54,0
Vila-seca (Tarragonès)	2	0	2	1	0	0	0	1	-	-50,0
Vilassar de Mar (Maresme)	30	2	2	28	3	5	1	37	-80,0	23,3

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge amb la informació que ha estat elaborada a partir dels visats dels Col·legis d'Aparelladors.

Mai
20

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANNEX. ANÀLISI TERRITORIAL. COMPRAVENDES HABITATGES NOUS (I)

COMARQUES	2018	III TRIM.18	IV TRIM. 18	I TRIM. 19	II TRIM. 19	III TRIM. 19	IV TRIM.19	2019	Var. Trimestral (IV 19/ III 19)	Variació Anual del període
COMPRAVENDES, HABITATGES NOUS										
Alt Camp	10	1	3	1	4	2	2	9	0,0	-10,0
Alt Empordà	204	35	46	50	31	53	50	184	-5,7	-9,8
Alt Penedès	174	58	48	64	41	58	53	216	-8,6	24,1
Alt Urgell	21	7	8	5	5	4	3	17	-25,0	-19,0
Alta Ribagorça	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
Anoia	206	45	66	64	54	45	29	192	-35,6	-6,8
Bages	432	119	85	155	150	135	82	522	-39,3	20,8
Baix Camp	234	92	51	44	47	40	32	163	-20,0	-30,3
Baix Ebre	143	18	95	13	14	12	3	42	-75,0	-70,6
Baix Empordà	394	121	89	120	137	106	70	433	-34,0	9,9
Baix Llobregat	1.228	234	272	395	272	271	387	1.325	42,8	7,9
Baix Penedès	377	87	93	92	70	93	55	310	-40,9	-17,8
Barcelonès	2.478	616	615	756	636	498	495	2.385	-0,6	-3,8
Berguedà	25	4	13	5	4	7	3	19	-57,1	-24,0
Cerdanya	65	11	19	18	23	19	25	85	31,6	30,8
Conca de Barberà	1	0	0	1	2	7	1	11	-85,7	1.000,0
Garraf	131	25	26	63	49	85	71	268	-16,5	104,6
Garrigues	13	1	0	3	2	2	0	7	-100,0	-46,2
Garrotxa	286	58	52	27	36	29	35	127	20,7	-55,6
Gironès	550	136	119	109	120	162	169	560	4,3	1,8
Maresme	1.060	272	300	418	279	181	186	1.064	2,8	0,4
Moianès	42	14	8	15	8	8	24	55	200,0	31,0
Montsià	57	14	15	9	4	9	6	28	-33,3	-50,9
Noguera	20	2	9	5	2	2	3	12	50,0	-40,0
Osona	215	42	52	95	71	51	49	266	-3,9	23,7
Pallars Jussà	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
Pallars Sobirà	2	0	0	2	1	1	0	4	-100,0	100,0
Pla de l'Estanty	92	17	20	26	21	18	29	94	61,1	2,2
Pla d'Urgell	45	4	14	21	4	9	1	35	-88,9	-22,2
Priorat	1	0	0	0	0	4	1	5	-75,0	400,0
Ribera d'Ebre	11	4	0	2	4	4	2	12	-50,0	9,1
Ripollès	10	1	8	16	4	2	21	43	950,0	330,0
Segarra	84	38	5	4	5	4	8	21	100,0	-75,0
Segrià	588	159	117	112	132	167	149	560	-10,8	-4,8
Selva	196	58	43	47	41	36	33	157	-8,3	-19,9
Solsonès	11	2	5	1	0	1	1	3	0,0	-72,7
Tarragonès	594	183	138	149	131	133	127	540	-4,5	-9,1
Terra Alta	18	2	1	2	2	0	0	4	-	-77,8
Urgell	73	36	23	11	8	30	0	49	-100,0	-32,9
Val d'Aran	32	10	7	11	8	2	12	33	500,0	3,1
Vallès Occidental	1.431	362	306	430	353	302	283	1.368	-6,3	-4,4
Vallès Oriental	663	167	154	156	182	176	184	698	4,5	5,3
ÀMBITS TERRITORIALS FUNCIONALS										
Alt Pirineu i Aran	120	28	34	36	37	26	40	139	53,8	15,8
Camp de Tarragona	840	276	192	195	184	186	163	728	-12,4	-13,3
Comarques Centrals	717	179	163	269	237	202	147	855	-27,2	19,2
Comarques Gironines	1.732	426	377	395	390	406	407	1.598	0,2	-7,7
Metropolità	6.876	1.658	1.649	2.158	1.722	1.430	1.547	6.857	8,2	-0,3
Penedès	880	210	231	282	210	279	208	979	-25,4	11,3
Ponent	823	240	168	156	153	214	161	684	-24,8	-16,9
Terres de l'Ebre	229	38	111	26	24	25	11	86	-56,0	-62,4
DEMARCACIONS TERRITORIALS										
Barcelona	8.083	1.958	1.943	2.615	2.098	1.815	1.846	8.374	1,7	3,6
Girona	1.789	436	394	410	407	422	431	1.670	2,1	-6,7
Lleida	899	260	192	179	174	227	178	758	-21,6	-15,7
Tarragona	1.446	401	396	313	278	304	229	1.124	-24,7	-22,3
CATALUNYA	12.217	3.055	2.925	3.517	2.957	2.768	2.684	11.926	-3,0	-2,4

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge amb la informació del "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España".

Mai
20

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANNEX. ANÀlisi TERRITORIAL. COMPRAVENDES HABITATGES NOUS (II)

CAPITALS DE COMARQUES	2018	III TRIM. 18	IV TRIM. 18	I TRIM. 19	II TRIM. 19	III TRIM. 19	VI TRIM. 19	2019	Var. Trimestral (VI 19/ III 19)	Variació Anual del període
COMPRAVENDES, HABITATGES NOUS										
Valls (Alt Camp)	3	0	1	0	0	0	0	0	-	-100,0
Figueres (Alt Empordà)	58	6	8	5	1	10	8	24	-20,0	-58,6
Vilafranca del Penedès (Alt Penedès)	76	30	17	28	16	27	32	103	18,5	35,5
La Seu d'Urgell (Alt Urgell)	15	6	7	3	3	1	3	10	200,0	-33,3
El Pont de Suert (Alta Ribagorça)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Igualada (L'Anoia)	69	13	34	33	25	13	5	76	-61,5	10,1
Manresa (Bages)	208	52	32	92	96	70	44	302	-37,1	45,2
Reus (Baix Camp)	137	41	27	35	30	19	19	103	0,0	-24,8
Tortosa (Baix Ebre)	6	1	2	3	2	7	2	14	-71,4	133,3
La Bisbal de l'Empordà (Baix Empordà)	17	1	3	9	4	7	3	23	-57,1	35,3
Sant Feliu de Llobregat (Baix Llobregat)	173	20	57	140	25	24	13	202	-45,8	16,8
El Vendrell (Baix Penedès)	32	3	1	6	3	5	2	16	-60,0	-50,0
Barcelona (Barcelonès)	1034	242	327	339	331	244	221	1135	-9,4	9,8
Berga (Berguedà)	12	3	3	3	2	1	1	7	0,0	-41,7
Puigcerdà (Cerdanya)	8	1	3	3	2	0	2	7	-	-12,5
Montblanc (Conca de Barberà)	1	0	0	0	1	7	0	8	-100,0	700,0
Vilanova i la Geltrú (Garraf)	48	13	12	11	7	14	28	60	100,0	25,0
Les Borges Blanques (Les Garrigues)	10	0	0	3	1	1	0	5	-100,0	-50,0
Olot (Garrotxa)	231	35	42	22	22	16	25	85	56,3	-63,2
Girona (Gironès)	314	71	74	60	72	58	78	268	34,5	-14,6
Mataró (Maresme)	267	72	66	97	91	31	38	257	22,6	-3,7
Moià (Moianès)	16	5	5	7	3	3	7	20	133,3	25,0
Ampostà (Montsià)	8	4	2	2	1	3	0	6	-100,0	-25,0
Balaguer (La Noguera)	12	2	2	0	0	1	1	2	0,0	-83,3
Vic (Osona)	69	18	20	34	26	29	21	110	-27,6	59,4
Tremp (Pallars Jussà)	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
Sort (Pallars Sobirà)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Banyoles (Pla de l'Estany)	71	14	17	19	14	12	25	70	108,3	-1,4
Mollerussa (Pla de l'Urgell)	19	3	5	3	1	7	0	11	-100,0	-42,1
Falset (Priorat)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Móra d'Ebre (Ribera d'Ebre)	3	1	0	1	1	3	1	6	-66,7	100,0
Ripoll (Ripollès)	7	1	6	9	2	0	5	16	-	128,6
Cervera (Segarra)	46	2	4	2	3	2	2	9	0,0	-80,4
Lleida (Segrià)	443	108	107	91	87	145	92	415	-36,6	-6,3
Santa Coloma de Farners (La Selva)	23	10	5	4	2	2	3	11	50,0	-52,2
Solsona (Solsonès)	11	2	5	1	0	0	0	1	-	-90,9
Tarragona (Tarragonès)	246	87	55	47	30	33	41	151	24,2	-38,6
Gandesa (Terra Alta)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tàrraga (Urgell)	57	31	19	9	7	29	0	45	-100,0	-21,1
Vielha e Mitjaran (Vall d'Aran)	9	3	2	2	2	1	7	12	600,0	33,3
Sabadell (Vallès Occidental)	317	83	58	125	95	75	68	363	-9,3	14,5
Granollers (Vallès Oriental)	52	9	19	31	20	40	31	122	-22,5	134,6

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge amb la informació del "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España".

Mai
20

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANNEX. ANÀlisi TERRITORIAL. COMPRAVENDES HABITATGES NOUS (III)

MUNICIPIIS >20.000 HABITANTS	2018	III TRIM.18	IV TRIM.18	I TRIM. 2019	II TRIM.19	III TRIM. 19	IV TRIM.19	2019	Var. Trimestral (IV 19/ III 19)	Variació anual del període
COMPRAVENDES, HABITATGES NOUS										
Badalona (Barcelonès)	880	249	199	276	150	110	137	673	24,5	-23,5
Barberà del Vallès (Vallès Occidental)	17	1	6	32	5	8	4	49	-50,0	188,2
Blanes (Selva)	51	15	6	8	6	4	6	24	50,0	-52,9
Calafell (Baix Penedès)	222	53	52	41	41	50	20	152	-60,0	-31,5
Cambrils (Baix Camp)	49	29	11	2	4	5	5	16	0,0	-67,3
Castellar del Vallès (Vallès Occidental)	27	6	1	2	5	3	13	23	333,3	-14,8
Castelldefels (Baix Llobregat)	52	16	13	14	15	12	12	53	0,0	1,9
Cerdanyola del Vallès (Vallès Occidental)	15	3	2	4	6	6	6	22	0,0	46,7
Cornellà de Llobregat (Baix Llobregat)	12	0	7	2	1	3	2	8	-33,3	-33,3
Esparreguera (Baix Llobregat)	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
Esplugues de Llobregat (Baix Llobregat)	76	6	12	19	12	3	0	34	-100,0	-55,3
Gavà (Baix Llobregat)	93	24	13	15	17	18	36	86	100,0	-7,5
Hospitalet de Llobregat, L' (Barcelonès)	463	70	68	135	142	144	120	541	-16,7	16,8
Lloret de Mar (Selva)	16	3	7	5	10	5	4	24	-20,0	50,0
Manlleu (Osona)	8	0	4	1	4	2	0	7	-100,0	-12,5
Martorell (Baix Llobregat)	0	0	0	3	2	1	0	6	-100,0	-
Masnou, El (Maresme)	82	10	60	102	9	8	17	136	112,5	65,9
Molins de Rei (Baix Llobregat)	56	10	25	24	37	13	15	89	15,4	58,9
Mollet del Vallès (Vallès Occidental)	63	18	11	11	22	14	15	62	7,1	-1,6
Montcada i Reixac (Vallès Occidental)	110	23	22	23	20	17	17	77	0,0	-30,0
Olesa de Montserrat (Baix Llobregat)	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
Palafrugell (Baix Empordà)	82	15	20	14	23	11	5	53	-54,5	-35,4
Pineda de Mar (Maresme)	60	20	17	24	21	17	3	65	-82,4	8,3
Prat de Llobregat, El (Baix Llobregat)	49	6	21	2	30	6	8	46	33,3	-6,1
Premià de Mar (Maresme)	7	2	4	4	0	3	4	11	33,3	57,1
Ripolllet (Vallès Occidental)	32	5	14	9	4	5	5	23	0,0	-28,1
Rubí (Vallès Occidental)	143	76	24	29	48	24	16	117	-33,3	-18,2
Salou (Tarragonès)	126	39	28	12	20	29	32	93	10,3	-26,2
Salt (Gironès)	46	11	4	8	12	16	43	79	168,8	71,7
Sant Adrià de Besòs (Barcelonès)	83	54	19	1	9	1	2	13	100,0	-84,3
Sant Andreu de la Barca (Baix Llobregat)	54	0	0	0	0	0	0	0	-	-100,0
Sant Boi de Llobregat (Baix Llobregat)	225	64	49	21	21	35	82	159	134,3	-29,3
Sant Cugat del Vallès (Vallès Occidental)	392	70	101	147	99	65	61	372	-6,2	-5,1
Sant Feliu de Guíxols (Baix Empordà)	1	0	0	1	2	1	1	5	0,0	400,0
Sant Joan Despí (Baix Llobregat)	97	18	13	26	13	13	11	63	-15,4	-35,1
Sant Pere de Ribes (Garraf)	15	3	3	0	2	8	1	11	-87,5	-26,7
Sant Vicenç dels Horts (Baix Llobregat)	50	13	13	14	15	12	12	53	0,0	6,0
Santa Coloma de Grament (Barcelonès)	18	1	2	5	4	0	15	24	-	33,3
Santa Perpètua de la Mogoda (Vallès Occidental)	66	10	15	14	14	10	35	73	250,0	10,6
Sitges (Garraf)	55	4	5	49	33	58	37	177	-36,2	221,8
Terrassa (Vallès Occidental)	230	69	40	34	45	72	44	195	-38,9	-15,2
Viladecans (Baix Llobregat)	13	6	3	62	26	0	0	88	-	576,9
Vila-seca (Tarragonès)	3	1	2	3	3	4	5	15	25,0	400,0
Vilassar de Mar (Maresme)	24	12	8	0	1	1	3	5	200,0	-79,2

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge amb la informació que ha estat elaborada a partir dels visats dels Col·legis d'Aparelladors.

Mai
20

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANNEX. ANÀLISI TERRITORIAL. COMPRAVENDES HAB. SEGONA MÀ (I)

COMARQUES	2018	III TRIM. 18	IV TRIM. 18	I TRIM. 19	II TRIM. 19	III TRIM. 19	IV TRIM. 19	2019	Var. Trimestral (IV 19/ III 19)	Variació Anual del període
COMPRAVENDES, HABITATGES SEGONA MÀ										
Alt Camp	175	52	35	55	33	64	46	198	-28,1	13,1
Alt Empordà	2.383	596	584	617	683	691	557	2.548	-19,4	6,9
Alt Penedès	699	209	132	169	136	167	130	602	-22,2	-13,9
Alt Urgell	104	30	26	39	22	26	28	115	7,7	10,6
Alta Ribagorça	92	22	30	22	9	13	12	56	-7,7	-39,1
Anoia	898	266	228	262	257	259	287	1.065	10,8	18,6
Bages	1.243	318	320	321	351	339	292	1.303	-13,9	4,8
Baix Camp	2.392	631	457	641	665	649	569	2.524	-12,3	5,5
Baix Ebre	819	225	228	185	225	208	174	792	-16,3	-3,3
Baix Empordà	2.461	649	588	735	515	582	568	2.400	-2,4	-2,5
Baix Llobregat	6.327	1.595	1.569	1.541	1.542	1.531	1.501	6.115	-2,0	-3,4
Baix Penedès	1.587	424	411	412	414	398	340	1.564	-14,6	-1,4
Barcelonès	18.125	4.461	4.251	4.501	4.472	4.277	3.905	17.155	-8,7	-5,4
Berguedà	251	71	62	82	66	71	53	272	-25,4	8,4
Cerdanya	298	70	83	89	98	86	46	319	-46,5	7,0
Conca de Barberà	103	26	31	44	40	19	41	144	115,8	39,8
Garraf	2.192	551	488	516	526	533	450	2.025	-15,6	-7,6
Garrigues	102	29	23	27	22	25	15	89	-40,0	-12,7
Garrotxa	281	71	80	60	73	69	74	276	7,2	-1,8
Gironès	1.399	354	342	353	387	307	283	1.330	-7,8	-4,9
Maresme	4.173	1.039	1.023	1.264	1.114	1.067	803	4.248	-24,7	1,8
Moianès	84	20	30	32	35	26	16	109	-38,5	29,8
Montsià	777	201	196	194	218	207	214	833	3,4	7,2
Noguera	197	53	57	51	40	37	30	158	-18,9	-19,8
Osona	1.130	276	276	357	331	316	262	1.266	-17,1	12,0
Pallars Jussà	146	28	29	32	28	34	31	125	-8,8	-14,4
Pallars Sobirà	92	19	23	25	25	33	34	117	3,0	27,2
Pla de l'Estany	139	42	29	41	39	38	47	165	23,7	18,7
Pla d'Urgell	228	56	45	54	38	93	59	244	-36,6	7,0
Priorat	22	5	6	5	12	3	10	30	233,3	36,4
Ribera d'Ebre	109	22	27	28	23	21	28	100	33,3	-8,3
Ripollès	126	30	48	47	56	38	46	187	21,1	48,4
Segarra	109	28	18	27	33	23	19	102	-17,4	-6,4
Segrià	1.346	341	285	367	306	333	306	1.312	-8,1	-2,5
Selva	1.920	478	527	506	503	495	471	1.975	-4,8	2,9
Solsonès	68	14	23	26	29	23	18	96	-21,7	41,2
Tarragonès	3.313	815	827	838	984	814	878	3.514	7,9	6,1
Terra Alta	53	14	15	13	12	14	10	49	-28,6	-7,5
Urgell	242	54	58	71	78	59	43	251	-27,1	3,7
Val d'Aran	307	67	79	74	83	73	73	303	0,0	-1,3
Vallès Occidental	8.866	2.517	1.993	2.321	2.090	2.191	1.994	8.596	-9,0	-3,0
Vallès Oriental	3.225	801	770	917	833	852	750	3.352	-12,0	3,9

ÀMBITS TERRITORIALS FUNCIONALS

Alt Pirineu i Aran	1.039	236	270	281	265	265	224	1.035	-15,5	-0,4
Camp de Tarragona	6.005	1.529	1.356	1.583	1.734	1.549	1.544	6.410	-0,3	6,7
Comarques Centrals	2.771	699	703	820	801	781	644	3.046	-17,5	9,9
Comarques Gironines	8.709	2.220	2.198	2.359	2.256	2.220	2.046	8.881	-7,8	2,0
Metropolità	40.742	10.417	9.619	10.555	10.065	9.924	8.959	39.503	-9,7	-3,0
Penedès	5.355	1.446	1.254	1.346	1.330	1.345	1.198	5.219	-10,9	-2,5
Ponent	2.224	561	486	597	517	570	472	2.156	-17,2	-3,1
Terres de l'Ebre	1.758	462	466	420	478	450	426	1.774	-5,3	0,9

DEMARCACIONS TERRITORIALS

Barcelona	47.212	12.125	11.140	12.284	11.753	11.628	10.440	46.105	-10,2	-2,3
Girona	8.962	2.276	2.274	2.428	2.343	2.293	2.088	9.152	-8,9	2,1
Lleida	3.079	754	705	834	724	786	675	3.019	-14,1	-1,9
Tarragona	9.350	2.415	2.233	2.415	2.626	2.397	2.310	9.748	-3,6	4,3
CATALUNYA	68.603	17.570	16.352	17.961	17.446	17.104	15.513	68.024	-9,3	-0,8

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge amb la informació del "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España".

Mai
20

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANNEX. ANÀLISITERRITORIAL. COMPRAVENDES HAB. SEGONA MÀ (II)

CAPITALS DE COMARQUES	2018	III TRIM. 18	IV TRIM. 18	I TRIM. 19	II TRIM. 19	III TRIM. 19	IV TRIM. 19	2019	Var.Trimestral (IV 19/ III 19)	Variació Anual del període
COMPRAVENDES, HABITATGES SEGONA MÀ										
Valls (Alt Camp)	96	20	24	29	19	39	23	110	-41,0	14,6
Figueres (Alt Empordà)	388	94	96	108	124	117	74	423	-36,8	9,0
Vilafranca del Penedès (Alt Penedès)	261	93	39	56	55	67	44	222	-34,3	-14,9
La Seu d'Urgell (Alt Urgell)	67	20	16	26	16	10	15	67	50,0	0,0
El Pont de Suert (Alta Ribagorça)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Igualada (L'Anoia)	320	94	67	84	93	89	83	349	-6,7	9,1
Manresa (Bages)	607	143	159	172	184	192	154	702	-19,8	15,7
Reus (Baix Camp)	1.045	272	177	306	297	289	283	1.175	-2,1	12,4
Tortosa (Baix Ebre)	322	73	114	66	68	74	55	263	-25,7	-18,3
La Bisbal de l'Empordà (Baix Empordà)	86	23	22	19	23	19	23	84	21,1	-2,3
Sant Feliu de Llobregat (Baix Llobregat)	284	69	67	72	76	77	60	285	-22,1	0,4
El Vendrell (Baix Penedès)	720	207	185	177	192	190	166	725	-12,6	0,7
Barcelona (Barcelonès)	12.757	3.070	3.102	3.300	3.249	2.951	2.775	12.275	-6,0	-3,8
Berga (Berguedà)	111	27	27	28	23	27	23	101	-14,8	-9,0
Puigcerdà (Cerdanya)	69	15	18	19	28	19	17	83	-10,5	20,3
Montblanc (Conca de Barberà)	40	11	11	20	13	7	17	57	142,9	42,5
Vilanova i la Geltrú (Garraf)	972	283	190	245	208	183	152	788	-16,9	-18,9
Les Borges Blanques (Les Garrigues)	32	10	5	11	7	2	6	26	200,0	-18,8
Olot (Garrotxa)	196	45	58	51	47	49	51	198	4,1	1,0
Girona (Gironès)	833	219	200	188	232	160	152	732	-5,0	-12,1
Mataró (Maresme)	1.006	259	259	386	280	261	231	1.158	-11,5	15,1
Moià (Moianès)	41	13	11	13	14	8	6	41	-25,0	0,0
Ampostà (Montsià)	240	65	49	58	78	60	59	255	-1,7	6,3
Balaguer (La Noguera)	109	24	30	25	19	18	18	80	0,0	-26,6
Vic (Osona)	407	114	76	100	111	98	85	394	-13,3	-3,2
Tremp (Pallars Jussà)	72	13	13	18	14	13	13	58	0,0	-19,4
Sort (Pallars Sobirà)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Banyoles (Plà de l'Estany)	110	33	26	30	26	29	33	118	13,8	7,3
Mollerussa (Plà de l'Urgell)	124	28	21	38	20	68	32	158	-52,9	27,4
Falset (Priorat)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Móra d'Ebre (Ribera d'Ebre)	36	5	8	10	13	7	13	43	85,7	19,4
Ripoll (Ripollès)	39	12	15	12	20	14	13	59	-7,1	51,3
Cervera (Segarra)	44	9	9	8	15	11	10	44	-9,1	0,0
Lleida (Segrià)	1.031	257	219	269	216	241	228	954	-5,4	-7,5
Santa Coloma de Farners (La Selva)	108	38	22	37	23	25	22	107	-12,0	-0,9
Solsona (Solsonès)	36	5	16	17	19	13	9	58	-30,8	61,1
Tarragona (Tarragonès)	1.379	342	343	290	384	357	358	1.389	0,3	0,7
Gandesa (Terra Alta)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tàrraga (Urgell)	162	37	33	36	39	32	26	133	-18,8	-17,9
Vielha e Mitjà (Vall d'Aran)	143	35	44	37	42	39	39	157	0,0	9,8
Sabadell (Vallès Occidental)	1.944	504	457	473	426	521	471	1.891	-9,6	-2,7
Granollers (Vallès Oriental)	570	137	119	170	160	189	129	648	-31,7	13,7

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge amb la informació del "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España".

Mai
20

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANNEX. ANÀLISI TERRITORIAL. COMPRAVENDES HAB.SEGONA MÀ (III)

MUNICIPIS >20.000 HABITANTS	2018	III TRIM.18	IV TRIM. 18	ITRIM. 19	II TRIM. 19	III TRIM. 19	IV TRIM.19	2019	Var. Trimestral (IV 19/ III 19)	Variació Anual del període
COMPRAVENDES, HABITATGES SEGONA MÀ										
Badalona (Barcelonès)	1.683	433	325	401	372	452	353	1.578	-21,9	-6,2
Barberà del Vallès (Vallès Occidental)	414	189	80	93	96	72	113	374	56,9	-9,7
Blanes (Selva)	521	142	128	113	125	139	148	525	6,5	0,8
Calafell (Baix Penedès)	315	72	79	101	70	84	61	316	-27,4	0,3
Cambrils (Baix Camp)	663	178	130	134	188	188	106	616	-43,6	-7,1
Castellar del Vallès (Vallès Occidental)	236	68	54	65	57	90	58	270	-35,6	14,4
Castelldefels (Baix Llobregat)	633	110	176	115	149	168	187	619	11,3	-2,2
Cerdanyola del Vallès (Vallès Occidental)	404	102	85	107	126	102	89	424	-12,7	5,0
Cornellà de Llobregat (Baix Llobregat)	657	215	200	124	175	131	198	628	51,1	-4,4
Esparraguera (Baix Llobregat)	252	60	53	65	55	75	66	261	-12,0	3,6
Esplugues de Llobregat (Baix Llobregat)	295	77	64	72	49	61	55	237	-9,8	-19,7
Gavà (Baix Llobregat)	405	105	93	116	101	91	58	366	-36,3	-9,6
Hospitalet de Llobregat, L' (Barcelonès)	2.290	562	511	551	561	555	532	2.199	-4,1	-4,0
Lloret de Mar (Selva)	507	118	133	158	153	135	112	558	-17,0	10,1
Manlleu (Osona)	155	38	42	51	47	51	47	196	-7,8	26,5
Martorell (Baix Llobregat)	254	53	54	62	53	69	54	238	-21,7	-6,3
Masnou, El (Maresme)	150	36	34	43	44	44	57	188	29,5	25,3
Molins de Rei (Baix Llobregat)	177	50	39	44	43	50	36	173	-28,0	-2,3
Mollet del Vallès (Vallès Occidental)	374	99	89	90	90	92	87	359	-5,4	-4,0
Montcada i Reixac (Vallès Occidental)	360	119	77	78	86	63	50	277	-20,6	-23,1
Olesa de Montserrat (Baix Llobregat)	247	54	83	59	66	72	72	269	0,0	8,9
Palafrugell (Baix Empordà)	434	109	110	67	66	120	79	332	-34,2	-23,5
Pineda de Mar (Maresme)	395	99	98	104	100	90	16	310	-82,2	-21,5
Prat de Llobregat, El (Baix Llobregat)	392	95	100	118	118	96	115	447	19,8	14,0
Premià de Mar (Maresme)	205	40	69	71	50	90	70	281	-22,2	37,1
Ripollet (Vallès Occidental)	389	101	80	83	100	76	75	334	-1,3	-14,1
Rubí (Vallès Occidental)	789	192	165	215	171	143	167	696	16,8	-11,8
Salou (Tarragonès)	722	159	188	193	241	170	224	828	31,8	14,7
Salt (Gironès)	281	60	73	79	65	70	62	276	-11,4	-1,8
Sant Adrià de Besòs (Barcelonès)	356	130	83	43	61	59	52	215	-11,9	-39,6
Sant Andreu de la Barca (Baix Llobregat)	243	85	48	47	64	51	49	211	-3,9	-13,2
Sant Boi de Llobregat (Baix Llobregat)	462	102	107	114	91	111	97	413	-12,6	-10,6
Sant Cugat del Vallès (Vallès Occidental)	743	249	182	291	147	212	149	799	-29,7	7,5
Sant Feliu de Guíxols (Baix Empordà)	382	93	93	96	76	77	75	324	-2,6	-15,2
Sant Joan Despí (Baix Llobregat)	192	50	40	52	46	32	41	171	28,1	-10,9
Sant Pere de Ribes (Garraf)	351	83	84	78	93	106	84	361	-20,8	2,8
Sant Vicenç dels Horts (Baix Llobregat)	205	48	48	33	42	53	41	169	-22,6	-17,6
Santa Coloma de Grament (Barcelonès)	1.039	266	230	206	229	260	193	888	-25,8	-14,5
Santa Perpètua de la Mogoda (Vallès)	140	44	37	31	46	39	35	151	-10,3	7,9
Sitges (Garraf)	401	72	96	87	122	126	122	457	-3,2	14,0
Terrassa (Vallès Occidental)	2.529	696	576	656	631	609	533	2.429	-12,5	-4,0
Viladecans (Baix Llobregat)	598	158	146	176	170	125	115	586	-8,0	-2,0
Vila-seca (Tarragonès)	372	88	100	99	109	98	106	412	8,2	10,8
Vilassar de Mar (Maresme)	186	62	35	54	54	39	43	190	10,3	2,2

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge amb la informació del "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España".



CURSO/GUÍA PRÁCTICA PROMOCIÓN DE VIVIENDA DE SEGUNDA RESIDENCIA Y TURÍSTICA



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	11
PARTE PRIMERA.	12
Vivienda de segunda residencia y turística.	12
Capítulo 1. Planificación y desarrollos de segunda residencia.	12
1. ¿Qué es la segunda residencia? Definición y tipologías.	12
2. Factores que influyen en la demanda de segunda residencia.	15
3. Adaptación medioambiental de la segunda residencia.	16
TALLER DE TRABAJO	24
Más de 3 millones de residencias secundarias.	24
TALLER DE TRABAJO	29
La segunda residencia. Localización, calidades e inversión.	29
1. Introducción.	29
2. Vivienda de segunda residencia	30
a. Ubicación	30
b. Precio	30
c. Calidades de la vivienda	30
d. Climatización	30
3. Compra de segunda residencia como inversión.	31
TALLER DE TRABAJO	32
La segunda residencia está penalizada fiscalmente y por los bancos (hipotecas).	32
1. Las hipotecas de segunda residencia son mucho más caras que las de vivienda habitual.	32
a. Los bancos solo conceden entre el 50% y el 70% del valor de tasación. A lo que se une un plazo de amortización mucho más corto, 20 ó 25 años, frente a los 30 años de la vivienda habitual y requieren mayores ahorros y un perfil financiero sólido.	32
b. Intereses más altos.	33
c. Mayores condiciones para conceder el crédito hipotecario.	33
2. Mayor coste fiscal que la vivienda habitual.	33
a. Tendrá que imputar una renta por la vivienda habitual en el IRPF	33
Tributación de la segunda vivienda según la fecha de adquisición.	34
Supuestos de reciente revisión catastral.	34
Segunda vivienda alquilada.	34
Ejemplo de alquiler de los dos meses de verano	34
Supuestos en los que se puede desgravar algún gasto de la segunda vivienda	35
b. IVA o ITP	35
c. Actos Jurídicos Documentados (AJD)	35
d. Impuesto de bienes inmuebles (IBI).	36
TALLER DE TRABAJO	37
La segunda residencia desde la crítica urbanística y medioambiental.	37
TALLER DE TRABAJO	40
La segunda residencia y sus propias infraestructuras específicas.	40
La red viaria	40



La infraestructura hidráulica	42
Los residuos sólidos	43
Equipamientos recreativos	44
Equipamientos comerciales	44
Equipamientos sanitarios	44
Otros servicios y equipamientos	45
Proceso urbanizador y mantenimiento. Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.	45
Problemas derivados de la estacionalidad	46
Transformación de segunda residencia en primera residencia	47
TALLER DE TRABAJO	49
El turismo de segunda residencia: un "sector" híbrido entre la construcción y el turismo.	49
TALLER DE TRABAJO.	52
El mercado inmobiliario de segunda residencia en España.	52
La demanda de residentes en España.	52
La demanda de vivienda procedente de extranjeros no residentes en España.	52
Localización geográfica de las segundas residencias.	52
TALLER DE TRABAJO	60
Demanda nacional e internacional de segunda residencia.	60
Segundas residencias y turismo residencial. El caso de la Comunidad Valenciana.	76
Capítulo 2. Segunda residencia. Costa y montaña.	166
1. Preferencias de localización de la vivienda vacacional y tipología.	166
2. Segunda residencia en costa y montaña.	168
a. Costa y el nuevo concepto de resorts. La segunda residencia algún día será primera.	168
b. Si hace falta se compra la estación de esquí.	170
TALLER DE TRABAJO	172
El urbanismo y el esquí. El Pirineo Catalán.	172
TALLER DE TRABAJO	177
Mercado inmobiliario de vivienda de segunda residencia en la costa española.	177
Turismo residencial o inmobiliario y sector de vivienda vacacional.	177
CHECK-LIST	223
Claves para maximizar la rentabilidad de una promoción inmobiliaria turística	223
La inversión inmobiliaria en el sector turístico: la situación actual del sector y previsiones futuras de crecimiento	223
PARTE SEGUNDA.	224
La segunda residencia y su planificación medioambiental y urbanística.	224
Capítulo 3. Segunda residencia e impacto medioambiental.	224
1. La segunda residencia y el expolio de la costa.	224
2. La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.	225
3. Ámbito de aplicación de la evaluación de impacto ambiental.	226
4. Consecuencias de la falta de evaluación ambiental.	228
5. Competencia estatal y autonómica.	229
6. La coexistencia entre la evaluación ambiental estratégica y la evaluación de impacto ambiental.	230

7. Capacidad técnica y responsabilidad del autor de los estudios y documentos ambientales.	231
TALLER DE TRABAJO	232
Procedimientos de evaluación ambiental.	232
1. Procedimientos de evaluación ambiental.	232
Evaluación ambiental estratégica (EAE)> PLANES Y PROGRAMAS	232
Evaluación de impacto ambiental (EIA)> PROYECTOS.	232
2. Procedimiento ordinario y simplificado.	236
• Procedimiento de EAE ordinaria > declaración ambiental estratégica (DAE)	237
• Procedimiento de EAE simplificada > informe ambiental estratégico (IAE)	237
• Procedimiento de EIA ordinaria > impacto ambiental (DIA);	237
• Procedimiento de EIA simplificada > informe de impacto ambiental (IIA).	237
a. El procedimiento simplificado.	237
b. El procedimiento ordinario	238
c. Procedimiento de EAE	239
d. Procedimiento de EIA	240
TALLER DE TRABAJO	242
Evaluación ambiental estratégica.	242
1. Evaluación ambiental estratégica ordinaria.	242
2. Evaluación ambiental estratégica simplificada.	243
3. Procedimiento de la evaluación ambiental estratégica ordinaria para la formulación de la declaración ambiental estratégica.	243
a. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria.	244
b. Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, y elaboración del documento de alcance del estudio ambiental estratégico.	245
d. El promotor elaborará el estudio ambiental estratégico.	246
e. El promotor elaborará la versión inicial del plan o programa teniendo en cuenta el estudio ambiental estratégico	246
f. Consulta a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.	247
g. Propuesta final de plan o programa.	247
f. Análisis técnico del expediente.	247
h. Declaración ambiental estratégica.	249
i. Publicidad de la adopción o aprobación del plan o programa.	250
j. Vigencia de la declaración ambiental estratégica.	250
k. Posibles modificaciones a futuro de la declaración ambiental estratégica.	251
4. Procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico.	253
a. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.	253
b. Comprobaciones por la administración.	253
c. Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.	254
d. Resolución de informe ambiental estratégico.	255
e. Publicidad de la adopción o aprobación del plan o programa.	256
TALLER DE TRABAJO	257
Procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria para la formulación de la declaración de impacto ambiental.	257
1. Trámites y plazos de la evaluación de impacto ambiental ordinaria.	257
2. Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas y elaboración del documento de alcance del estudio de impacto ambiental.	258
3. El promotor elaborará el estudio de impacto ambiental.	259
4. Consulta a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.	261



5. Documentación que constituirá el contenido mínimo del expediente de evaluación de impacto ambiental.	262
6. Análisis técnico del expediente de impacto ambiental.	264
7. Declaración de impacto ambiental.	265
8. Modificación de las condiciones de la declaración de impacto ambiental.	267
TALLER DE TRABAJO	270
Evaluación de impacto ambiental simplificada.	270
1. Solicitud de inicio por el promotor de la evaluación de impacto ambiental simplificada.	270
2. Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.	271
3. Informe de impacto ambiental.	272
4. Publicidad de la autorización del proyecto.	273
TALLER DE TRABAJO	274
Estudio de impacto ambiental.	274
Contenido del Estudio de impacto ambiental y criterios técnicos.	274
1. Contenido del Estudio de impacto ambiental y criterios técnicos.	274
2. Descripción del proyecto.	275
3. Inventario ambiental.	275
4. Identificación, cuantificación y valoración de impactos.	276
5. Cuantificación y evaluación de las repercusiones del proyecto en la Red Natura 2000.	277
6. Propuesta de medidas preventivas, correctoras y compensatorias.	278
7. Programa de vigilancia y seguimiento ambiental.	278
8. Conceptos técnicos.	280
9. Especificaciones relativas a las obras, instalaciones o actividades.	282
Capítulo 4. La segunda residencia y su planificación urbanística.	285
1. Los instrumentos de planificación.	285
2. El Proyecto de urbanización.	286
a. Estudio de detalle del Proyecto de Urbanización-	286
b. Procedimiento de aprobación	288
3. Estudio de detalle.	290
TALLER DE TRABAJO	291
Las ventajas de edificar y urbanizar al mismo tiempo.	291
TALLER DE TRABAJO	296
La construcción de la urbanización. El proyecto de urbanización.	296
TALLER DE TRABAJO	300
Las obra de urbanización y los problemas de su recepción.	300
1. Delimitación de las obras de urbanización	300
Obras de urbanización	301
Obras públicas ordinarias	302



2. Documentos convenientes para tramitar la recepción de las obras de urbanización	302
3. Régimen jurídico de la recepción de obras de urbanización.	303
4. Procedimiento a seguir en la recepción de las obras de urbanización.	304
5. Cancelación de la afección real, por obligación de urbanizar, en las fincas de resultado	308
TALLER DE TRABAJO.	310
Condiciones del plan parcial al proyecto de urbanización.	310
1. Secciones de calle.	310
2. Los espacios de las calles.	314
3. Coexistencia peatones y tráfico.	317
4. Pavimentación, accesibilidad y supresión de barreras	318
5. Espacios naturales.	320
6. Infraestructuras	322
CHECK-LIST	325
Especificar el proceso de Project Management. Pasos a seguir: gestión de la integración de Proyectos, dirección de la ejecución del proyecto y cierre del Proyecto.	325
¿Cómo se gestiona el tiempo del proyecto?	325
Pasos a seguir: definición de actividades, plazos de actividades, estimación de recursos de las actividades y control de la agenda.	325
¿Cómo se gestionan los gastos del proyecto y el plan de compras del proyecto? Pasos a seguir: Estimación, presupuesto y control de gastos.	325
¿Cómo se gestiona la calidad del proyecto? Pasos a seguir: planificar previamente la calidad requerida, garantías y control de la calidad.	325
¿Cómo se gestionan los riesgos de un proyecto? Pasos a seguir: identificación de riesgos, análisis cualitativo de riesgos, análisis cuantitativo de riesgos, planeamiento de reacción a los riesgos y control de riesgos.	325
PARTE TERCERA.	326
Promoción de segunda residencia o vivienda vacacional.	326
Capítulo 5. Fases de una promoción inmobiliaria de segunda residencia.	326
1. Diferentes fases.	326
a. Fase de Estudio Preliminar	326
b. Fase de Producción	328
c. Fase de Comercialización	330
2. Análisis de posibles riesgos a detectar en el control de la gestión en las diferentes fases de una promoción inmobiliaria.	332
Capítulo 6. Viabilidad comercial: ¿es vendible el producto?	339
1. Análisis del mercado: oferta y demanda.	339
2. ¿Qué es un estudio de mercado?	340
3. ¿Es vendible el producto que se puede promover?	343
4. ¿Por cuánto se puede vender?	344

TALLER DE TRABAJO 345

Modelo y esquemas de un estudio de mercado para una promoción inmobiliaria.	345
Situación de la promoción.	345
Tablas de promociones y promotores de la zona.	345
Ofertas inicial y actual para promociones.	345
Ofertas inicial y actual en base a tipologías.	345
Comparativa con promociones de la zona (ofertas iniciales y de ventas por tipologías).	345
Cuadros y gráficos de superficies.	345
Precios homogeneizados.	345
Precios unitarios.	345
Distribución de las ventas.	345
Calidades.	345
Fichas de promoción.	345
Modelo de encuesta.	345

CHECK-LIST 359

1. ¿Qué es un estudio de mercado en segunda residencia?	359
2. ¿Cómo "vestir la promoción inmobiliaria de segunda residencia" para que se venda?	359

Capítulo 7. La determinación de precio de venta. ¿Por cuánto se puede vender? 360

1. Todo depende de la oferta y el ritmo de ventas a conseguir.	360
2. Métodos de fijación de precio de venta.	361
a. En base a los costes	361
b. En base al mercado y la competencia	362
c. En base a los compradores / demanda	364

TALLER DE TRABAJO 367

¿Cómo establecer el precio correcto?	367
1. Precios en función del coste	367
2. Precios en función de un conocimiento superficial de la oferta	368
3. Precio adecuado y marketing de soporte.	369

CHECK-LIST 371

¿Qué fórmulas utilizar para fijar el precio correcto de venta de una promoción inmobiliaria de segunda residencia?	371
¿Qué es el precio estratégico en vivienda de segunda residencia?	371

Capítulo 8. El cliente internacional. 372

1. Si está en costa es su cliente nº 1.	372
2. ¿Qué le gusta al cliente extranjero?: pequeño pero cómodo.	374
3. Vender en un idioma que se desconoce resta puntos (¿compraría Ud a quien no entiende?	375
4. ¿Cómo anunciar los pisos a los extranjeros?	376
5. Al alemán, "ponle "grohe" y has vendido la mitad del piso".	377

TALLER DE TRABAJO 379

España es el destino más atractivo para futuras inversiones en segundas viviendas.	379
1. España, atractiva para los inversores extranjeros en vivienda turística.	379
2. El comportamiento a la hora de adquirir una segunda vivienda es diferente dependiendo del país de origen de los propietarios.	379

3. Perfil del propietario	380
4. La segunda vivienda, con unas características específicas	380
5. Segunda vivienda: del uso personal a la rentabilidad	381
a. Un 28 % de los propietarios españoles cubre parte de los gastos con los ingresos generados por el alquiler y un 38 % obtiene un beneficio.	381
b. El número de propietarios que posee una segunda vivienda con el objetivo de alquilarlas ha aumentado en los últimos años.	381
c. Alojarse en una vivienda turística ya no es una manera alternativa de viajar, sino que se ha convertido en la manera preferida de alojarse durante las vacaciones.	382
CHECK-LIST	389
Principales estrategias de comercialización y marketing inmobiliario para llegar al cliente nacional y extranjero.	389
Análisis de las mejores herramientas de marketing para la promoción y ventas de los diferentes productos inmobiliarios turísticos.	389
Métodos que pueden utilizarse para fijar el precio de venta.	389
¿Cómo analizar los datos de mercado?: estudiar la oferta y demanda.	389
Actuales técnicas de investigación de mercado como base de la promoción y del proyecto con el fin de enfocar cada promoción al tipo de cliente.	389
¿Cómo establecer el mejor plan de Marketing y comunicación para captar y fidelizar clientes?	389
¿Qué debemos conocer sobre el usuario final y sus necesidades?	389
Canales de distribución	389
Servicio postventa	389
Formulas para llegar al público objetivo: comprador nacional y extranjero.	389
¿Cuáles son sus motivaciones al comprar y que demandan diferencias?	389
Capítulo 9. Publicidad en la compraventa de segundas residencias. Reglas a respetar por el promotor.	390
1. Precauciones con la publicidad.	390
2. Medidas de protección que la normativa de consumidores y usuarios prevé para el comprador de vivienda.	392
3. Sanción por la infracción	396
TALLER DE TRABAJO	397
Cuidado con el folleto de publicidad. Lo que dicen los jueces.	397
CHECK-LIST	400
¿Cómo se debe desarrollar el análisis de viabilidad de un proyecto inmobiliario turístico?	400
Análisis de la viabilidad económica: Modelos de análisis de viabilidad de un proyecto de inversión	400
Estructura de los costes y gastos dependiendo del proyecto	400
Coste de construcción, promoción de explotación, Honorarios Facultativos, de Gestión y Comercialización	400
Optimización de cuentas de resultados	400
Plazos de amortización	400

Rentabilidad exigida de la operación	400
Viabilidad de los proyectos inmobiliarios de segunda residencia.	400
Cálculo y control de costes, herramientas de gestión y análisis de viabilidad necesarios para asegurar la rentabilidad de segunda residencia.	400
PARTE CUARTA	401
La vivienda turística.	401
Capítulo 10. Planes de excelencia y dinamización turística: todos a crear el "destino turístico".	401
1. Actuaciones en destino	401
2. Principios Básicos	402
a. Tratamiento integral	402
b. Impulso local	402
c. Colaboración administrativa	402
d. Totalidad del destino	403
3. Planes de excelencia turística: el turismo maduro (playas, cascos históricos, etc.).	403
a. Recuperación y regeneración de Destinos Maduros (litoral e históricos)	403
b. Concepto	404
c. Objetivos	404
d. Clases.	404
TALLER DE TRABAJO.	407
¿Cómo promocionar y fomentar el turismo? Los planes de excelencia.	407
1. La actividad administrativa de promoción y fomento del turismo: principios de actuación	407
2. Las medidas de promoción turística	408
a. Actuaciones sobre sectores y actividades concretas: Planes y programas específicos.	409
b. Medidas de carácter general: Declaraciones de interés turístico e información turística.	410
3. Las medidas de fomento y desarrollo turístico	410
a. Las técnicas tradicionales de actuación: Régimen de ayudas y subvenciones.	411
b. Aspectos fiscales de las medidas de fomento.	411
c. Planes y programas de desarrollo turístico.	413
Planes en Destino.	414
PLANES DE EXCELENCIA: RECUPERACIÓN Y REGENERACIÓN DE DESTINOS MADUROS	414
PLANES DE DINAMIZACIÓN: DESTINOS EMERGENTES CON IMPORTANTE PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y/O CULTURAL	417
Planes de calidad.	418
Actuaciones en materia de innovación y desarrollo tecnológico.	419
INNOVACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO: PLAN NACIONAL I+D	419
Capítulo 11. Planes de dinamización turística: turismo inmaduro.	423
1. Concepto	423
2. ¿Cómo mantener la rentabilidad?	423
3. ¿Qué efectos se buscan?	424
4. Clases.	425
a. Creación de nuevos productos	425
b. Recuperar el Medioambiente	425
c. Actuaciones de puesta en valor y uso turístico de recursos	426
d. Animación del destino, difusión y gestión del plan	426
e. Fortalecimiento e integración de la oferta y de la estructura empresarial.	426



PARTE QUINTA.	427
Arquitectura y urbanismo en la segunda residencia..	427
Capítulo 12. Planeamiento urbano y productos turísticos.	427
1. El turismo como hecho que ha construido el territorio.	427
2. Los lugares con oportunidades para el desarrollo turístico.	428
3. Lo específico en la gestión del territorio del turismo. La Funcionalidad de los sistemas urbanos. La permanencia y materialidad de las estructuras territoriales.	430
4. Las estructuras territoriales y los elementos construidos de los espacios turísticos.	431
Capítulo 13. Arquitectura y turismo.	434
1. Planeamiento urbano y productos turísticos	434
2. La estructura del espacio turístico, cuestión funcional y paisajística.	434
3. La concepción urbanística de los productos turísticos	439
ANEXO 1	441
Informe de Vivienda en Costa	441
Precios	441
Oferta	441
Actividad	441
Mercado de suelo	441
Demanda	441

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Planificación desarrollos de segunda residencia.**
- **Factores que influyen en la demanda de segunda residencia.**
- **Claves para maximizar la rentabilidad de una promoción inmobiliaria turística.**
- **La segunda residencia y su planificación medioambiental y urbanística. La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.**
- **Fases de una promoción inmobiliaria de segunda residencia.**
- **Viabilidad comercial: ¿es vendible el producto? Análisis del mercado: oferta y demanda.**
- **Principales estrategias de comercialización y marketing inmobiliario para llegar al cliente nacional y extranjero.**
- **Planes de excelencia y dinamización turística: todos a crear el “destino turístico”.**

PARTE PRIMERA.

Vivienda de segunda residencia y turística.

Capítulo 1. Planificación y desarrollos de segunda residencia.



1. ¿Qué es la segunda residencia? Definición y tipologías.