

## ELS PREUS IMMOBILIARIS EN EL CANVI DE CICLE

Els preus immobiliaris a Catalunya en el període comprès entre 1987 i 2006, última referència de les estadístiques de la Generalitat, es presenten al quadre i gràfics adjunts i posen de relleu que **la tendència del cicle és una corba creixent**, malgrat la baixada de preus reals entre 1992 i 1996-97.

L'anàlisi per corones metropolitanes dels preus de l'habitatge nou permet constatar que el **creixement mitjà en termes reals** descomptada la inflació, ha estat entre el **8,9% per a la primera corona metropolitana** ("Conurbació de Barcelona", en terminologia de les estadístiques de la Generalitat) i el 7,2% anual per a la resta de Catalunya fora de la Segona Corona metropolitana, des de 1987.

En el futur, per tant, **serien previsibles creixements mitjans d'aquest ordre en termes reals, amb independència de baixades de preus en el proper canvi de cicle, que ja ha començat.**

Aquesta conclusió és pot il·lustrar amb un ajust polinòmic a la sèrie de preus reals de la primera Corona i una previsió al període 2007-2016. Entre 1987 i 1997 els preus projectats van estar per sota dels preus reals, mentre que des de 1996 fins el 2003 els preus projectats van estar per sota.

El fet que des del 2004 fins el 2006 els preus estimats estan per sobre dels preus reals posaria de relleu que **el canvi de cicle produiria una baixada progressiva de preus durant els propers 4-5 anys (com la del 1992 al 1996), però mantenint a mig termini la tendència creixent del 8,9% anual, descomptant la inflació.**

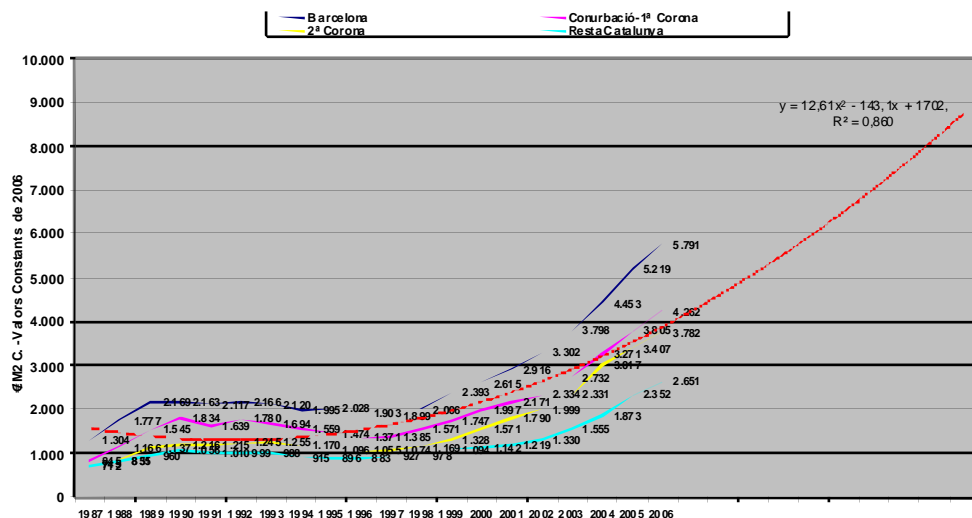
Els preus immobiliaris de referència que es fan servir en l'estudi de viabilitat immobiliària els que figuren a l'Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya 2006, de la Generalitat (**preu mitjà de 3.489 €/m<sup>2</sup> i preu màxim de 4.262 €/m<sup>2</sup>**), adaptats a cada un dels sectors en funció de les característiques de l'oferta i centralitat. També els preus mitjans de les valoracions efectuades per les empreses taxadores que publica trimestralment el **Ministeri de l'Habitatge**.

TERCER TRIMESTRE DE 2007



Municipio	Precios de vivienda			Número de tasaciones		
	hasta dos años de antigüedad	con más de dos años de antigüedad	Total	hasta dos años de antigüedad	con más de dos años de antigüedad	Total
Barcelona	4.303	3.533	3.666	449	2.523	2.972
Castelldefels	3.793	3.460	3.510	30	143	173
Cornel·là de Llobregat	3.746	3.019	3.228	52	129	181
Esplugues de Llobregat	n.s	3.212	3.221	1	82	83
Gavà	3.197	2.947	3.005	29	97	126
H. de Llobregat	3.865	3.197	3.281	77	533	610
Prat de Llobregat (El)	3.400	2.633	2.744	25	148	173
Sant Boi de Llobregat	3.204	2.778	2.838	37	225	262

PREU DEL HABITATGE NOU A CATALUNYA. 1987-2006. €/m2 construït  
VALORS CONSTANTS DE 2006. PER CORONES



PREUS DE L'HABITATGE NOU. 1987-2006  
CATALUNYA PER CORONES

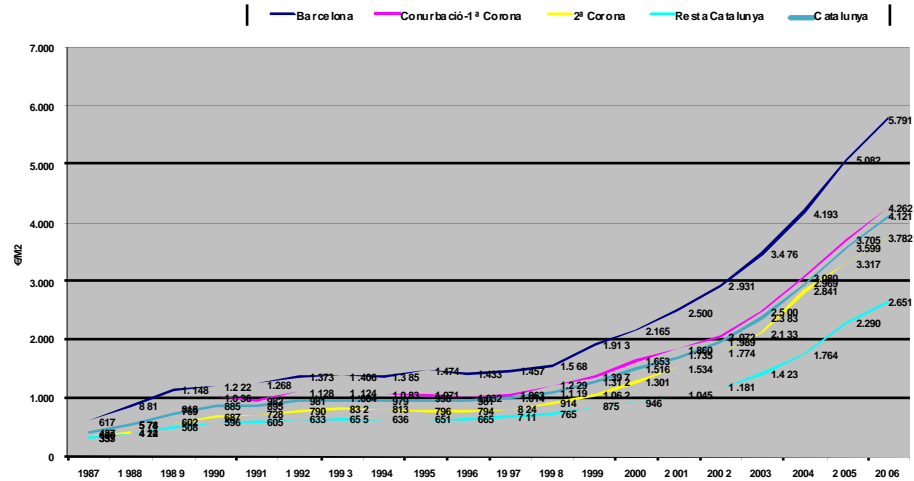
VALORS CONSTANTS DE 2006

FONT: DG ARQUITECTURA I HABITATGE-GENERALITAT DE CATALUNYA-  
TECNIGRAMA

	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Barcelona	1.304	1.777	2.169	2.163	2.117	2.166	2.120	1.995	2.028
Conurbació-1ª Corona	845	1.166	1.545	1.834	1.639	1.780	1.694	1.559	1.474
2ª Corona	745	851	1.137	1.216	1.215	1.245	1.255	1.170	1.096
Resta Catalunya	712	835	960	1.056	1.010	999	988	915	896

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	% Anual 1987-2007
Barcelona	1.903	1.899	2.006	2.393	2.615	2.916	3.302	3.798	4.453	5.219	5.791	8,2%
Conurbació-1ª Corona	1.371	1.385	1.571	1.747	1.997	2.171	2.334	2.732	3.271	3.805	4.262	8,9%
2ª Corona	1.055	1.074	1.169	1.328	1.571	1.790	1.999	2.331	3.017	3.407	3.782	8,9%
Resta Catalunya	883	927	978	1.094	1.142	1.219	1.330	1.555	1.873	2.352	2.651	7,2%

PREUS DE L'HABITATGE NOU A CATALUNYA PER CORONES. 1987-2006.  
€/M2 C. VALORS CORRENTS



PREU MITJÀ DELS HABITATGES NOUS A CATALUNYA (€/m2 construït) / 1987 - 2006  
VALORS MONETARIS DE CADA ANY

Municipi	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	
<b>Barcelona</b>	617	881	1.148	1.222	1.268	1.373	1.406	1.385	1.474	1.433	1.457	1.568	1.913	2.165	2.500	2.931	3.476	4.193	5.082	5.791	
Badalona	36,6	452	714	799	764	857	896	894	880	956	980	1.109	1.286	1.610	1.906	2.130	2.373	2.922	3.501	4.218	
Castelldefels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.892	2.033	2.233	2.567	3.163	3.927	4.427	
Cerdanyola del Vallès	35,7	501	634	842	860	884	928	901	902	886	922	1.193	1.284	1.538	1.655	2.042	2.270	3.563	3.069	4.011	
Cornellà de Llobregat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.823	2.060	2.144	2.422	3.067	3.891	4.300	
Gavà	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.061	971	1.015	1.187	1.278	1.486	1.962	2.054	2.268	2.861	3.640	3.944
Hospitalet de Llobregat, l'	34,8	555	872	916	853	1.021	1.077	1.051	1.081	1.076	1.149	1.279	1.507	1.798	2.101	2.299	2.858	3.304	3.759	4.659	
Montcada i Reixac	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.466	1.465	1.591	1.705	2.602	3.134	3.447	
Prat de Llobregat, El	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.524	1.652	2.093	2.420	2.731	3.066	3.489	
Ripollat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	719	824	893	979	1.159	1.240	1.426	1.661	2.000	1.918	2.784	3.287
Sant Boi de Llobregat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.570	1.730	1.851	2.135	2.713	3.463	4.004	
Sant Cugat del Vallès	47,0	645	932	1.339	1.272	1.332	1.307	1.258	1.245	1.231	1.252	1.402	1.625	1.916	2.476	2.719	3.054	3.555	4.439	4.865	
Sant Feliu de Llobregat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.602	1.574	2.028	2.567	2.981	3.473	4.521	
Sant Joan Despi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.894	2.055	2.251	2.831	3.084	4.069	4.804	
Sant Just Desvern	41,3	868	1.348	1.651	1.416	1.314	1.429	1.337	1.305	1.119	1.158	1.914	1.886	1.718	2.766	2.473	2.949	5.499	4.531	5.689	
Sant Sadurn de Noya	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.665	1.575	2.052	2.091	2.890	3.050	3.722	
Sant Vicenç dels Horts	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.455	1.698	1.895	2.167	2.838	3.464	3.779	
Viladecans	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Barcelona i conurbació	54,4	812	1.050	1.152	1.180	1.287	1.328	1.299	1.304	1.271	1.295	1.500	1.687	1.870	2.171	2.472	2.863	<b>3.170</b>	<b>3.666</b>	<b>4.292</b>	
Conurbació (1) 1ª corona	40,0	578	818	1.036	982	1.128	1.124	1.083	1.071	1.032	1.063	1.229	1.397	1.653	1.860	2.072	2.500	<b>3.080</b>	<b>3.705</b>	<b>4.262</b>	
<b>Granollers</b>	33,7	426	551	704	733	817	908	941	880	864	868	984	1.084	1.238	1.587	1.709	2.080	2.771	3.158	3.509	
Matorell	-	-	-	-	-	629	644	716	666	637	630	709	807	980	1.145	1.421	1.627	1.725	2.547	2.605	3.015
Masnou, el	-	-	-	-	-	-	-	-	-	913	856	1.004	1.239	1.561	1.599	1.916	1.992	2.780	2.981	3.992	4.646
Mataró	36,6	353	652	710	804	830	835	847	798	794	828	989	1.135	1.440	1.698	1.797	2.301	2.930	3.646	4.396	
Mollet del Vallès	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.333	1.536	1.809	2.082	2.662	3.175	3.823	
Rubi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.338	1.559	1.630	1.975	2.503	2.783	3.297	
Sabadell	35,2	483	651	756	820	886	935	914	938	925	935	1.029	1.125	1.419	1.594	1.810	2.228	2.789	3.409	3.733	
Sitges	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.873	2.130	2.828	3.337	4.229	4.556	4.708	
Terrassa	37,1	425	581	571	686	738	767	775	770	784	823	918	1.065	1.244	1.405	1.652	2.015	2.505	3.110	3.801	
Vilafranca del Penedès	-	-	-	-	581	667	662	676	639	695	731	743	791	973	1.179	1.287	1.728	2.445	2.688	2.963	
Vilanova i la Geltrú	30,5	360	569	765	751	785	821	734	743	724	762	803	976	1.206	1.472	1.558	2.163	2.890	3.367	3.708	
<b>2ª corona</b>	<b>35,3</b>	<b>422</b>	<b>602</b>	<b>687</b>	<b>728</b>	<b>790</b>	<b>832</b>	<b>813</b>	<b>796</b>	<b>794</b>	<b>824</b>	<b>914</b>	<b>1.062</b>	<b>1.301</b>	<b>1.534</b>	<b>1.774</b>	<b>2.133</b>	<b>2.841</b>	<b>3.317</b>	<b>3.782</b>	
<b>Balaguer</b>	-	-	-	-	-	420	461	467	499	583	559	603	558	813	789	788	1.007	1.315	1.631	1.931	
Banyoles	-	-	-	-	-	688	818	684	675	667	797	704	992	930	973	1.113	1.537	1.865	2.324	2.838	
Berga	-	-	-	-	517	530	603	602	589	615	646	761	775	887	937	965	1.148	1.642	2.028	2.252	
Figueiras	33,7	395	480	586	559	595	650	586	610	633	633	670	790	832	960	1.104	1.326	1.879	3.927	2.661	
Girona	38,9	443	562	645	685	735	720	727	737	809	814	865	1.017	1.094	1.263	1.463	1.808	2.352	3.092	3.848	
Igualada	-	-	-	-	593	682	693	626	636	677	690	714	837	931	1.042	1.107	1.542	2.041	2.553	2.984	
Lleida	33,4	384	443	558	573	654	674	623	670	682	703	720	863	968	1.065	1.356	1.584	1.901	2.151	2.463	
Marresa	33,6	463	532	631	620	690	719	705	713	674	795	833	916	970	1.095	1.211	1.520	1.804	2.343	2.837	
Olot	33,7	458	494	499	561	556	566	619	652	683	747	746	828	882	946	1.106	1.367	1.918	2.441	2.624	
Reus	30,6	373	493	627	603	614	592	616	618	603	712	711	770	864	961	1.054	1.295	1.918	2.260	2.577	
Salt	-	-	-	-	-	582	603	627	651	632	649	662	733	856	852	941	1.346	1.822	2.218	2.645	
Taragona	34,6	457	654	695	659	675	678	689	675	717	738	798	1.013	1.042	1.193	1.311	1.497	2.095	2.733	3.137	
Tàrragona	-	-	-	-	-	497	545	516	527	532	627	734	645	698	755	876	1.018	1.355	1.390	2.195	
Tortosa	31,1	368	405	514	494	539	550	536	533	513	608	568	723	741	907	1.032	1.023	1.163	1.609	2.077	
Valles	32,7	361	401	456	607	541	628	570	573	598	685	690	669	874	904	1.050	1.163	1.315	1.674	2.424	
Vic	-	-	-	-	614	655	715	722	675	712	727	827	941	1.016	1.090	1.090	1.552	1.857	2.264	2.924	
<b>Resta Catalunya</b>	<b>33,7</b>	<b>414</b>	<b>508</b>	<b>596</b>	<b>605</b>	<b>633</b>	<b>655</b>	<b>636</b>	<b>651</b>	<b>665</b>	<b>711</b>	<b>765</b>	<b>875</b>	<b>946</b>	<b>1.045</b>	<b>1.181</b>	<b>1.423</b>	<b>1.764</b>	<b>2.290</b>	<b>2.651</b>	
<b>CAT sense BCN</b>	<b>35,0</b>	<b>441</b>	<b>589</b>	<b>709</b>	<b>714</b>	<b>779</b>	<b>789</b>	<b>757</b>	<b>766</b>	<b>773</b>	<b>822</b>	<b>899</b>	<b>1.026</b>	<b>1.224</b>	<b>1.421</b>	<b>1.654</b>	<b>1.884</b>	<b>2.562</b>	<b>3.104</b>	<b>3.965</b>	
<b>CAT sense BCN i Conurbació</b>	<b>34,2</b>	<b>417</b>	<b>542</b>	<b>628</b>	<b>657</b>	<b>696</b>	<b>721</b>	<b>701</b>	<b>709</b>	<b>713</b>	<b>765</b>	<b>834</b>	<b>956</b>	<b>1.103</b>	<b>1.286</b>	<b>1.473</b>	<b>1.727</b>	<b>2.123</b>	<b>2.632</b>	<b>3.028</b>	
<b>Catalunya</b>	<b>42,7</b>	<b>574</b>	<b>769</b>	<b>885</b>	<b>895</b>	<b>981</b>	<b>1.004</b>	<b>979</b>	<b>998</b>	<b>981</b>	<b>1.014</b>	<b>1.119</b>	<b>1.312</b>	<b>1.516</b>	<b>1.735</b>	<b>1.989</b>	<b>2.383</b>	<b>2.969</b>	<b>3.599</b>	<b>4.121</b>	

Font: Elaboració pròpia. Dades de la DG AH (Generalitat de Catalunya) i EGArcia

## PREVISIONS D'OFERTA, DEMANDA I PREUS DE CATALUNYA A 4 ANYS SEGONS MODEL ECONOMÈTRIC<sup>1</sup>

En l'elaboració de l'anàlisi de previsió es farà servir com indicador d'oferta d'habitatge nou la informació relativa als visats dels projectes d'execució atorgats pels Col·legis d'Arquitectes i, com indicador de demanda d'habitatge el número d'hipoteques constituïdes sobre habitatge. En ambdós casos es considerarà la sèrie trimestral d'acumulats anuals: la dada corresponent al trimestre t-èsim serà igual al total dels 12 mesos precedents, inclosos els del propi trimestre.

En relació al tipus d'interès i encara que des del primer trimestre de 2001 es considera que el principal indicador utilitzat a Espanya per fixar el tipus d'interès de les hipoteques és l'Euribor a un any, les observacions fins el quart trimestre de 2000 corresponen al Mibor a un any.

Siguin:

$V_t$  l'acumulat anual de visats de projectes d'execució en el trimestre  $t$  a Espanya;

$v_t$  el seu increment interanual:

$$v_t = \frac{V_t}{V_{t-4}}$$

$H_t$  l'acumulat anual del número d'hipoteques constituïdes sobre habitatge en el trimestre  $t$  a Espanya

$h_t$  el seu increment interanual:

$$h_t = \frac{H_t}{H_{t-4}}$$

---

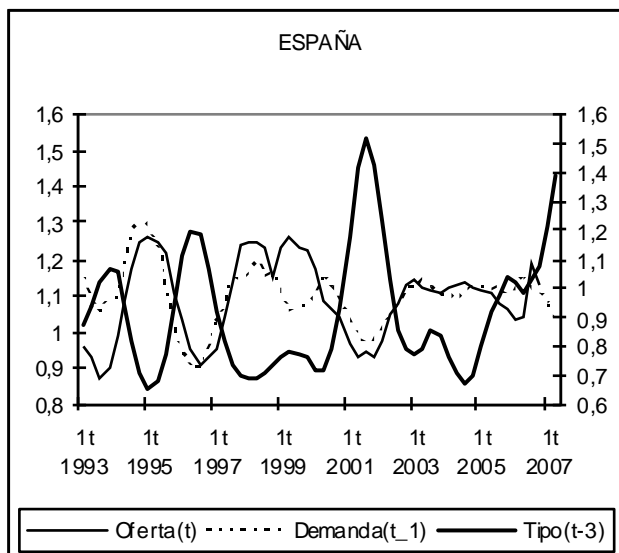
<sup>1</sup> Elaboració de Magdalena Ferrán, Professora Titular de la EU de Estadística de la Universidad Complutense de Madrid. Novembre 2007.

$I_t$  el promig anual del tipus d'interès en el trimestre  $tt$ ,

$i_t$  el seu increment interanual:

$$i_t = \frac{I_t}{I_{t-4}}$$

L'estudi que es proposa té el seu origen en la informació proporcionada per la representació gràfica de les sèries dels increments trimestrals per a la oferta i per a la demanda amb un desfasament d'un trimestre, i per el tipus d'interès amb un desfasament de tres trimestres. Pot observar-se la semblança entre les corbes d'oferta i demanda així com la seva simetria front a la corba dels tipus d'interès. La bondat de l'ajust s'acosta al 85%.



### Referencias bibliográficas:

FERRÁN, M. (2006), *Tipo de interés y oferta de vivienda nueva*, Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales, nº 148, 475-490

FERRÁN, M. *Demanda de vivienda frente al tipo de interés: Un análisis de sensibilidad*, Aceptado para su publicación en la revista "Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales"

Les hipòtesis d'evolució del tipus d'interès s'han pres de les previsions oficials del Banc Central Europeu (**ECB Butlletín, October 2007, pág. 33**). Es planteja un escenari de manteniment dels tipus d'interès com a tendència a mitjà termini amb una lleugera reducció des del 4,8% a finals de 2007 al 4,4% el 2010, que evitaria caigudes brusques del mercat immobiliari.

Els gràfics detallats presenten l'evolució i l'ajust de cada variable en funció dels tipus d'interès.

## TIPOS DE INTERÉS

Las previsions mitjanes del ECB són les següents:

2007: 4,8% (final: 5,2%)

2008: 4,6%

2009: 4,3%

2010: 4,4%

2011: 4,5%

2012: 4,6%

2013: 4,7%

2014: 4,8%

2015: 4,8%

2016: 4,9% =2017

Espanya parteix en el tercer trimestre de 2007 d'un tipus d'interès menor que el de referència del ECB (4,24%) y per tant es pot acceptar una evolució més moderada, com la següent:

- **2007 (final): 4,26%**
- **2008 (final): 4,31%**
- **2009 (final): 4,36%**
- **2010 (final): 4,46%**

	tipos	tipos 2	tipos 3
4t 1987	14,57	0,22	
1t 1988	14,43	0,20	
2t 1988	13,20	0,03	0,22
3t 1988	12,10	- 0,13	0,20 0,22
4t 1988	11,81	- 0,21	0,03 0,20
1t 1989	12,62	- 0,13	- 0,13 0,03
2t 1989	13,63	0,03	- 0,21 - 0,13
3t 1989	14,60	0,19	- 0,13 - 0,21
4t 1989	15,10	0,25	0,03 - 0,13
1t 1990	15,26	0,19	0,19 0,03
2t 1990	15,35	0,12	0,25 0,19
3t 1990	15,45	0,06	0,19 0,25

4t 1990	15,44	0,02	0,12	0,19
1t 1991	15,14	- 0,01	0,06	0,12
2t 1991	14,45	- 0,06	0,02	0,06
3t 1991	13,73	- 0,12	- 0,01	0,02
4t 1991	13,08	- 0,17	- 0,06	- 0,01
1t 1992	12,61	- 0,18	- 0,12	- 0,06
2t 1992	12,61	- 0,14	- 0,17	- 0,12
3t 1992	12,91	- 0,06	- 0,18	- 0,17
4t 1992	13,31	0,02	- 0,14	- 0,18
1t 1993	13,50	0,07	- 0,06	- 0,14
2t 1993	13,30	0,05	0,02	- 0,06
3t 1993	12,31	- 0,05	0,07	0,02
4t 1993	10,91	- 0,20	0,05	0,07
1t 1994	9,59	- 0,34	- 0,05	0,05
2t 1994	8,63	- 0,43	- 0,20	- 0,05
3t 1994	8,33	- 0,39	- 0,34	- 0,20
4t 1994	8,44	- 0,26	- 0,43	- 0,34
1t 1995	8,99	- 0,06	- 0,39	- 0,43
2t 1995	9,59	0,11	- 0,26	- 0,39
3t 1995	9,93	0,18	- 0,06	- 0,26
4t 1995	10,00	0,17	0,11	- 0,06
1t 1996	9,55	0,06	0,18	0,11
2t 1996	8,82	- 0,08	0,17	0,18
3t 1996	8,12	- 0,20	0,06	0,17
4t 1996	7,36	- 0,31	- 0,08	0,06
1t 1997	6,64	- 0,36	- 0,20	- 0,08
2t 1997	6,09	- 0,37	- 0,31	- 0,20
3t 1997	5,58	- 0,38	- 0,36	- 0,31
4t 1997	5,20	- 0,35	- 0,37	- 0,36
1t 1998	4,87	- 0,31	- 0,38	- 0,37
2t 1998	4,61	- 0,28	- 0,35	- 0,38
3t 1998	4,33	- 0,25	- 0,31	- 0,35
4t 1998	4,00	- 0,26	- 0,28	- 0,31
1t 1999	3,69	- 0,28	- 0,25	- 0,28
2t 1999	3,32	- 0,33	- 0,26	- 0,25
3t 1999	3,11	- 0,33	- 0,28	- 0,26
4t 1999	3,15	- 0,24	- 0,33	- 0,28
1t 2000	3,42	- 0,08	- 0,33	- 0,33
2t 2000	3,92	0,17	- 0,24	- 0,33
3t 2000	4,42	0,35	- 0,08	- 0,24
4t 2000	4,77	0,41	0,17	- 0,08
1t 2001	4,89	0,36	0,35	0,17
2t 2001	4,82	0,21	0,41	0,35
3t 2001	4,54	0,03	0,36	0,41
4t 2001	4,08	- 0,16	0,21	0,36
1t 2002	3,86	- 0,24	0,03	0,21
2t 2002	3,72	- 0,26	- 0,16	0,03
3t 2002	3,56	- 0,24	- 0,24	- 0,16
4t 2002	3,49	- 0,16	- 0,26	- 0,24
1t 2003	3,22	- 0,18	- 0,24	- 0,26
2t 2003	2,81	- 0,28	- 0,16	- 0,24
3t 2003	2,50	- 0,35	- 0,18	- 0,16
4t 2003	2,34	- 0,40	- 0,28	- 0,18
1t 2004	2,24	- 0,36	- 0,35	- 0,28
2t 2004	2,25	- 0,22	- 0,40	- 0,35
3t 2004	2,29	- 0,09	- 0,36	- 0,40
4t 2004	2,27	- 0,03	- 0,22	- 0,36
1t 2005	2,32	0,04	- 0,09	- 0,22
2t 2005	2,29	0,02	- 0,03	- 0,09
3t 2005	2,26	- 0,01	0,04	- 0,03
4t 2005	2,33	0,03	0,02	0,04
1t 2006	2,49	0,07	- 0,01	0,02
2t 2006	2,77	0,19	0,03	- 0,01
3t 2006	3,13	0,32	0,07	0,03
4t 2006	3,44	0,39	0,19	0,07
1t 2007	3,72	0,38	0,32	0,19
2t 2007	3,99	0,36	0,39	0,32
3t 2007	4,24	0,31	0,38	0,39
4t 2007	4,26	0,21	0,36	0,38
1t 2008	4,27	0,14	0,31	0,36
2t 2008	4,29	0,07	0,21	0,31
3t 2008	4,30	0,01	0,14	0,21
4t 2008	4,31	0,01	0,07	0,14
1t 2009	4,33	0,01	0,01	0,07
2t 2009	4,34	0,01	0,01	0,01
3t 2009	4,36	0,01	0,01	0,01
4t 2009	4,37	0,01	0,01	0,01
1t 2010	4,39	0,01	0,01	0,01
2t 2010	4,40	0,01	0,01	0,01
3t 2010			0,01	0,01
4t 2010			0,01	0,01

# ESPAÑA- OFERTA

ESPAÑA- CICLOS ECONÓMICOS E INMOBILIARIOS EN 45 AÑOS (1960-2006):  
(PIB per cápita a valores actuales pasa de 5.000\$ a 26.000 \$)

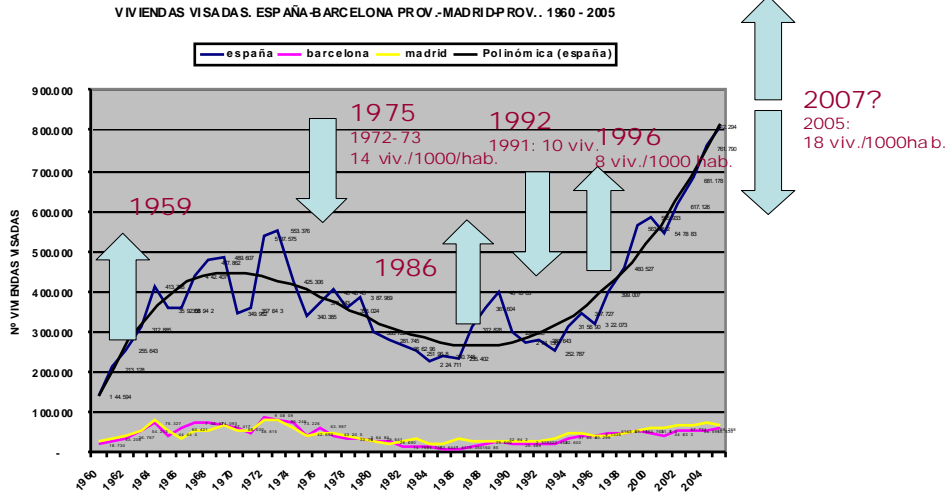
1959 (Plan de Estabilización) - 1975 (Crisis de petróleo- Fin Dictadura política)  
1986 (Integración Europea) - 1992 (Crisis Mundial) - 1996 (Tipos de Interés)

2006: Precios = 41% de la Renta Familiar media (2003:31%) =5 Salarios/año

Hipotecas al 3,60% (1990-92: +-10%; 1985-89: +-15%)

Viviendas acabadas = 65-75% de las viviendas "visadas"

Importancia de la demanda en zonas turísticas fuera de Madrid y Barcelona en todas las fases

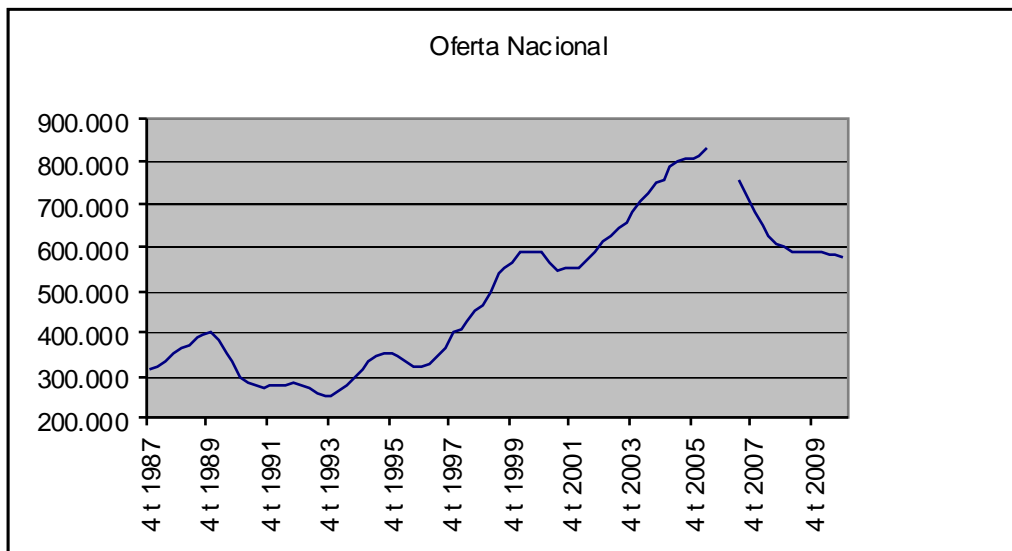
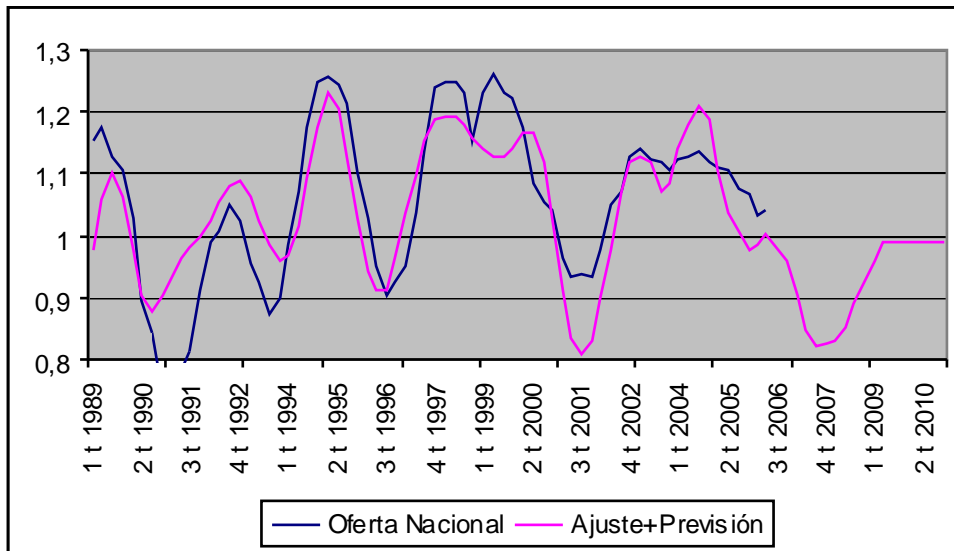


## OFERTA-ESPANYA

2007	-17,6%	<b>acumulat</b>
2008	-7,1%	-23,5%
2009	-1,2%	-24,4%
2010	-1,2%	<b>-25,4%</b>

**% Mitjà**  
**Anual**     **-6,8%**

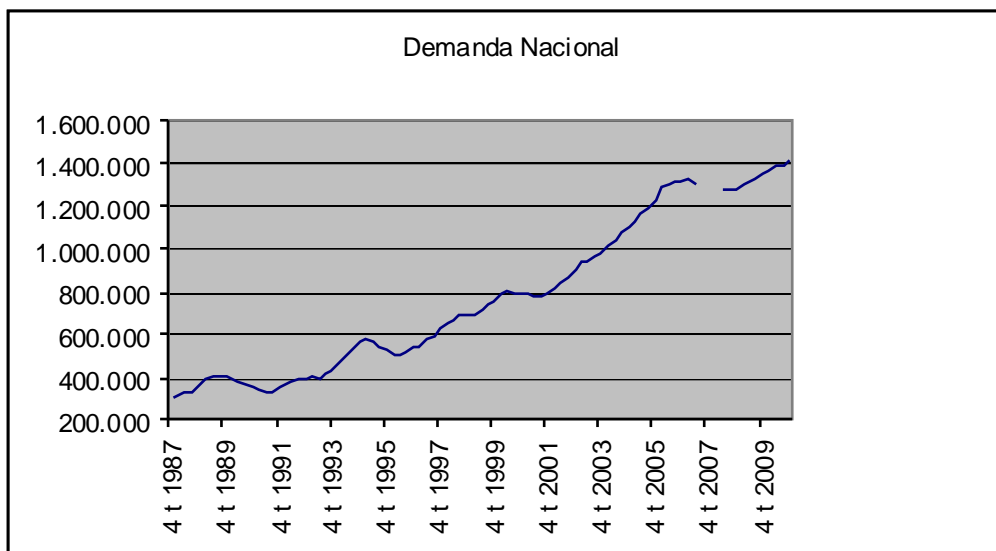
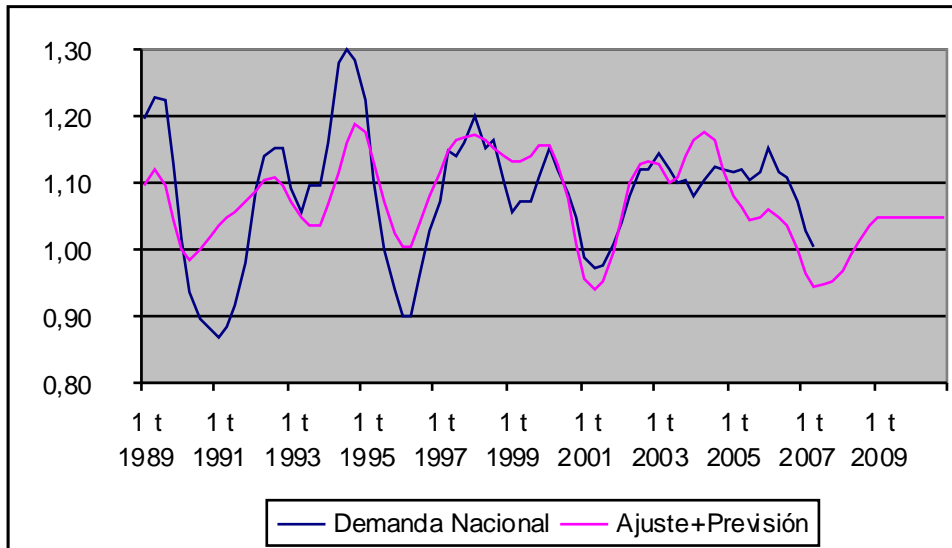




### ESPANY- DEMANDA

<b>2007</b>	<b>-4,9%</b>	<b>acumulada</b>
<b>2008</b>	<b>3,2%</b>	<b>-1,8%</b>
<b>2009</b>	<b>4,9%</b>	<b>3,1%</b>
<b>2010</b>	<b>5,0%</b>	<b>8,2%</b>

**% MITJÀ 2,1%**



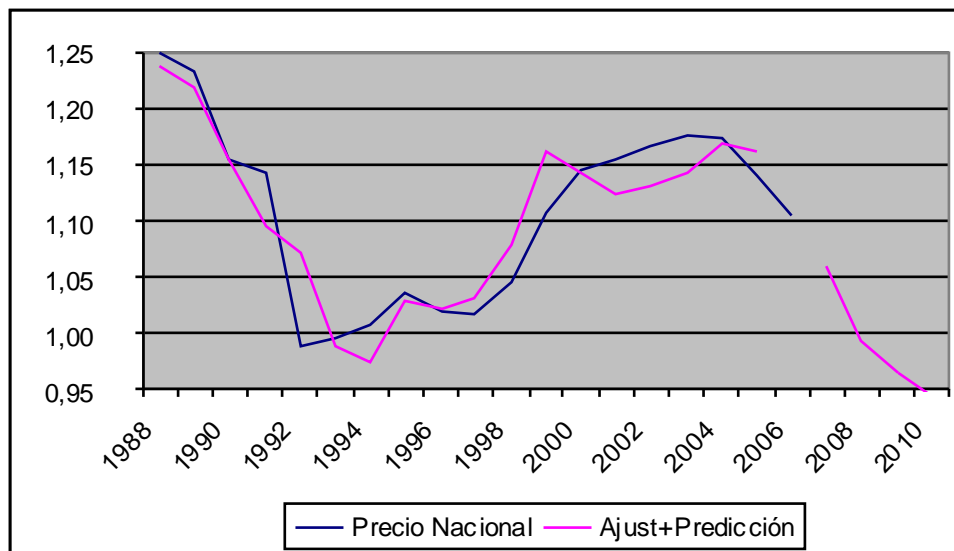
### ESPANYA- PREUS

Preus Espanya		
2007	6,0%	acumulat
2008	-0,7%	5,2%
2009	-3,6%	1,5%
2010	-5,8%	-4,4%

**% Mitjà** -1,0%

**Variació real** -6,7%

## acumulada



El resumen dels ajustos i previsions és la següent:

- Oferta (habitatges visats):

- o Espanya: L' oferta es redueix un -25,4% en 4 anys (-6,8% anual)

### OFERTA-ESPANYA

2007	-17,6%	acumulat
2008	-7,1%	-23,5%
2009	-1,2%	-24,4%
2010	-1,2%	-25,4%

### % Mitjà

Anual -6,8%

- Demanda (hipoteques):

- o Espanya: La demanda augmenta un 8,2% en 4 anys, equivalent a 2,1% anual, després d'una caiguda del -4,9 el 2007

### ESPANYA- DEMANDA

2007	-4,9%	acumulada
2008	3,2%	-1,8%
2009	4,9%	3,1%
2010	5,0%	8,2%

**% Mitjà**            **2,1%**

- **Preus**
  - o **Espanya: Variació acumulada del -4,4% en valors monetaris, equivalent al -6,7% en valors reals, descomptant la inflació**

	<b>Preus Espanya</b>	
2007	<b>6,0%</b>	<b>acumulat</b>
2008	<b>-0,7%</b>	5,2%
2009	<b>-3,6%</b>	1,5%
2010	<b>-5,8%</b>	-4,4%

**% Mitjà**                            **-1,0%**

**Variació real  
acumulada            -6,7%**

És per tant prudent i raonable, en termes econòmics, situar els preus de l'habitatge lliure en els estudis de viabilitat econòmica als preus de finals de 2006-mitjans de 2007, als efectes dels càlculs immobiliaris aplicats als aprofitaments urbanístics pels propers 6 anys, realitzat en valors reals, i sense considerar variacions especials en la demanda a mitjà termini, amb un escenari de manteniment dels tipus d'interès.