



Visor de preus del lloguer d'habitatges de la Comunitat Valenciana

Vicepresidència Segona i
Conselleria d'Habitatge i
Arquitectura Bioclimàtica.
Generalitat Valenciana

Direcció	Begoña Serrano Lanzarote
Redacció	Max Gigling Rafael R. Temes Cordovez
Revisió i validació	Alberto Rubio Garrido
Edició	Institut Valencià de l'Edificació Tres Forques, núm. 98, 46018 València Tel.: 96 120 75 31, fax: 96 120 75 42 Adreça electrònica: ive@five.es, web: www.five.es

Gener de 2020



Aquest document ha sigut promogut i elaborat sota conveni subscrit entre la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori i l'Institut Valencià de l'Edificació. El *copyright* i els drets morals de reproducció i de comunicació pertanyen als seus autors o entitats i/o persones als qui hagen sigut cedits o venuts en cada cas. En el cas que les il·lustracions, les fotografies o els textos que apareixen en aquesta edició es publiquen en altres vehicles, cal posar-se en contacte amb l'Institut Valencià de l'Edificació.

Índex

1	Elaboració de la base de dades de lloguers	7
1.1	Fonts de dades	8
1.2	Depuració i enriquiment de les dades	9
1.3	Identificació dels immobles que són habitatges	10
1.4	2.4 Exclusió d'habitatges d'una grandària atípica	13
1.5	Tractament dels imports de lloguers atípics i extrems	14
1.6	Georeferenciació de les dades	14
1.7	Estimació del percentatge de lloguers inclosos en la base de dades	16
1.8	Validació dels valors observats a partir de la comparació amb altres fonts	17
2	Dades empíriques per al preu del lloguer privat	19
2.1	Qüestions prèvies	20
2.1.1	Fonaments de la proposta metodològica	20
2.1.2	Delimitació de submercats de lloguer a la Comunitat Valenciana. Les àrees d'anàlisi	21
2.1.4	Delimitació de les àrees d'anàlisi inicials	22
2.1.5	Variables determinants de la variabilitat del lloguer	23
2.2	Elaboració de les dades empíriques per al preu del lloguer privat	24
2.2.1	Registres inclosos	24
2.2.2	Variables de variació	26
2.2.3	Determinació dels intervals de grandària	26
2.2.4	Determinació dels períodes de construcció	26
2.2.5	Determinació dels clústers	28
2.2.6	Valors analitzats: mediana i interval de preus	30
2.3	Resultats	31
2.3.1	Representació geogràfica	31
2.3.2	Taules de preus medians del lloguer per àrees	32
3	Dades empíriques per al càlcul de l'evolució preus del lloguer	37
3.1	Qüestions prèvies	38
3.1.1	Detecció de les zones de mercat tensionat	38
3.1.2	Delimitació de les àrees d'anàlisi inicials	38

3.2	Elaboració de les dades empíriques per a l'evolució dels preus del lloguer privat	40
3.2.1	Anys analitzats	40
3.2.2	Valor analitzat	40
3.2.3	Indicador de l'evolució del preu	41
3.3	Resultats	42
3.3.1	Taula d'evolució de preus per zones	42
3.3.2	Representació geogràfica	48
4	Taules y gràfics	49

Objectiu

En els últims anys s'ha creat una situació d'emergència habitacional cada vegada més aguda que afecta les llars i les persones que viuen en lloguer. Aquesta situació es deu al creixement del preu dels lloguers i la desaparició de l'oferta assequible.

La situació té moltes conseqüències:

- Creixement dels desnonaments per impagament del lloguer.
- Creixement del nombre de llars que perden el seu habitatge de llars sense que hi haja desnonament, per increment del preu o la no-renovació del contracte.
- Disminució de la capacitat d'accedir a un habitatge.

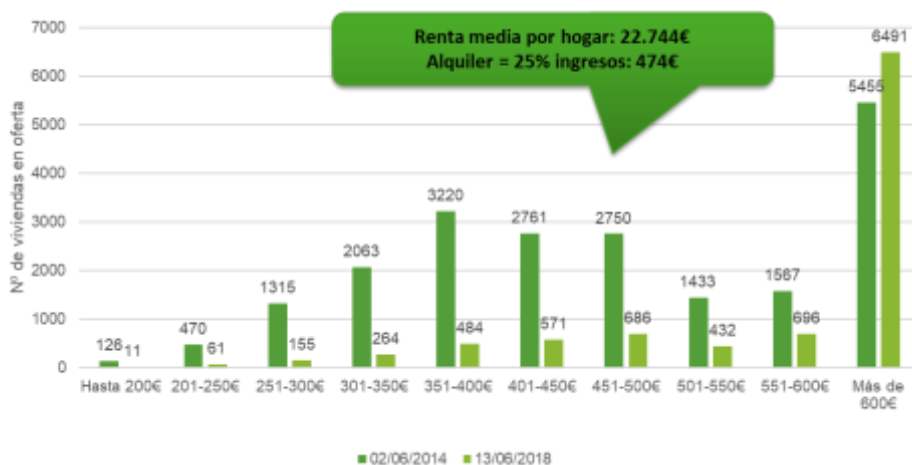
Una de les propostes per a donar resposta a aquesta situació d'emergència habitacional és l'adopció de mesures per a incidir sobre l'evolució dels preus dels lloguers en zones amb un mercat tensionat. Per a dur a terme aquestes mesures és necessari que l'administració competent disposi d'unes dades empíriques sobre la base dels quals pugui establir llindars de preus dels lloguers i

identificar zones amb un mercat del lloguer tensionat.

Per a donar resposta a aquesta necessitat d'informació s'han realitzat dos desenvolupaments metodològics a partir de les dades del Registre de Fiances de Lloguer de la Comunitat Valenciana i d'altres fonts:

- Preu median que es paga per a habitatges en lloguer: càlcul del lloguer mensual median i interval de lloguers habituals, en euros per metre quadrat de superfície construïda d'habitatge, per zona, grandària i període de construcció.
- Evolució recent del preu del lloguer: càlcul de l'evolució, en percentatge, del preu median del lloguer en euros per metre quadrat, entre 2016 i 2018, per zones.

En l'informe 3 de l'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana es presenta, en primer lloc, l'elaboració de la base de dades de lloguers. A continuació, es detalla la metodologia d'elaboració de les dades empíriques per al preu del lloguer i, finalment, la metodologia per al càlcul de l'evolució d'aquest.



Imatge 1 Oferta d'habitatges en lloguer per trams el 2014 i el 2018

Àmbit: Comunitat Valenciana. Font: elaboració pròpia amb dades del portal immobiliari <idealista.com>. Dades d'ingressos: INE

1 **Elaboració de la base de dades de lloguers**

1.1 Fonts de dades

La base de dades de lloguers s'ha generat a partir de tres fonts d'informació:

- **Registre de Fiances de Lloguers:** base de dades de més de 220.000 registres amb informació sobre els imports de les fiances i les dates dels contractes de tota mena d'immobles llogats
- **Base de dades del Cadastre:** informació sobre les característiques dels immobles
- **Servei "Inspire" de cartografia cadastral:** informació sobre les característiques dels edificis i les dades per a la georeferenciació

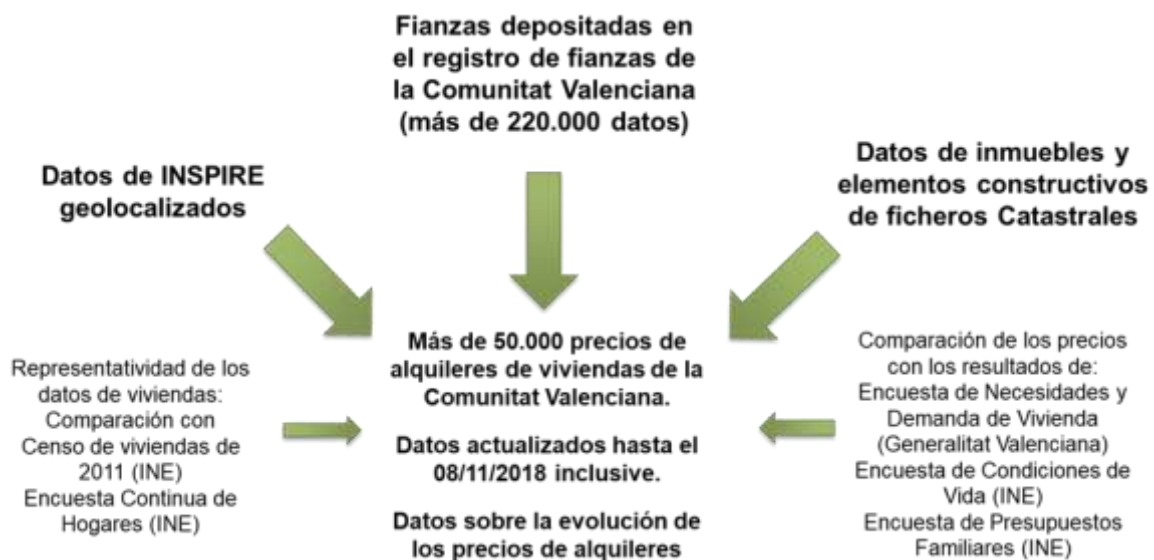
Les dades de les tres fonts s'han creuat mitjançant la referència cadastral, identificador únic que permet relacionar de manera inequívoca cada immoble.

Com a resultat del procés s'han pogut identificar uns 50.000 preus de lloguers d'habitatges de la Comunitat Valenciana, que corresponen majoritàriament a contractes signats en els últims 4

anys. La resta de dades, com es veurà més avant, no s'han pogut identificar perquè no tenien referència cadastral, perquè aquesta referència era errònia, no tenien valor de fiança o per alguna circumstància similar.

Amb vista a analitzar la representativitat de les dades s'han consultat, a més, les fonts següents:

- Representativitat de les característiques dels habitatges de la base de dades de lloguers mitjançant comparació amb:
 - Cens d'habitatges de 2011 (INE)
 - Enquesta contínua de llars (INE)
- Coherència dels preus dels lloguers en comparació amb:
 - Enquesta de necessitats i demanda d'habitatge (Generalitat Valenciana)
 - Enquesta de condicions de vida (INE)
 - Enquesta de pressupostos familiars (INE)



Imatge 2 Esquema de fonts de dades

1.2 Depuració i enriquiment de les dades

El procés de depuració s'ha realitzat seguint una doble premissa:

- Detectar i eliminar el màxim nombre de registres erronis (per exemple, immobles que no són habitatge, immobles que inclouen diversos habitatges, etc.), pel potencial que tenen de distorsionar àmpliament la qualitat dels resultats.
- Recórrer a criteris metodològics objectius i evitar, en la mesura que siga possible, criteris subjectius o arbitraris, per a garantir un resultat el més objectiu possible.

A continuació, es descriuen les etapes d'elaboració principals de la base de dades de lloguers.

1. Depuració de la base de dades de fiances i creació de variables auxiliars:
 - a. Corregir errors de format de les dades que es poden identificar de manera inequívoca.
 - b. Seleccionar els registres amb referència cadastral de 20 caràcters.
 - c. Eliminar els registres sense data de contracte vàlida.
 - d. Eliminar els registres sense import de la fiança.
 - e. Avaluar la qualitat de la informació dels altres camps i seleccionar els camps a partir dels quals s'aconsegueix informació sobre la vigència dels contractes, el tipus d'ús, etc.
 - f. Detectar i eliminar registres amb dades incoherents (exemple: data de constitució i devolució de la fiança idèntiques).
 - g. Crear variables auxiliars.
2. Descàrrega de les dades de la base de dades del Cadastre, depuració i creació de variables auxiliars:

- a. Descarregar la informació sobre l'immoble i els elements constructius corresponent a les referències cadastrals identificades en el fitxer de fiances.
 - b. Identificar i eliminar referències cadastrals associades a més d'un immoble.
 - c. Depurar errors de format.
 - d. Calcular les superfícies que corresponen a cada un dels diferents usos de cada immoble: habitatge, traster, aparcament, parts comunes, altres usos.
 - e. Crear variables auxiliars.
3. Descàrrega de les dades de la base de dades del inspirats, depuració i creació de variables auxiliars:
 - a. Descarregar la informació sobre l'edifici i la parcel·la corresponent a les referències cadastrals identificades en el fitxer de fiances.
 - b. Identificar i eliminar referències cadastrals associades a més d'una parcel·la.
 - c. Depurar errors de format.
 - d. Crear variables auxiliars.
 4. Vinculació de les dades de les diferents fonts:
 - a. Eliminar els registres de fiances amb una referència cadastral errònia.
 - b. Enriquir els registres de fiances a partir de les dades de les bases de dades del Cadastre i "Inspire", mitjançant vinculació de la referència cadastral.
 - c. Eliminar els registres per a les quals no es disposa d'informació de les tres fonts (fiances, Cadastre, "Inspire").

1.3 Identificació dels immobles que són habitatges

La identificació dels registres que són habitatges és particularment important en la mesura en què la base de dades de fiances conté informació sobre lloguers de tota mena d'immobles (habitatges, comerços, oficines, indústries...). La importància d'eliminar correctament els registres que no són habitatges no es deu només al fet d'observar nivells de lloguers diferents en funció del tipus d'ús, sinó, i sobretot, al fet que la fiança –dada a partir de la qual es dedueix el lloguer mensual– és d'un mes en el cas dels habitatges, però de dos mesos en altres tipus d'arrendaments. La identificació s'ha fet segons un doble criteri:

- Indicació de l'ús com a habitatge en el fitxer de fiança.
- Elements constructius amb ús d'habitatge en el fitxer cadastral. Criteris:
 - superfície amb ús habitatge > 50 % superfície construïda total
 - superfície amb altres usos que habitatge, traster, aparcament o parts comunes < 10 % superfície habitatge

S'observa un nivell alt de coherència entre els dos criteris. Només un 1 % dels habitatges identificats segons el criteri cadastral no tenen ús d'habitatge segons el registre de fiança. A continuació, es descriuen amb més detall els criteris utilitzats en el procediment d'identificació dels immobles amb ús d'habitatge.

En les dades de fiances, la variable "USO_TIPOUSO" permet diferenciar entre immobles amb ús d'habitatge i immobles amb ús diferent. Aquesta dada està disponible només per a una part dels registres de fiances, en particular els més recents.

S'ha aprofitat que un nombre important d'immobles apareixen més d'una vegada en la llista de fiances per a completar l'ús d'aquests immobles a partir de l'ús indicat en almenys una ocasió. En alguns casos no hi ha coherència entre els usos indicats per a un mateix immoble. Aquests casos s'han classificat com a "mixt". Així i tot, queda un nombre important d'immobles per als quals no es disposa d'informació sobre l'ús.

Tipus d'ús	Nombre de immobles	% de immobles
Habitatge	35.460	49,80 %
Diferent d'habitatge	6.642	9,30 %
Ús mixt (habitatge i no habitatge)	69	0,10 %
Sense indicació de l'ús	29.062	40,80 %
Total general	71.233	100,00 %

Taula 1 Repartiment de les referències cadastrals vàlides segons el tipus d'ús indicat en les dades de fiança ¹

¹ Només s'hi inclouen immobles amb referència cadastral vàlida de 20 dígit (RC20), ja que són els únics immobles sobre els quals es disposa d'informació suficient per al càlcul del preu de referència (localització, grandària i any de construcció).

L'ús s'inclou majoritàriament en les fitxes de fiances des de 2017. Abans era una dada disponible només excepcionalment:

Any del contracte (últim contracte, si n'hi ha diversos)	Ús indicat	Ús no indicat	Total RC20
2018	92 %	8 %	25.508
2017	72 %	28 %	23.618
2016	5 %	95 %	17.040
2015	10 %	90 %	3.590
2014 i anterior	29 %	71 %	1.477

Taula 2 Repartiment de les referències cadastrals vàlides segons indicació d'ús en les dades de fiança

L'exclusió de la quasi totalitat dels contractes signats abans de 2017 portaria a una estimació incorrecta del preu del preu median que es paga per a habitatges en lloguer. En efecte, mantindre en l'actualitat només els contractes més recents portaria a una sobreestimació del lloguer que es paga en el mercat, com es pot observar en les dades de fiances. Això no es deu solament a l'evolució recent del preu. Ha de tindre's en compte també que un inquilí s'inclina preferentment a buscar una alternativa habitacional si paga pel seu habitatge un preu per damunt del preu mitjà del mercat, mentre que pagar un preu per davall del preu mitjà és un incentiu per a mantindre's en l'habitatge. Conforme a aquest raonament, els habitatges amb lloguers elevats presenten més rotació i, per tant, estan sobrerrepresentats en els contractes més recents.

Per a poder incloure els immobles sense ús indicat cal utilitzar una altra variable disponible per a tots els immobles. La capacitat d'aquesta variable per a diferenciar els habitatges d'altres tipus d'ús es pot comprovar en els immobles amb ús conegut. Aquesta variable ha d'evitar, sobretot, els "falsos positius" (identificar com a habitatge un immoble que s'usa per a altres finalitats). En menys mesura també ha d'evitar els "falsos negatius" (excloure-hi immobles que són habitatge).

S'han comparat tres variables respecte a la seua capacitat d'evitar falsos positius i falsos negatius:

- Ús dominant de l'edifici (residencial, no residencial)
- Immobles que inclouen algun element constructiu amb ús d'habitatge en les dades cadastrals
- Variable construïda a partir de les dades cadastrals que té en compte la superfície dedicada a habitatge i la superfície per a altres usos. Les condicions considerades són les següents:
 - Superfície d'habitatge > 50 % superfície total de l'immoble (que inclou, si escau, els elements comuns). Justificació:
 1. Per a considerar un immoble com a habitatge ha d'usar-se més de la meitat de la superfície total per a aquesta finalitat.
 2. Per a calcular el preu per metre quadrat han d'excloure's els casos en què la superfície que s'utilitza per al càlcul no resulte molt reduïda respecte a la superfície total.
 - Superfície usos que no són habitatge, traster ni garatge < 10 % superfície habitatge. Justificació:

Els usos típicament relacionats amb l'ús habitacional són traster, garatge i parts comunes en edifici multifamiliar. Si la

superfície de l'immoble inclou altres usos no típicament relacionats amb l'ús habitacional (comercial, etc.), equivalents a un 10 % o més de la superfície dedicada a habitatge, es

considera que ens trobem davant d'un immoble atípic i no encaixa en el tipus d'immobles estudiat.

	Sense filtre d'habitatges	Només edificis amb ús dominant residencial	Només immobles amb algun element d'ús habitatge	Filtrat amb variable construïda
Nombre total d'immobles amb RC20 vàlida (exclosos aquells amb ús "mixt")	71.164	67.734	59.565	56.842
- amb ús habitatge	35.460	35.192	34.867	33.602
- amb ús diferent d'habitatge	6.642	4.909	677	369
- ús desconegut	29.062	27.633	24.021	22.871
Falsos positius: immobles no habitatge que queden		4.909	677	369
- % d'immobles no habitatge que queden (falsos positius)		73,90 %	10,20 %	5,60 %
- % d'immobles no habitatge sobre total d'immobles en la mostra (soroll)	15,80 %	12,20 %	1,90 %	1,10 %
Falsos negatius: habitatges eliminats		268	593	1.858
- % d'habitatges eliminats (falsos negatius)		0,80 %	1,70 %	5,20 %
Immobles amb ús desconegut eliminats		-1.429	-5.041	-6.191
% d'immobles amb ús desconegut eliminats		-4,90 %	-17,30 %	-21,30 %

Taula 3 Resultat comparat de l'aplicació de tres filtres diferents per a la identificació d'immobles amb ús d'habitatge

La variable construïda aconsegueix reduir els falsos positius en més mesura que les altres dues variables. Amb aquesta variable, el nombre d'immobles de la mostra que no són habitatge es redueix a aproximadament un 1 %. D'una altra banda, elimina un 5,20 % d'habitatges, una cosa justificada per tractar-se d'habitatges atípics per la poca superfície d'habitatge i la presència d'usos atípics. Per aquesta raó se'n considera adequada l'eliminació també en cas de disposar de l'ús en la fitxa de la fiança. Com que es tracta d'un criteri d'eliminació basat en ràtios de

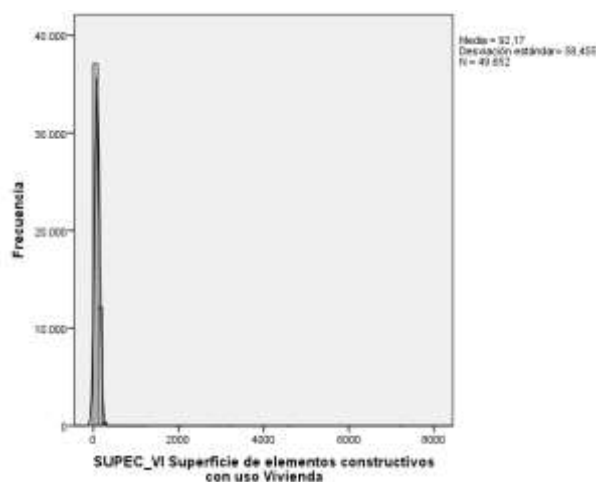
superfície i no en superfícies absolutes es pot suposar que no es corresponen amb un segment de preu particular (com serien, per exemple, habitatges grans), i que l'eliminació no afecta la validesa de l'estimació del preu median del lloguer. Aquesta variable elimina un 21 % dels immobles l'ús dels quals és desconegut i permet mantindre'n un 79 %, del qual es pot suposar que no més d'un 1 % aproximadament deuen ser immobles que no són habitatges.

1.4 Exclusió d'habitatges d'una grandària atípica

Se n'han exclòs els habitatges amb una grandària inferior a 40 metres quadrats i superior a 200 metres quadrats. Aquests habitatges molt xicotets i molt grans són d'una grandària atípica, i representen un 1 % del nombre total d'habitatges en lloguer en els dos casos.²

L'exclusió d'aquests habitatges d'una grandària atípica permet:

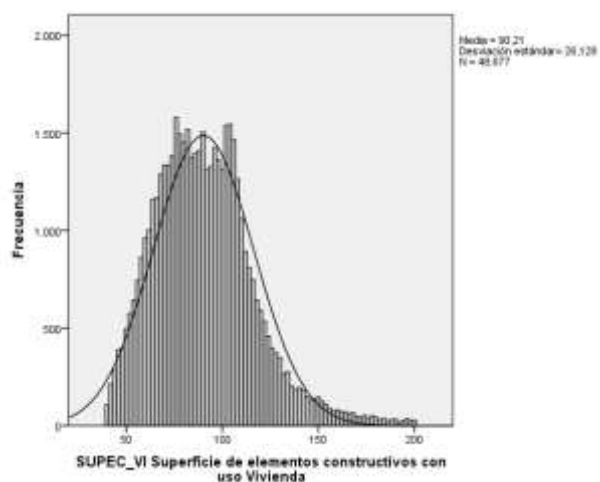
- Eliminar tipus d'habitatges la baixa freqüència dels quals no permet oferir resultats fiables per a aquesta tipologia.
- Eliminar dades incorrectes no detectades amb anterioritat, com, per exemple, referències cadastrals que reagrupen més d'un habitatge.



Gràfic 1 Distribució dels habitatges per freqüències per a totes les superfícies

Quan s'elimina un nombre molt similar d'habitatges dels dos costats de l'escala s'assegura que aquesta limitació no resulte en una variació de la grandària mitjana dels habitatges de la mostra.

A continuació es presenta la distribució dels habitatges per freqüències, abans i després d'eliminar els habitatges per davall de 40 m² o per damunt de 200 m² (llevant l'1 % més xicotets i l'1% més grans).



Gràfic 1 Distribució dels habitatges per freqüències per a després d'exclusió de l'1 % de valors de superfície més grans i més xicotets

² La grandària està determinada per la superfície construïda de l'immoble que té ús d'habitatge segons les

dades cadastrals, és a dir, no s'hi inclouen les parts comunes, trasters, aparcaments ni superfícies destinades a altres usos.

1.5 Tractament dels imports de lloguers atípics i extrems

En cap moment s'han utilitzat criteris relacionats amb la variable observada (el preu del lloguer) durant el procés de depuració per a evitar qualsevol risc d'eliminar un segment particular de preus o adoptar criteris arbitraris que puguen tindre un impacte sobre el resultat final.

En el mateix sentit, no s'han eliminat els imports de lloguers extrems o atípics i s'ha optat per usar mètodes robustos (mitjana, n-quantil, mitjana retallada) que permeten evitar una contaminació dels resultats a causa de la presència de valors

atípics i extrems. La preferència per l'ús de mètodes estadístics robustos es justifica també empíricament. En efecte, les proves realitzades amb els mètodes més comuns d'eliminació de valors atípics i extrems hauria eliminat més percentatge de valors que persones expertes considerarien atípics per damunt del preu habitual i un percentatge més baix de valors atípics per davall del preu habitual, amb el consegüent potencial negatiu respecte al resultat final.

1.6 Georeferenciació de les dades

El procés de georeferenciació ha consistit a donar posició espacial a cada una de les referències de fiances amb les quals es comptava una vegada depurada la taula original. El procediment ha sigut el següent:

1. S'importa íntegrament a un sistema d'informació geogràfica (SIG) la taula depurada, sense eliminar-ne res (més de 220.000 dades). A aquestes dades se'ls assigna una referència cadastral de 14 dígit, que en trunca la referència cadastral de 20 dígit.
2. Es vincula amb les taules dels arxius "Inspire" del Cadastre. S'estableixen una mica més de 90.000 coincidències que permeten transmetre la informació que hi ha en els arxius "Inspire" a cada un dels immobles de la taula de fiances.
3. Es confecciona una cartografia amb tota la informació cadastral de la Comunitat Valenciana, tant rústica com urbana. Amb aquesta cartografia s'estableix l'encreuament amb les referències cadastrals de 14 dígit i s'identifiquen les parcel·les on es concentren els immobles de les fiances.
4. Els resultats sumen quasi 40.000 parcel·les localitzades espacialment on estan tots els immobles amb els quals treballar identificats per les referències espacials que tenen.
5. El pas següent va ser realitzar una consulta³ de dades al Cadastre a través d'arxius XML que van ser identificats i units amb la base d'informació anterior.

³ Es van haver de realitzar 12 consultes pel volum de les dades sol·licitades.



Imatge 3 Detalls d'espacialització de referències sobre les tres capitals de província

1.7 Estimació del percentatge de lloguers inclosos en la base de dades

El càlcul del preu median que es paga per a habitatges en lloguer està basat aproximadament en un 13-17 % dels lloguers de la Comunitat Valenciana. S'observen variacions importants d'aquest percentatge segons la província:

- Alacant: 5-7 %
- Castelló: 19-20 %
- València: 20-22 %
- Comunitat Valenciana: 13-17 %

El total de fiances de lloguer d'habitatge depositades a la Comunitat Valenciana s'estima en

un 23-30 %. No obstant això, per al càlcul del preu median del lloguer només s'han pogut tindre en compte les fiances associades a una referència cadastral vàlida. A causa d'un canvi en el procediment de depòsit de fiances, la inclusió de la referència cadastral s'ha tornat obligatòria, per la qual cosa la pèrdua de dades per falta de referència cadastral es reduirà progressivament en els pròxims anys.

En les taules següents s'ofereixen dades detallades de l'estimació del percentatge de lloguers inclosos en la base de dades.

Província	Nre. de llars en lloguer (ECH)	Nre. de llars en lloguer (ENDV)
Alacant	102.200	161.044
Castelló	37.800	35.636
València	151.400	174.330
Total	291.400	371.010

Taula 4 Nombre de llars en lloguer per província, segons l'ECH i l'ENDV⁴ (els dos amb data de referència 01/01/2017)⁵

Província	Registres de fiança complets i amb referència cadastral vàlida
Alacant	7.509
Castelló	7.123
València	34.045
Total	48.677

Taula 5 Nombre de fiances d'habitatge considerat en el càlcul del preu median del lloguer ⁶

⁴ S'observen variacions importants en l'estimació del nombre de llars de lloguer segons la font. Per a aquesta estimació es tenen en compte les dades de l'Enquesta contínua de llars (ECH) de l'INE i de l'Estudi de necessitats i demanda d'habitatge (ENDV) de la Generalitat Valenciana. D'una altra banda, l'Enquesta de condicions de vida (ECV) i l'Enquesta de pressupostos familiars (EPF) llancen altres resultats.

⁵ A causa de la poca variació actual tant de la població com de la distribució dels règims de tinença es pot suposar que les dades del 01/01/2017 ofereixen una bona estimació de la situació a final de 2018.

⁶ En el fitxer de fiances no es diferencia entre habitatge principal i no principal, per la qual cosa el nombre de fiances sobreestima el nombre d'habitatges principals. S'ha intentat compensar aquest fet tenint en compte solament els habitatges inclosos en el càlcul final [filtre 2 aplicat]. El nombre total de fiances d'habitatges vàlid i vigent era de 50.699, el nombre

Província	Cobertura (dades ECH)	Cobertura (dades ENDV)
Alacant	7 %	5 %
Castelló	19 %	20 %
València	22 %	20 %
Total	17 %	13 %

Taula 6 Estimació de la taxa de cobertura (per cent de fiances d'habitatge principal preses en compte en el càlcul)

	Estimació fiances depositades ⁷	Cobertura (dades ECH)	Cobertura (dades ENDV)
Total Comunitat Valenciana	87.037	30 %	23 %

Taula 7 Estimació del nombre de fiances depositades (inclou fiances depositades sense referència cadastral vàlida) i de taxa de cobertura

1.8 Validació dels valors observats a partir de la comparació amb altres fonts

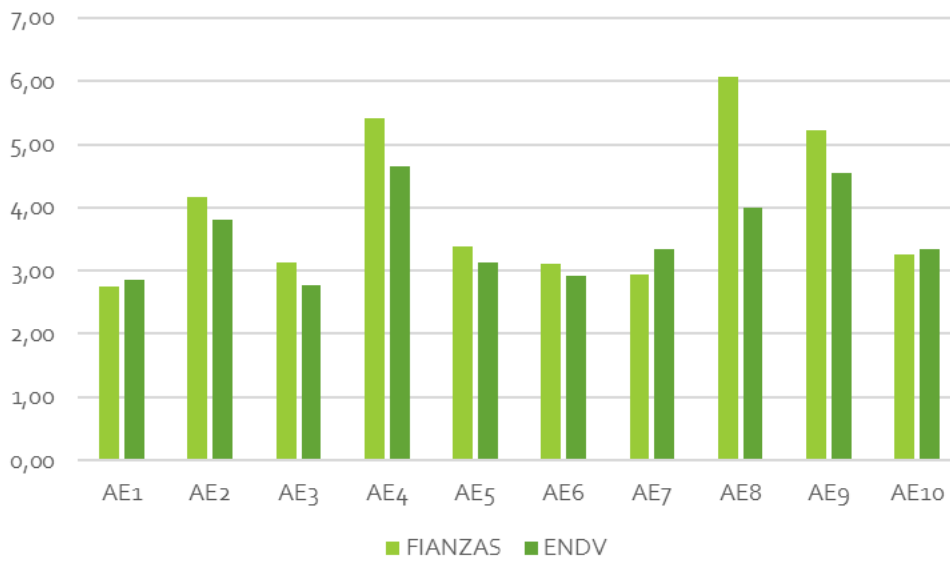
La determinació dels preus medians del lloguer i la seua variació s'ha fet a partir dels contractes de lloguer d'habitatge depositats en el registre de fiances de la Comunitat Valenciana i amb referència cadastral vàlida.

En les comparacions amb altres fonts de dades realitzades no s'ha pogut detectar una diferència entre les característiques dels habitatges inscrits en el depòsit de fiances i el conjunt d'habitatges en lloguer en el mercat. Així mateix, el preu median del lloguer està en línia amb el preu del lloguer segons les principals enquestes (Enquesta de condicions de vida, Enquesta de pressupostos familiars, Estudi de necessitats i demanda d'habitatge a la Comunitat Valenciana). Per això, es considera que les dades calculades mostren correctament la situació i l'evolució del mercat de lloguer.

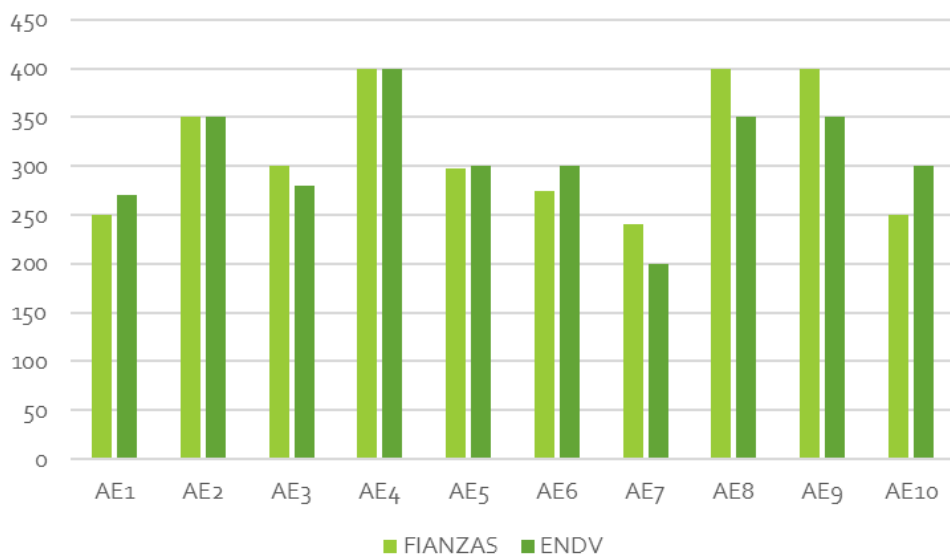
En particular s'han comparat els resultats amb les dades de l'Estudi de necessitats i demanda d'habitatge a la Comunitat Valenciana. En data de referència de l'ENDV de gener de 2017 s'han inclòs en la comparació les fiances de contractes anteriors a aquesta data. El resultat en les 10 àrees d'estudi de l'ENDV permet observar molta similitud dels resultats.

d'habitatges inclosos en el càlcul final 48.677. Per tant, se n'exclou un 4 % dels lloguers i s'assumeix la hipòtesi que el percentatge de lloguers d'habitatge no principal s'acosta a aquest percentatge mancants dades que permeten una millor estimació.

⁷ Estimació a partir d'una regla de tres: nre. registres = (nre. fiances vàlides i vigents [qualitat_registre <4, vigència_contracte = 1]/nre. fiances vàlides i vigents amb ref. cad. vàlida [cal afegir-hi filtre: REFCADASTRAL_f=1]) * nre. registres complets d'habitatge [amb filtre 2] = (115.817/64.773) * 48.677 = 87.037.



Gràfic 2 Comparació dels resultats de les fiances i l'ENDV, lloguer per m²



Gràfic 3 Comparació dels resultats de les fiances i l'ENDV, lloguer per habitatge

2 Dades empíriques per al preu del lloguer privat

2.1 Qüestions prèvies

2.1.1 Fonaments de la proposta metodològica

El preu median del lloguer està basat en el preu median que es paga per a habitatges en lloguer del mercat lliure. Dona resposta a diversos objectius:

- Afegir informació i transparència al mercat.
- Identificar preus excessius en el mercat de lloguer privat.
- Disposar d'una referència objectiva per part de l'Administració.
- Possibilitar polítiques públiques per a afavorir el lloguer assequible.

La proposta metodològica està basada en els models que hi ha en altres països, en particular Alemanya i també França.⁸ S'ha realitzat una adaptació de la metodologia al context de la Comunitat Valenciana. El recurs a una metodologia comprovada i utilitzada en una varietat de formes específiques en la regulació de lloguers des de 1971 a Alemanya ha semblat oferir les millors garanties de qualitat per a l'elaboració d'un preu median del lloguer valencià. D'una banda, perquè el mercat de lloguer és un mercat peculiar amb unes dinàmiques particulars i poc estudiades a Espanya; d'altra, perquè permet disposar de precedents de bones pràctiques relatives als possibles efectes de les polítiques d'habitatge de regulació de preus.

La proposta metodològica es fonamenta en un triple enfocament:

- No es qüestiona que el lloguer privat dels habitatges lliures és un preu de mercat.

- No obstant això, es considera que hi ha situacions de mercat tensionat i desequilibri en el poder de negociació que porten a un mal funcionament del mercat.
- El mal funcionament del mercat de lloguer té un impacte negatiu alt sobre la satisfacció del dret fonamental a un habitatge.

Igual que els precedents alemany i francès, el preu median del lloguer proposat és un preu derivat dels lloguers que es paguen en el mercat. El preu es pot concebre com una solució de compromís o equilibri, una eina destinada a introduir un efecte anticíclic per a reduir la volatilitat del preu del lloguer i lluitar contra l'existència de preus abusius en situacions de mercat tensionat, però adaptat al context d'un nivell alt de dependència respecte a l'oferta del mercat privat en la satisfacció de les necessitats habitacionals de la població, com és el cas de la Comunitat Valenciana en l'actualitat.

Així mateix, obri la porta a la possibilitat de promoure mesures per a una major seguretat de tinença a llarg termini, element, sens dubte, imprescindible per a aconseguir que el lloguer pugui erigir-se com una alternativa real a la compra. Per tot això, qualsevol mesura basada en el preu median del lloguer no hauria de considerar-se com un element aïllat, sinó com a part d'un conjunt de mesures que permeten avançar cap a una garantia efectiva del dret a un habitatge adequat.

⁸ Vegeu Gigling, Max i Vergès, Anna. 2019. *Estudi comparat de la regulació del lloguer a Berlín i París*. Barcelona: OHB.

2.1.2 Delimitació de submercats de lloguer a la Comunitat Valenciana. Les àrees d'anàlisi

L'anàlisi s'ha dut a terme sobre unes àrees que eren el més detallades possible i tenien un mínim d'observacions per a assegurar la representativitat de les dades. D'aquesta manera s'han constituït les zones primàries d'anàlisi sobre uns criteris automàtics, amb la finalitat de limitar al màxim la interferència de criteris no empírics.

Per a l'establiment de les zones s'ha treballat a partir de les zones administratives:

- una secció censal
- un districte municipal o part d'un districte municipal (diverses seccions censals)
- un municipi o part d'un municipi (diversos districtes)

El càlcul del preu median del lloguer per al conjunt de la Comunitat Valenciana, i segons la metodologia proposada, ha fet necessari dividir-la en submercats. La Comunitat Valenciana n'inclou diversos, com, per exemple, les zones metropolitanes dels grans municipis, les zones d'interior o les zones de costa. Aquests submercats no coincideixen ni amb el municipi, ni amb la província, sinó que se situen en un nivell intermedi.

Com a aproximació a aquests submercats s'han utilitzat les àrees d'estudi establides en l'Estudi de necessitats i demanda d'habitatge (ENDV) de la Comunitat Valenciana. Aquestes zones es van crear per a estudiar per separat àrees amb un comportament més homogeni de la demanda i l'oferta d'habitatge. S'ha de considerar com una divisió inicial necessària per a la primera anàlisi empírica dels preus de lloguer, que es podrà revisar i millorar a partir dels resultats obtinguts.

Concretament, s'han utilitzat les delimitacions de les 10 àrees d'estudi de la versió de 2017 de l'ENDV.



Imatge 4 Les deu àrees d'anàlisi

2.1.4 Delimitació de les àrees d'anàlisi inicials

Per a evitar condicionar, en la mesura que siga possible, la definició de les zones de preus per una definició a priori s'han constituït unes àrees d'anàlisi inicials amb la màxima desagregació possible, a condició d'incloure-hi un nombre suficient d'observacions per a garantir la representativitat de les dades. Les zones resultants són, per tant, de grandària variable. El mínim nombre d'observacions s'ha fixat en 50.⁹

La definició de zones d'anàlisi inicials s'ha realitzat seguint un algorisme en diverses etapes:

1. Es parteix de les àrees d'estudi de l'ENDV.
2. Dins de cada àrea d'estudi es busquen els municipis amb un mínim de 50 observacions. Els municipis que tenen un nivell d'observacions inferior s'analitzen com a "resta de l'àrea d'estudi".
3. Dins de cada municipi amb un nombre suficient d'observacions es busquen els districtes amb un mínim de 50 observacions. Els districtes que tenen un nivell d'observacions inferior s'analitzen com a "resta del municipi".
4. Dins de cada districte amb un nombre suficient d'observacions es busquen les seccions censals amb un mínim de 50 observacions. Les seccions censals que tenen un nivell d'observacions inferior s'analitzen com a "resta del districte".

Pot donar-se el cas que, quan se separen les unitats d'un nivell inferior, queden menys de 50 observacions en el nivell superior. Per a solucionar-ho s'ha creat un algorisme que identifica quan una zona superior es queda amb un nombre d'observacions per davall del límit fixat. En aquest cas, la zona de nivell inferior es torna a reintegrar en el nivell superior. En cas que s'hagen creat diverses

zones de nivell inferior s'identifica la zona inferior amb el nombre d'observacions més baix i es reintegra solament aquesta al nivell superior. A continuació, s'ofereix un exemple per als nivells municipis-districtes:

03015	5
0301501	50
03018	91
03031	47
0303102	79
0303103	69
0303104	78

Imatge 5 Pas 1. Separació de districtes amb ≥ 50 observacions. Dos nivells municipals (03015 i 03031) es queden amb < 50 observacions

03015	55
03018	91
03031	116
0303102	79
0303104	78

Imatge 6 Pas 2. Execució de l'algorisme

L'algorisme s'executa en cada nivell. Per això poden donar-se excepcionalment casos com aquest:

12027	15
1202701	132
1202703	201

Imatge 7 Identificació de districtes amb nombre suficient d'observacions

12027	147
1202703	201

Imatge 8 Execució algorisme, el districte 01 es reintegra al nivell municipal

12027	91
1202701004	56
1202703	98
1202703004	53
1202703005	50

Imatge 9 Identificació de seccions censals amb nombre suficient d'observacions (se separa la secció 004 del districte 01)

⁹ 50 és el nombre mínim d'observacions que s'exigeix per cada cel·la del preu de referència de París, mentre que el preu de referència de Berlín admet un mínim d'observacions per cel·la de 30 i, fins i tot, de 10, encara que en aquest últim cas la informació no es considera

vinculant. En aquest cas el nombre d'observacions final per cel·la augmentarà per la reagrupació de les zones inicials en clústers (vegeu-ho més avant), però disminuirà per la presa en consideració de les variables de grandària i època de construcció.

2.1.5 Variables determinants de la variabilitat del lloguer

El treball empíric haurà d'incloure obligatòriament les següents variables de partida, per la seva probable rellevància, segons l'experiència empírica acumulada en altres països, en particular Alemanya i també França:

- **Grandària:** La grandària permet diferenciar diferents submercats i sol ser un dels principals determinants del preu del lloguer. El preu per metre quadrat és en regla general més alt en habitatges xicotets. Per a una determinació inequívoca de la grandària s'han utilitzat els metres quadrats amb ús d'habitatge segons les dades cadastrals.
- **Època de construcció:** L'època de construcció s'utilitza, tant en el Mietspiegel alemany com en els preus de referència francès, com a indicador de característiques i qualitats específiques, per la qual cosa no es poden separar les èpoques de manera arbitrària ni per intervals fixos (períodes de 10 anys, per exemple). No obstant això, aquesta classificació tradicional perd rellevància amb el temps per l'envelliment creixent dels parcs i una diferenciació progressiva d'habitatges del mateix període de construcció a causa de diferents nivells de manteniment i rehabilitació.
- **Ubicació:** La ubicació sol considerar-se com un dels principals determinants del preu del lloguer. No obstant això, es tracta d'una característica complexa amb un component subjectiu important i la relació que té amb l'import del lloguer és controvertida. Segons les recomanacions del Govern federal alemany, una classificació en dues o tres categories d'ubicació (per exemple: senzill, mitjà i alt) ha donat bons resultats en la pràctica.

2.2 Elaboració de les dades empíriques per al preu del lloguer privat

2.2.1 Registres inclosos

S'inclouen en el càlcul els contractes amb data de signatura a partir de l'1 de gener de 2015 i encara vigents segons les dades disponibles. Les dades de fiances inclouen uns pocs contractes de fa molts anys. Resulta evident la necessitat d'eliminar els contractes més antics, atès que a penes es disposa de dades fins a 2008 i hi ha un 0,30 % de les dades anteriors a 2011, menys de 100 per any.

Encara que en 2015 hi ha menys contractes registrats que en els anys anteriors, la proporció de lloguers encara vàlids és alta. Com a resultat, es manté un nombre de contractes de 2015 en la mostra conforme al que es pot esperar segons les dades de l'Enquesta de necessitats i demanda d'habitatge (ENDV) de 2017.

A partir de 2015 es disposa d'un nombre més elevat de dades i es tracta d'un període de 4 anys, equivalent a la durada dels contractes actuals de tres anys, més un de pròrroga.

El dubte es presenta en les dades que es troben entre 2012 i 2014. Es podrien mantindre, en part per

a equilibrar la presència en menys proporció de dades anteriors a 2016. Tanmateix, d'una altra banda, això obligaria a justificar la inclusió d'aquestes dades, així com incloure un procediment d'actualització de rendes de lloguer més antigues (segons les dades de l'ENDV, en una àmplia majoria dels contractes la renda no s'actualitza durant la vigència del contracte).

En resum, les raons principals que justifiquen l'exclusió dels contractes signats amb anterioritat al 2015 són les següents:

- Abans de 2015, es disposa d'un nombre molt reduït d'observacions.
- El preu ha crescut a partir de 2015.
- El període de quatre anys, de 2015 a 2018 inclusivament, es correspon amb la durada dels contractes de 3 anys més un any de pròrroga, vigent en aquest moment.

Any del contracte de la fiança (si n'hi ha diversos: el més recent)	Freqüència	Percentatge	Percent. acumulat	Mitjana de fiança
1973	2	0,00	0,00	13,51
1997	1	0,00	0,00	180,30
1998	1	0,00	0,00	210,00
2000	1	0,00	0,00	300,00
2002	1	0,00	0,00	210,35
2003	1	0,00	0,00	800,00
2004	3	0,00	0,00	450,00
2005	1	0,00	0,00	650,00
2006	3	0,00	0,00	450,00
2007	5	0,00	0,00	470,00
2008	4	0,00	0,00	625,00
2009	21	0,00	0,10	517,47
2010	46	0,10	0,20	495,00
2011	68	0,10	0,30	435,00
2012	157	0,30	0,60	450,00
2013	257	0,50	1,10	400,00
2014	475	0,90	2,10	400,00
2015	2258	4,50	6,50	380,00
2016	11041	21,80	28,30	400,00
2017	16516	32,60	60,90	425,00
2018	19837	39,10	100,00	450,00
Total	50699	100,00		425,00

Taula 8 Nombre de lloguers (freqüència) i lloguer median per any

En total s'elimina, per tant, el 2,10 % de fiances més antigues i es mantenen les fiances a partir de 2015. Serà necessari, en pròximes edicions, continuar la reflexió sobre la inclusió i l'actualització eventual de

rendes de contractes més antics. En qualsevol cas, l'eliminació de les fiances anteriors a 2015 afecta de manera molt residual l'import mitjà del lloguer.

	Mediana		Mitjana retallada al 5 %	
	Totes les fiances	Fiances a partir de 2015	Totes les fiances	Fiances a partir de 2015
Import mensual del lloguer	425	425	444,06	445,60
Lloguer mensual per m2	4,95	4,96	5,21	5,22

Taula 9 Mediana i mitjana retallada de l'import mensual del lloguer (absolut i per m2), abans i després de 2015

2.2.2 Variables de variació

Les variables de variació del lloguer que s'han tingut en compte són la grandària, la zona i el període de construcció. Es tracta dels principals factors de variació del preu del lloguer, segons les fonts consultades (veure apartat 3.1.7), i l'efecte de les quals s'ha pogut confirmar en l'anàlisi de dades. Així mateix, s'han explorat altres variables disponibles en les dades i potencialment determinants del preu del lloguer (presència de traster, tipus d'edificació, etc.), però sense resultats concloents que n'han justificat la inclusió.

Per a tindre en compte que els habitatges més xicotets solen tindre un preu per metre quadrat més elevat, s'han considerat tres grandàries d'habitatge: 40-75 m², 76-100 m² i 101-200 m². La determinació d'aquests intervals és conseqüència d'un conjunt de

consideracions que inclouen la distribució dels habitatges de la mostra per grandària i preu. Igualment, s'han considerat els períodes de construcció, sempre que es puga observar un efecte sobre el lloguer i es dispose d'un nombre d'observacions suficients. Els períodes de construcció són un indicador de la qualitat i el tipus de l'habitatge. Després d'estudiar diversos intervals s'han considerat cinc períodes de construcció: fins a 1940, 1941-1960, 1961-1980, 1981-2007 i a partir de 2008. Finalment s'han determinat tres zones de preus, caracteritzades respectivament per preus moderats, mitjans i elevats, mitjançant una anàlisi clúster. La informació s'ofereix per separat per a cada una de les 10 àrees d'estudi, en les quals s'han separat les províncies de la Comunitat Valenciana.

2.2.3 Determinació dels intervals de grandària

La diferenciació de diferents grandàries es fa necessària perquè el preu per m² sol variar en funció de la grandària de l'habitatge. Els tres intervals de grandària (40-75 m², 76-100 m² i 101-200 m²) s'han establert en funció d'un conjunt de criteris. Les principals consideracions han sigut les següents:

- Intervals idèntics en tota la Comunitat Valenciana.
- Intervals amb un nombre suficient i similar d'observacions en els dos intervals extrems, però inferior al nombre d'observacions de l'interval central.

- A partir de l'anàlisi d'un nombre inicial més elevat d'intervals de grandària, reagrupació dels intervals segons proximitat del lloguer median per m² de cada interval.
- En la mesura que siga possible, intervals amb uns límits d'utilització fàcil (nombres redons).

Cal destacar que la superfície és la superfície construïda de l'immoble que té ús d'habitatge segons les dades cadastrals, excloent-hi parts comunes, trasters, aparcaments i superfícies destinats a altres usos.

2.2.4 Determinació dels períodes de construcció

S'han utilitzat els períodes de construcció que es preveuen en l'ERESEE 2014:

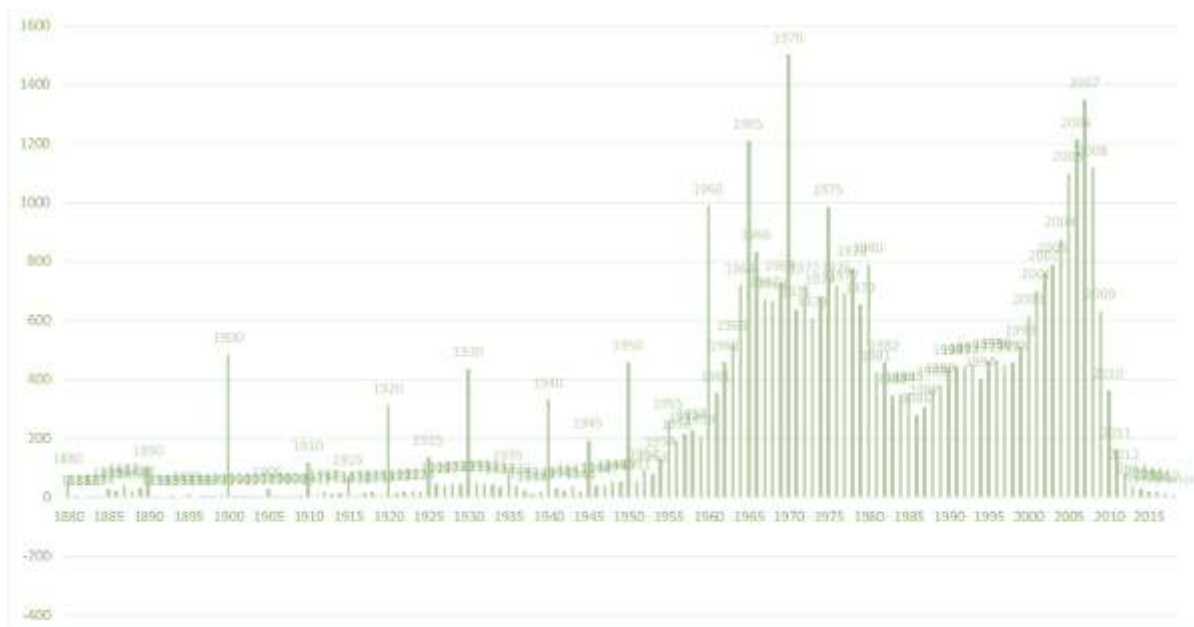
els períodes concrets indicats anteriorment (< 1940, 1941-1960, 1961-1980, 1981-2007, 2008-2011) [...] tenen significació per canvis tècnics o normatius: abans de 1940 (edificació tradicional), entre 1940 i 1960 (primer cicle d'expansió urbana amb tipus edificatori de

blocs), entre 1960 i 1980 (segon cicle d'expansió urbana amb canvis en els sistemes constructius), entre 1980 i 2007 (nous canvis tècnics i període d'aplicació de l'NBE-CT/79 que demandava un mínim d'aïllament tèrmic en els tancaments), a partir de 2008 (implementació del codi tècnic de l'edificació CTE que exigeix condicions d'eficiència energètica a l'edifici).

Només en una de les 10 àrees estudiades (AE04, la zona que inclou la ciutat de València) hi ha un nombre suficient d'observacions distribuïdes en els diferents períodes per a poder considerar per separat els cinc períodes. En els altres casos s'han reagrupat els períodes i s'ha procurat sempre separar els blocs de períodes per a tindre una màxima diferència i un nombre suficient d'observacions en cada bloc.

Un 5,60 % dels registres extrets de la base de dades "Inspire" té un any d'acabament de construcció

diferent de l'any d'inici i en el 2,40 % dels casos aquesta diferència supera els 10 anys. Com a data de construcció, a l'efecte d'establir la pertinença de l'edifici a un determinat període de construcció, s'ha retinut la data d'inici de construcció. En efecte, la data de construcció serveix principalment com a índex, no de l'antiguitat de l'habitatge, sinó de les característiques i les qualitats constructives. En cas que una construcció s'allargue diversos anys es considera que l'any d'inici determina amb més probabilitat les característiques i les qualitats que la data de finalització.



Gràfic 4 Nombre de finques per any de construcció

La distribució de les finques per any de construcció permet observar que un nombre elevat d'aquestes corresponen a anys acabats en 0 o 5. Això significa, sens dubte, que l'any de construcció s'ha arrodonit en molts casos a 5 o 10 anys. Aquesta pràctica es pot observar, amb tendència decreixent, fins a 1980. Per a la classificació en períodes de construcció, l'arrodoniment suposa un factor d'error l'impacte del qual caldrà minimitzar.

Per exemple, en les dades de la B. D. "Inspire", l'any 1960 és l'any de construcció de 988 habitatges, molt per damunt de 1959 (206 habitatges) i 1961

(352 habitatges). Prenent com a estimació del nombre real d'habitatges de 1960 la mitjana de 1957 i 1963 (424 habitatges), 564 no han sigut acabades el 1960, sinó abans o després. Com que s'ha utilitzat 1960 com a límit d'un període de construcció (fins a 1960), els habitatges amb any de construcció 1960 però acabades en realitat més tard es troben mal classificades. El risc d'error és més baix si els límits dels períodes de construcció no coincideixen amb un any en què s'han inclòs manifestament, per arrodoniment, habitatges acabats abans o després.

2.2.5 Determinació dels clústers

L'anàlisi de conglomerats (en anglès, *cluster analysis*) és una tècnica multivariant que permet agrupar els casos o les variables d'un arxiu de dades en funció de la semblança o la similitud que hi ha entre aquest. Com a tècnica d'agrupació de variables, l'anàlisi de conglomerats és similar a l'anàlisi factorial. Però mentre que la factorització és més aviat poc flexible en alguns dels seus supòsits (linealitat, normalitat, variables quantitatives, etc.) i sempre estima de la mateixa manera la matriu de distàncies, l'aglomeració és menys restrictiva en els seus supòsits (no exigeix linealitat, ni simetria, permet variables categòriques, etc.) i admet diversos mètodes d'estimació de la matriu de distàncies.

Habitualment es treballa amb dos mètodes d'anàlisi de conglomerats: l'anàlisi de conglomerats jeràrquic i l'anàlisi de conglomerats de K *means*. En aquest cas s'ha treballat amb aquest últim mètode.

L'anàlisi de conglomerats de K *means* és un mètode d'agrupació de casos que es basa en les distàncies que hi ha entre aquests en un conjunt de variables (aquest mètode d'aglomeració no permet agrupar variables). Es comença seleccionant els K casos més distants entre si (l'usuari ha de determinar inicialment el número K de conglomerats que desitja obtenir). I a continuació s'inicia la lectura seqüencial de l'arxiu de dades i s'assigna cada cas

al centre més pròxim i actualitza el valor dels centres a mesura que s'incorporen nous casos. Una vegada que tots els casos s'han assignat a un dels K conglomerats s'inicia un procés iteratiu per a calcular els centroides finals d'aquests K conglomerats.

L'anàlisi de conglomerats de K mitjanes és especialment útil quan es disposa d'un gran nombre de casos. Hi ha la possibilitat d'utilitzar la tècnica de manera exploratòria, classificant els casos i iterant per a trobar la ubicació dels centroides, o només com a tècnica de classificació, classificant els casos a partir de centroides coneguts que ha subministrat l'usuari. Quan s'utilitza com a tècnica exploratòria és habitual que l'usuari desconega el nombre idoni de conglomerats, per la qual cosa és convenient repetir l'anàlisi amb diferent nombre de conglomerats i comparar les solucions obtingudes. En aquests casos també pot utilitzar-se el mètode d'anàlisi de conglomerats jeràrquic amb una submostra de casos.

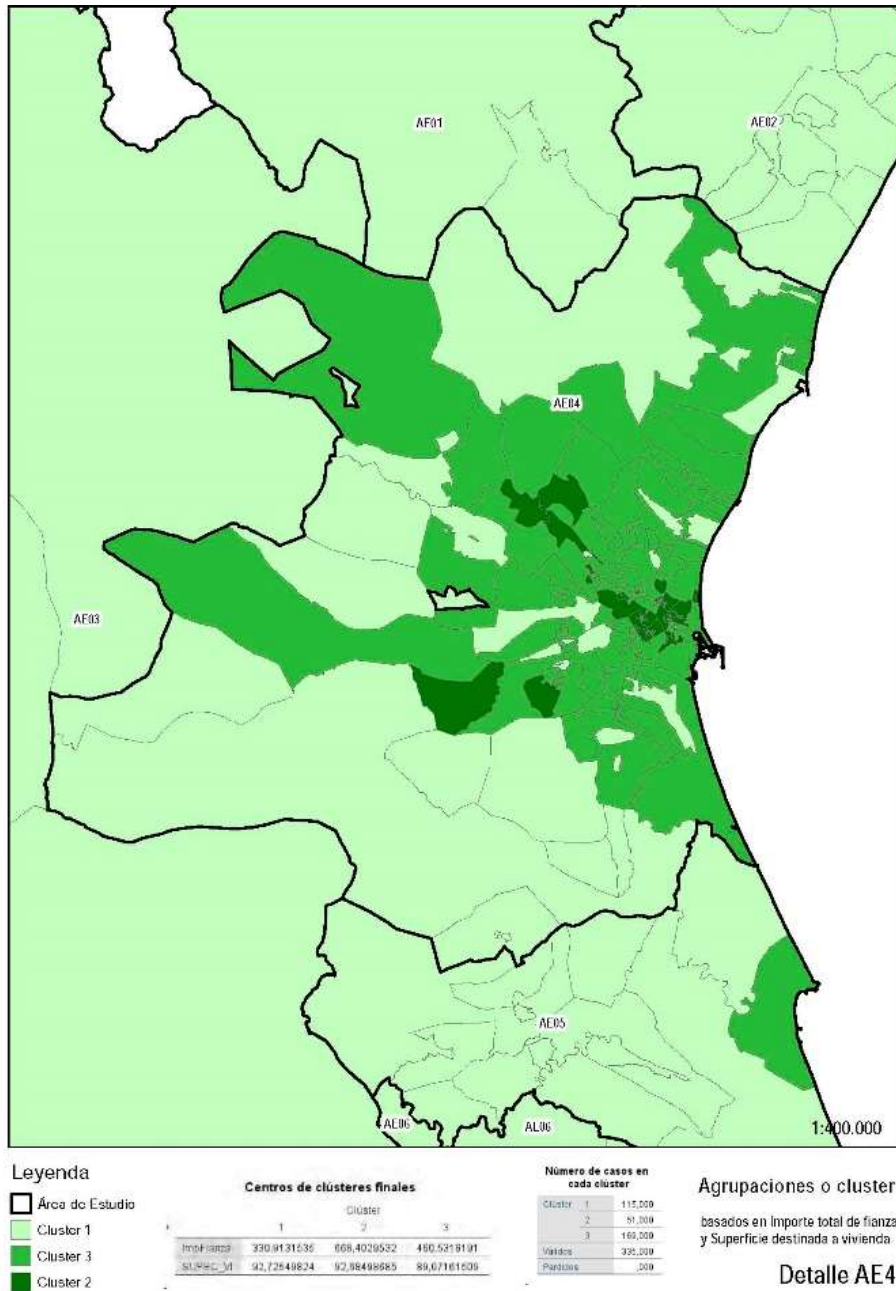
En aquesta anàlisi es va arribar a la conclusió, després de diverses proves exploratòries, que l'agrupació en tres clústers a partir de les variables "Import de fiança" i "Superfície d'habitatge" proporcionava una agrupació coherent. En les taules següents s'exposen els centres dels clústers i el nombre de casos identificats en cada grup

	Clúster		
	1	2	3
Imp. fiança	330,91315350	668,40295320	460,53161910
SUPEC_VI	92,725498240	92,684986850	89,071615090

Taula 10 Centres de clústers finals

Clúster	1	115,000
	2	51,000
	3	169,000
Vàlids		335,000
Perduts		0,000

Taula 11 Nombre de casos en cada clúster



Imatge 10 Detall de la distribució dels clústers en l'AE04

2.2.6 Valors analitzats: mediana i interval de preus

Els resultats ofereixen, d'una banda, el preu median i, d'una altra, un interval de preus. Per a cada zona, grandària d'habitatge i, si escau, període de construcció s'ha calculat el valor median del lloguer per metre quadrat de superfície.¹⁰

El valor median ofereix una mesura de centralitat robusta, que permet evitar haver d'eliminar valors considerats atípics o extrems (veure apartat 2.5). A més, la mediana ofereix una interpretació fàcilment accessible, la qual cosa augmenta la transparència i la claredat de la informació. Es tracta del valor que separa els lloguers en dues parts iguals, és a dir, que per a la meitat dels habitatges en lloguer es paga un preu igual o superior i per a l'altra meitat, un preu igual o inferior.

En les taules de preus medians del lloguer s'indica, a més, un interval de preus. Aquest interval mostra

les variacions del lloguer per característiques específiques de l'habitatge, com l'estat de conservació, l'equipament inclòs en el lloguer, la disponibilitat d'un ascensor en plantes superiors, l'exposició al soroll, els serveis pròxims, etc. Un lloguer median correspon a un habitatge amb les característiques més comunes en els habitatges de la mateixa zona, interval de grandària i període de construcció. Un lloguer per damunt de la mediana es justifica per unes característiques superiors i un lloguer per davall, per unes característiques inferiors.

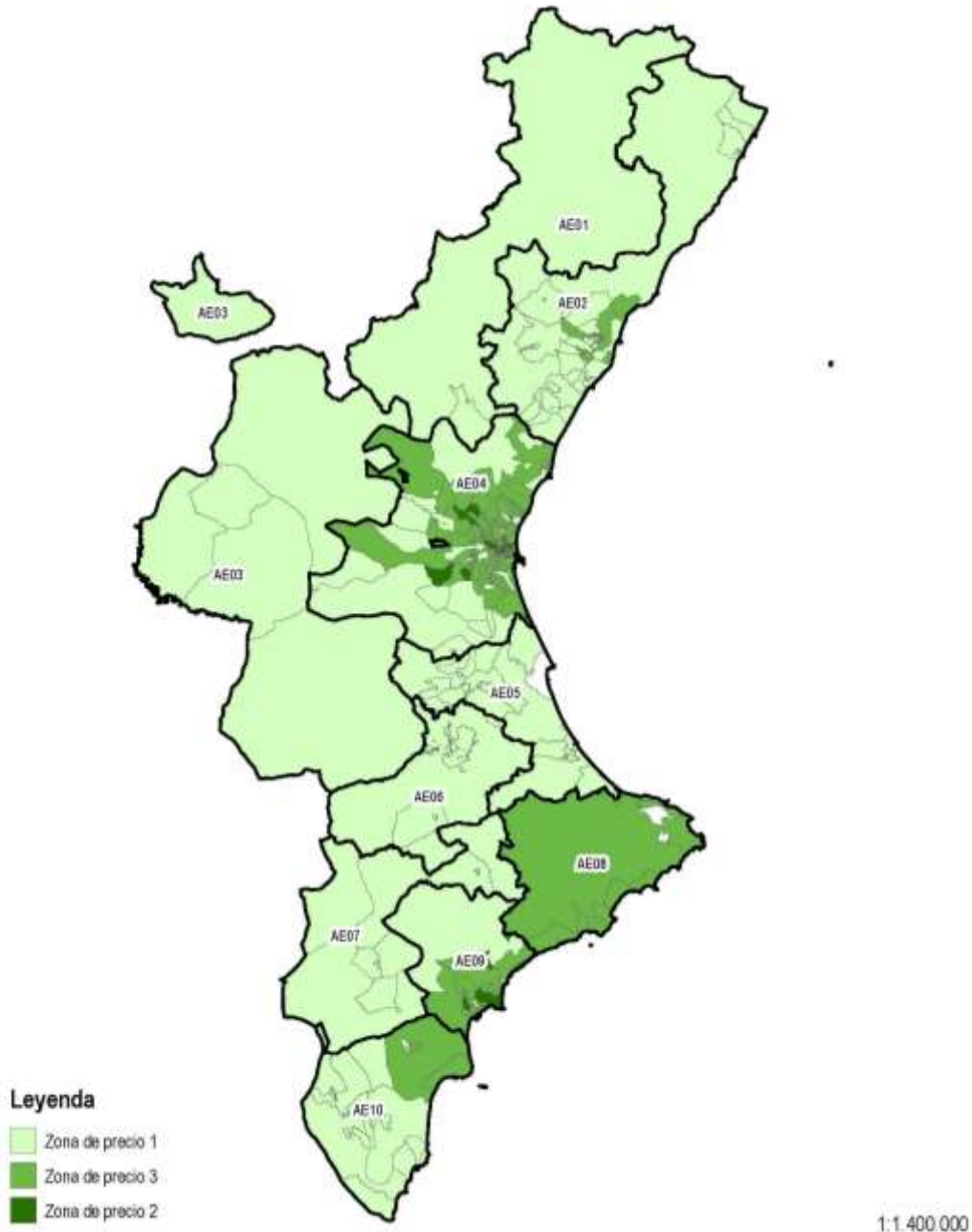
Per al càlcul de l'interval de lloguers habituals s'ha exclòs un 16,67 % de valors en els dos costats de l'escala, considerats valors atípics o extrems. El valor median no es veu afectat per aquesta mitjana.

¹⁰ La superfície és la superfície construïda de l'immoble que té ús d'habitatge segons les dades cadastrals, se

n'exclouen, per tant, les parts comunes, trasters, aparcaments i superfícies destinats a altres usos.

2.3 Resultats

2.3.1 Representació geogràfica



Imatge 11 Representació geogràfica de les tres zones de preu

2.3.2 Taules de preus medians del lloguer per àrees

SUPERFÍCIE HABITATGE	ÀREA ESTUDI	NIVELL	PERÍODE DE CONSTRUCCIÓ
40-75 m ²	01	1	3,70
			2,68 - 4,86
76-100 m ²	01	1	3,16
			2,13 - 3,93
101-200 m ²	01	1	2,34
			1,38 - 3,16

Taula 12 Preu median del lloguer en l'àrea d'estudi 01, en €/m²

SUPERFÍCIE HABITATGE	ÀREA ESTUDI	NIVELL	PERÍODE DE CONSTRUCCIÓ	
			Fins a 1980	A partir de 1981
40-75 m ²	02	1	4,31	5,30
			3,04 - 5,56	4,2 - 6,67
76-100 m ²	02	3	5,33	7,07
			3,80 - 7,16	5,25 - 8,14
76-100 m ²	02	1	3,23	3,98
			2,30 - 4,28	3,00 - 4,88
101-200 m ²	02	3	4,04	5,14
			3,06 - 5,13	4,07 - 6,37
101-200 m ²	02	1	2,50	3,36
			1,87 - 3,39	2,54 - 4,17
101-200 m ²	02	3	3,38	4,19
			2,52 - 4,24	3,36 - 5,39

Taula 13 Preu median del lloguer en l'àrea d'estudi 02, en €/m²

SUPERFÍCIE HABITATGE	ÀREA ESTUDI	NIVELL	PERÍODE DE CONSTRUCCIÓ
40-75 m ²	03	1	4,69
			3,17 - 6,05
76-100 m ²	03	1	3,49
			2,79 - 4,38
101-200 m ²	03	1	2,97
			1,86 - 3,79

Taula 14 Preu median del lloguer en l'àrea d'estudi 03, en €/m²

SUPERFÍCIE HABITATGE	ÀREA ESTUDI	NIVELL	PERÍODE DE CONSTRUCCIÓ				
			Fins a 1940	1941 - 1960	1961 - 1980	1981 - 2007	A partir de 2008
40-75 m ²	04	1	4,76	5,00	5,00	4,81	5,25
			3,16 - 6,29	3,73 - 6,31	3,67 - 6,25	1,83 - 6,51	4,17 - 6,67
			7,14	6,14	5,85	7,06	6,64
		3	5,15 - 9,84	4,67 - 8,17	4,49 - 7,69	5,45 - 9,33	5,28 - 8,82
		2	8,62	7,69	7,81	9,41	10,00
			6,35 - 11,54	5,63 - 11,01	5,86 - 10,73	7,43 - 11,89	8,59 - 12,69
76-100 m ²	04	1	3,67	3,47	3,90	4,21	4,12
			2,98 - 5,08	2,71 - 4,97	3,07 - 4,81	1,89 - 5,09	3,22 - 4,97
			5,11	4,85	4,74	5,19	5,36
		3	3,87 - 6,98	3,74 - 6,48	3,70 - 6,14	4,18 - 6,77	4,46 - 6,58
		2	6,93	6,58	6,48	7,10	7,58
			5,06 - 9,15	5,15 - 8,64	4,84 - 8,33	5,74 - 8,73	5,92 - 9,88
101-200 m ²	04	1	2,71	2,39	3,13	3,64	3,54
			1,99 - 3,48	1,97 - 3,43	2,40 - 3,78	2,88 - 4,60	2,99 - 4,69
			4,13	3,91	3,94	4,51	4,65
		3	2,86 - 5,87	3,05 - 5,77	3,09 - 5,13	3,64 - 5,83	3,77 - 5,67
		2	6,37	5,77	5,61	6,36	6,68
			4,23 - 10,74	4,19 - 8,21	4,21 - 7,43	5,03 - 8,25	5,33 - 9,50

Taula 15 Preu median del lloguer en l'àrea d'estudi 04, en €/m². Regió metropolitana de València

SUPERFÍCIE HABITATGE	ÀREA ESTUDI	NIVELL	PERÍODE DE CONSTRUCCIÓ	
			Fins a 1980	A partir de 1981
40-75 m ²	05	1	4,35	4,96
			2,60 - 6,25	2,81 - 6,61
76-100 m ²	05	1	3,26	3,85
			1,83 - 4,50	2,84 - 4,82
101-200 m ²	05	1	2,68	3,18
			1,90 - 3,69	2,46 - 4,13

Taula 16 Preu median del lloguer en l'àrea d'estudi 05, en €/m²

SUPERFÍCIE HABITATGE	ÀREA ESTUDI	NIVELL	PERÍODE DE CONSTRUCCIÓ	
			Fins a 1980	A partir de 1981
40-75 m ²	06	1	4,07	4,65
			2,00 - 5,12	1,45 - 5,91
76-100 m ²	06	1	2,90	3,71
			1,85 - 3,65	2,53 - 4,46
101-200 m ²	06	1	2,50	3,03
			1,83 - 3,26	2,34 - 3,77

Taula 17 Preu median del lloguer en l'àrea d'estudi 06, en €/m²

SUPERFÍCIE HABITATGE	ÀREA ESTUDI	NIVELL	PERÍODE DE CONSTRUCCIÓ	
			Fins a 1980	A partir de 1981
40-75 m ²	07	1	3,69	4,70
			1,67 - 5,94	1,77 - 6,55
76-100 m ²	07	1	2,96	4,00
			1,29 - 4,17	1,75 - 4,93
101-200 m ²	07	1	2,30	3,22
			1,24 - 3,13	2,09 - 4,05

Taula 18 Preu median del lloguer en l'àrea d'estudi 07, en €/m²

SUPERFÍCIE VIVIENDA	ÁREA ESTUDIO	NIVEL	PERIODO DE CONSTRUCCIÓN	
			Hasta 1980	A partir de 1981
40-75 m ²	08	3	6,67	6,91
			4,26 - 9,71	5,56 - 8,89
76-100 m ²	08	3	4,53	5,77
			3,01 - 6,24	4,32 - 7,46
101-200 m ²	08	3	3,30	4,71
			2,23 - 4,89	2,84 - 7,88

Taula 19 Preu median del lloguer en l'àrea d'estudi 08, en €/m²

SUPERFICIE VIVIENDA	ÁREA ESTUDIO	NIVEL	PERIODO DE CONSTRUCCIÓN	
			Hasta 1980	A partir de 1981
40-75 m ²	09	1	4,00 1,48 - 5,61	5,00 3,87 - 5,90
		3	5,80 3,79 - 7,76	6,83 5,73 - 8,75
		2	7,69 3,77 - 9,82	8,88 7,43 - 10,75
76-100 m ²	09	1	3,24 1,6 - 4,17	3,04 2,84 - 4,76
		3	4,49 3,12 - 5,63	5,56 4,54 - 6,82
		2	5,36 1,50 - 7,65	7,05 5,43 - 8,42
101-200 m ²	09	1	2,68 1,28 - 3,49	3,69 2,63 - 5,23
		3	3,81 2,78 - 4,92	4,80 3,72 - 5,97
		2	4,90 3,75 - 6,64	6,52 4,67 - 8,35

 Taula 20 Preu median del lloguer en l'àrea d'estudi 09, en €/m²

SUPERFICIE VIVIENDA	ÁREA ESTUDIO	NIVEL	PERIODO DE CONSTRUCCIÓN	
			Hasta 1980	A partir de 1981
40-75 m ²	10	1	3,91 1,39 - 5,96	5,00 2,64 - 6,67
		3	5,69 1,92 - 6,50	6,21 4,79 - 7,89
76-100 m ²	10	1	2,54 1,19 - 3,93	3,65 1,68 - 5,18
		3	4,73 2,32 - 6,20	4,63 3,70 - 6,47
101-200 m ²	10	1	2,36 1,08 - 3,43	2,96 1,43 - 4,31
		3	2,92 1,98 - 4,63	4,19 3,40 - 5,53

 Taula 21 Preu median del lloguer en l'àrea d'estudi 10, en €/m²

3

**Dades empíriques
per al càlcul de
l'evolució dels preus
del lloguer**

3.1 Qüestions prèvies

3.1.1 Detecció de les zones de mercat tensionat

En la mesura en la qual l'evolució recent del lloguer s'inicia a partir d'un nivell de preus moderat, que es caracteritza per un relatiu equilibri entre oferta i demanda d'habitatge en lloguer,¹¹ un augment important del preu del lloguer pot considerar-se en l'actualitat com un indicador suficient de l'existència d'un mercat caracteritzat per un desequilibri o tensió entre oferta i demanda. Aquesta consideració està així mateix d'acord amb l'anàlisi prèvia (veure capítol 1), en què es va posar de manifest una situació d'emergència habitacional conseqüència d'un augment excessiu dels preus del lloguer en els últims anys.

Per aquesta raó, la detecció de les zones considerades de mercat tensionat en aquest treball s'ha basat en l'anàlisi de l'evolució recent del preu

del lloguer. El valor concret de l'evolució dels preus del lloguer a partir del qual un mercat es considera tensionat forma part de les competències atribuïdes a l'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana de la Comunitat Valenciana.

Si es manté la situació de mercat tensionat en el temps serà, sens dubte, necessari tindre en compte indicadors addicionals en el futur, com en particular el preu del lloguer respecte als ingressos. En efecte, després d'un període prolongat d'important augment dels preus es pot esperar que aquests s'estabilitzen en un nivell alt una vegada que s'han acostat al límit màxim de la capacitat de pagament de les llars i que es mantenen en aquest nivell alt mentre es prolonga la situació de mercat tensionat.

3.1.2 Delimitació de les àrees d'anàlisi inicials

Per a evitar condicionar, en la mesura que siga possible, la delimitació de les zones d'evolució del preu privat de l'habitatge per la definició a priori d'unes àrees s'han analitzat per separat zones amb la màxima desagregació possible, a condició d'incloure un nombre suficient de dades per a garantir-ne la representativitat. Les zones resultants són, per tant, de grandària variable. El mínim nombre d'observacions s'ha fixat en 50.¹²

Delimitació de les zones

En el fitxer de dades d'evolució dels preus de lloguer s'han determinat les zones geogràfiques seguint dos criteris:

- Màxima desagregació territorial
- Un mínim d'observacions en cada zona geogràfica

Per a cada zona observada es disposa d'un mínim de 50 observacions d'habitatges diferents en cada any (2016, 2017 i 2018). D'aquesta manera es vol limitar l'efecte d'una variació aleatòria de la composició de la mostra.

Amb vista a poder oferir la informació amb un màxim nivell de detall, sense excloure'n cap zona de la Comunitat Valenciana i sempre amb un mínim d'observacions en cada zona, s'ha optat per treballar amb zones geogràfiques d'extensió

¹¹ Vegeu Gigling, M. 2014. Oferta, demanda y precios de las viviendas en alquiler en la Comunitat Valenciana. València: OVV. <http://www.habitatge.gva.es/es/web/vivienda-y-calidad-en-la-edificacion/informe-alquiler>

¹² 50 és el nombre mínim d'observacions que s'exigeix per cada cel·la del preu de referència de París, mentre que el preu de referència de Berlín admet un mínim d'observacions per cel·la de 30 i, fins i tot, de 10, encara que en aquest últim cas la informació no es considera vinculant.

variable. Es parteix del nivell més xicotet. En cas de disposar d'un nombre suficient d'observacions, cada zona s'examina a aquest nivell. En cas contrari, s'hi inclou com a part del nivell superior. D'aquesta manera, les seccions censals sense un nombre suficient d'observació s'han considerat conjuntament a nivell barri; els barris, a nivell de

municipi, i els municipis, al nivell d'una de les 10 àrees d'estudi en les quals s'han separat les províncies de la Comunitat Valenciana. Les àrees d'estudi provenen de l'Enquesta de necessitats i demanda d'habitatge, en què marquen zones amb un mercat d'habitatge relativament homogeni.¹³

¹³ Per a més detall tècnic sobre la determinació de les zones, cal veure l'apartat 2.1.6.

3.2 Elaboració de les dades empíriques per a l'evolució dels preus del lloguer privat

3.2.1 Anys analitzats

S'ha utilitzat la base de dades de lloguers d'habitatge l'elaboració de la qual s'ha descrit anteriorment. A partir d'aquesta base de dades s'ha extret un fitxer de dades seguint uns criteris propis:

- S'han seleccionat tots els contractes corresponent als anys 2016, 2017 i 2018.
- Una mateixa referència cadastral pot aparèixer en més d'un any. És el cas d'un habitatge que s'ha llogat diverses vegades, en anys diferents.

- Si una referència cadastral apareix més d'una vegada en un mateix any, s'han reemplaçat aquests registres per un només, i s'ha utilitzat com a import del lloguer el preu mitjà dels contractes. D'aquesta manera s'aconsegueix que tots els habitatges de la mostra de cada any tinguen el mateix pes.

Any	2016	2017	2018 ¹⁴
Nombre de observacions	18.030	21.613	20.006

Taula 22 Nombre d'observacions per any

Les dades anteriors a 2016 s'han descartat per dues raons:

- El nombre de dades disponibles per a 2015 i anys anteriors és molt inferior al dels anys restants, la qual cosa limita considerablement la possibilitat d'una anàlisi detallada per a aquest any.
- L'anàlisi de la progressió dels preus amb les dades disponibles demostra un creixement del preu del lloguer a partir de 2016 (vegeu-ho més amunt, en l'apartat 3.2.1).¹⁵

Per tant, la presa en consideració d'aquests tres anys permet mostrar la major part de l'evolució del preu del lloguer des dels mínims aconseguits en els anys anteriors, al mateix temps que ofereix un volum de dades suficient per a una anàlisi detallada del territori. La similitud del nombre de contractes registrats en aquests tres anys permet suposar, a més, que no hi ha diferències estructurals importants entre els tipus de contractes registrats en aquests tres anys.

3.2.2 Valor analitzat

Per a cada zona s'ha calculat el valor median del lloguer dels contractes de 2016, 2017 i 2018. S'ha utilitzat aquest valor per oferir una mesura robusta que permet evitar haver d'eliminar valors

considerats atípics o extrems. A més, la mediana ofereix una interpretació fàcilment accessible, la qual cosa augmenta la transparència i la claredat de la informació. Es tracta del valor que separa els

¹⁴ Des del 01/01/2018 fins al 08/11/2018, els dos inclusivament.

¹⁵ Encara que el lloguer median de 2016 és superior al de 2015, és igual al de 2014 i no es pot descartar que la mostra de 2015, per la grandària considerablement inferior que té, tinga una composició diferent que explique part de l'evolució el 2015-2016.

lloguers en dues parts iguals, és a dir, que per a la meitat dels habitatges en lloguer es paga un preu igual o superior i, per a l'altra meitat, un preu igual o inferior.

S'ha comparat el preu per metre quadrat dels habitatges i no el preu del lloguer de l'habitatge. D'aquesta manera s'utilitza la mateixa unitat de preu que s'ha utilitzat per als preus medians del lloguer. Així mateix, amb l'anàlisi del preu per metre quadrat, en comptes del lloguer total, s'ha volgut evitar que el creixement del preu dels habitatges quede emmascarat per una reducció de la grandària mitjana d'aquesta, com seria el cas si els inquilins opten per uns habitatges més xicotets per a mantindre un preu del lloguer assequible.

3.2.3 Indicador de l'evolució del preu

Com a indicador de l'evolució del preu s'ha considerat la variació, en percentatge, del preu median del lloguer el 2016 i el 2018. Aquest percentatge representa l'evolució del lloguer en un període de 2 anys. L'evolució del lloguer s'ha calculat a partir del lloguer median, en euros per metre quadrat de superfície construïda d'habitatge, en els contractes iniciats en cada any (el 2018, només fins al 8 de novembre).

No s'han considerat altres variables com l'època de construcció en la determinació del percentatge de creixement del preu. Atés que la relació d'aquestes variables amb el preu del lloguer és menys significativa i menys evident una possible tendència de variació segons aquestes característiques per a mantindre un lloguer assequible, seria necessari una anàlisi detallada perquè no s'hi introduïra més soroll en comptes d'una millor precisió de l'anàlisi.

S'ha descartat la possibilitat d'analitzar la variació del preu dels habitatges que apareixen més d'un any en la mostra, pel nombre reduït d'habitatges en aquest cas i perquè la curta referència temporal accentua el risc que es tracte d'un segment específic d'habitatges, com per exemple habitatges per a estudiants.

S'ha utilitzat com a indicador de l'evolució del lloguer el creixement del preu en un interval de 2 anys per a incloure tant les zones en les quals el creixement del lloguer s'ha iniciat més tard, com en les que s'observa un alentiment de l'evolució del preu en l'últim any. No obstant això s'inclou en les taules també el preu median del lloguer de 2017, per a permetre, si escau, un examen més detallat de la dinàmica de preus de la zona..

3.3 Resultats

3.3.1 Taula d'evolució de preus per zones

S'han analitzat per separat 110 zones, delimitades segons el procediment descrit anteriorment. Cada una d'aquestes zones té un mínim de 50 observacions el 2016, 2017 i 2018.

Aquestes zones no tenen necessàriament una continuïtat geogràfica. En la majoria dels casos, aquesta situació es deu a la discontinuïtat que tenen alguns àmbits municipals, i hi destaca el cas de Xàtiva amb 28 zones. En altres casos, menys freqüents, la discontinuïtat geogràfica és conseqüència del procediment de creació de zones. Per exemple, quan un municipi té alguns districtes amb un nombre alt d'observacions que es

consideren per separat i altres districtes amb poques observacions. En aquest cas, aquests altres districtes s'analitzen junts com a "municipi parcial" i poden no tindre continuïtat geogràfica. Per aquesta raó, les 110 zones analitzades corresponen a un total de 188 zones geogràfiques contínues que així queden representades en els mapes.

La taula següent presenta les 110 zones analitzades i s'indica en cada cas el nombre de zones geogràfiques contínues que la componen. Quan una zona inclou l'afegit "parcial" es tracta només de part d'aquesta zona i, a continuació, s'indiquen les zones de nivell inferior analitzades per separat.

Descripció de la zona analitzada	Lloguer median contractes 2016 (€)	Lloguer median contractes 2017 (€)	Lloguer median contractes 2018 (€)	Evolució 2016-2018 (%)	Nre. de zones contínues
Àrea AE01	3,01	2,97	3,08	2,43	1

Taula 23 Descripció de la zona analitzada a la província de Castelló, àrea AE01

Descripció de la zona analitzada	Lloguer median contractes 2016 (€)	Lloguer median contractes 2017 (€)	Lloguer median contractes 2018 (€)	Evolució 2016-2018 (%)	Nre. de zones contínues
Àrea AE02 (parcial)	3,13	3,42	3,80	21,39	2
Alcora, l'	2,70	2,63	3,00	11,00	1
Almazora/Almassora (parcial)	3,07	3,23	3,61	17,81	1
Almazora/Almassora, districte 03	3,52	4,17	4,11	16,62	2
Benicarló	3,95	4,52	4,65	17,52	1
Benicasim/Benicàssim	5,29	6,00	6,53	23,56	1
Borriana/Burriana	3,27	3,55	3,88	18,74	1
Castelló de la Plana (parcial)	4,05	4,29	4,54	12,04	3
Castelló de la Plana, districte 02	4,23	4,38	4,71	11,37	1
Castelló de la Plana, districte 03	4,18	4,47	5,00	19,65	1
Castelló de la Plana, districte 04	5,00	4,82	5,00	0,00	1
Castelló de la Plana, districte 05	3,69	4,30	4,68	26,90	1
Castelló de la Plana, districte 06	4,04	4,29	4,64	14,92	1
Castelló de la Plana, districte 07	4,46	4,73	5,00	12,22	1
Castelló de la Plana, districte 08 (parcial)	4,12	4,64	5,05	22,57	1
Castelló de la Plana, districte 08, secció 009	5,14	5,14	5,70	11,06	1
Onda	3,32	3,86	3,98	19,95	1
Vall d'Uixó, la	2,95	3,37	3,28	11,09	1
Vila-real (parcial)	3,44	3,43	4,06	18,03	1
Vila-real, districte 02	3,99	4,18	4,32	8,09	1
Vinaròs	4,39	4,33	4,77	8,75	1

Taula 24 Descripció de les zones analitzades a la província de Castelló, àrea AE02

Descripció de la zona analitzada	Lloguer median contractes 2016 (€)	Lloguer median contractes 2017 (€)	Lloguer median contractes 2018 (€)	Evolució 2016-2018 (%)	Nre. de zones contínues
Àrea AE03	3,30	3,48	3,51	6,51	4

Taula 25 Descripció de la zona analitzada a la província de Castelló, àrea AE03

Descripció de la zona analitzada	Lloguer median contractes 2016 (€)	Lloguer median contractes 2017 (€)	Lloguer median contractes 2018 (€)	Evolució 2016-2018 (%)	Nre. de zones contínues
Àrea AE04 (parcial)	3,97	4,21	4,37	10,04	10
Alaquàs (parcial)	5,06	4,75	5,05	-0,13	1
Alaquàs, districte 01	4,21	4,82	5,19	23,15	1
Albal	3,98	4,21	4,64	16,52	1
Alboraia	5,87	6,25	7,14	21,75	1
Aldaia	4,39	4,61	4,94	12,66	1
Alfarràs	4,32	4,49	4,71	9,11	1
Almussafes	3,51	3,76	3,65	4,11	1
Benetússer	3,97	4,51	4,55	14,38	1
Bétera	4,81	5,13	4,97	3,28	1
Burjassot, districte 01	4,26	4,61	4,90	14,99	1
Burjassot, districte 02	4,29	4,63	5,19	21,03	1
Catarroja	4,26	4,46	4,72	10,79	1
Manises (parcial)	4,48	4,64	5,22	16,52	1
Manises, districte 03	5,00	5,63	5,49	9,75	1
Massamagrell	3,89	4,54	4,52	16,33	1
Mislata	4,93	5,27	5,57	12,89	1
Moncada	4,22	5,16	5,71	35,51	1
Museros	4,50	4,69	5,32	18,29	1
Nàquera	4,12	4,38	4,55	10,32	1
Paiporta	4,49	4,62	4,82	7,35	1
Paterna (parcial)	4,55	4,98	5,22	14,93	1
Paterna, districte 01, secció 030	6,21	6,98	7,59	22,24	1
Picanya	4,79	4,92	5,84	22,06	1
Picassent	3,63	4,21	4,07	12,29	1
Pobla de Farnals, la	4,65	5,28	5,15	10,77	1
Pobla de Vallbona, la	4,10	4,33	4,72	14,91	1
Puçol	3,94	4,46	4,97	26,03	1
Quart de Poblet	4,55	4,92	5,25	15,29	1
Rafelbunyol	4,32	4,82	5,31	22,88	1
Riba-roja de Túria	4,03	4,51	4,50	11,74	1
Sagunto/Sagunt (parcial)	3,76	4,07	4,30	14,29	1
Sagunto/Sagunt, districte 07	3,85	4,52	4,55	18,18	1

Silla	3,95	4,44	4,55	15,15	1
Torrent (parcial)	4,72	5,24	5,64	19,46	1
Torrent, districte 01	3,97	4,43	4,57	14,91	1
Torrent, districte 03	4,67	5,00	5,28	13,10	1
Xirivella	4,17	4,41	4,95	18,81	1
València (parcial)	4,12	4,67	5,24	27,16	5
València, districte 01	7,61	8,14	9,59	25,99	1
València, districte 02	6,83	7,47	8,33	22,07	1
València, districte 03	6,12	6,84	7,80	27,46	1
València, districte 04	5,88	6,65	7,29	23,96	1
València, districte 05	5,35	6,11	6,67	24,54	1
València, districte 06	6,38	6,89	7,66	20,03	1
València, districte 07	4,81	5,43	6,17	28,16	1
València, districte 08	4,86	5,50	5,96	22,57	1
València, districte 09	5,00	5,45	6,00	20,00	1
València, districte 10	5,21	5,72	6,24	19,88	1
València, districte 11	5,38	6,21	6,75	25,34	1
València, districte 12	5,97	6,58	7,29	22,05	1
València, districte 13 (parcial)	6,01	6,63	7,28	21,17	1
València, districte 13, secció 024	6,45	6,45	6,92	7,24	1
València, districte 14	5,70	6,18	6,97	22,30	1
València, districte 15	5,14	5,71	6,27	22,10	1
València, districte 16	5,47	5,89	6,41	17,22	1
València, districte 19 (parcial)	4,52	4,67	4,85	7,21	1
València, districte 19, secció 012	5,30	5,81	5,80	9,37	1

Taula 26 Descripció de les zones analitzades a la província de València, àrea AE04

Descripció de la zona analitzada	Lloguer median contractes 2016 (€)	Lloguer median contractes 2017 (€)	Lloguer median contractes 2018 (€)	Evolució 2016-2018 (%)	Nre. de zones contínues
Àrea AE05 (parcial)	3,02	3,53	3,66	21,44	3
Alzira	3,73	4,10	4,02	7,68	2
Gandia	3,33	3,73	4,37	31,07	1

Taula 27 Descripció de les zones analitzades a la província de València, àrea AE05

Descripció de la zona analitzada	Lloguer median contractes 2016 (€)	Lloguer median contractes 2017 (€)	Lloguer median contractes 2018 (€)	Evolució 2016-2018 (%)	Nre. de zones contínues
Àrea AE06 (parcial)	2,53	2,52	2,72	7,38	18
Ontinyent	2,83	3,19	3,37	19,34	1
Xàtiva	3,87	4,12	4,28	10,59	28

Taula 28 Descripció de les zones analitzades a la província de València, àrea AE06

Descripció de la zona analitzada	Lloguer median contractes 2016 (€)	Lloguer median contractes 2017 (€)	Lloguer median contractes 2018 (€)	Evolució 2016-2018 (%)	Nre. de zones contínues
Àrea AE07 (parcial)	2,56	2,86	3,44	34,36	2
Alcoy/Alcoi	3,97	3,96	4,17	5,08	1

Taula 29 Descripció de les zones analitzades a la província d'Alacant, àrea AE07

Descripció de la zona analitzada	Lloguer median contractes 2016 (€)	Lloguer median contractes 2017 (€)	Lloguer median contractes 2018 (€)	Evolució 2016-2018 (%)	Nre. de zones contínues
Àrea AE08 (parcial)	5,07	5,66	5,87	15,66	3
Benidorm	6,56	6,83	7,14	8,93	2
Denia	5,16	6,02	7,48	44,87	2
Villajoyosa/Vila Joiosa, la	5,37	5,73	6,36	18,47	1

Taula 30 Descripció de les zones analitzades a la província d'Alacant, àrea AE08

Descripció de la zona analitzada	Lloguer median contractes 2016 (€)	Lloguer median contractes 2017 (€)	Lloguer median contractes 2018 (€)	Evolució 2016-2018 (%)	Nre. de zones contínues
Àrea AE09 (parcial)	3,51	3,81	4,08	16,14	2
Alicante/Alacant, districte 01	5,79	6,62	7,05	21,71	1
Alicante/Alacant, districte 02	4,79	5,45	6,29	31,32	1
Alicante/Alacant, districte 03	4,98	5,49	5,89	18,26	1
Alicante/Alacant, districte 04	5,98	6,67	7,53	25,92	3
Alicante/Alacant, districte 05	3,35	3,78	4,40	31,35	1
Alicante/Alacant, districte 06	4,73	5,36	5,56	17,46	1
Alicante/Alacant, districte 07	4,41	4,95	5,00	13,30	1
Alicante/Alacant, districte 08	5,24	5,32	5,73	9,34	2

Campello, el	5,46	5,91	6,12	12,00	2
San Vicente del Raspeig (parcial)	5,17	5,59	5,71	10,48	1
San Vicente del Raspeig, districte 01	4,27	4,38	5,16	20,85	1
Sant Joan d'Alacant	4,71	5,00	5,26	11,84	1

Taula 31 Descripció de les zones analitzades a la província d'Alacant, àrea AE09

Descripció de la zona analitzada	Lloguer median contractes 2016 (€)	Lloguer median contractes 2017 (€)	Lloguer median contractes 2018 (€)	Evolució 2016-2018 (%)	Nre. de zones contínues
Àrea AE10 (parcial)	2,56	3,50	4,07	58,82	2
Elche/Elx (parcial)	3,66	4,47	4,50	23,00	1
Elche/Elx, districte 07	4,58	5,08	5,33	16,47	1
Torreveija	3,78	4,90	5,54	46,56	1

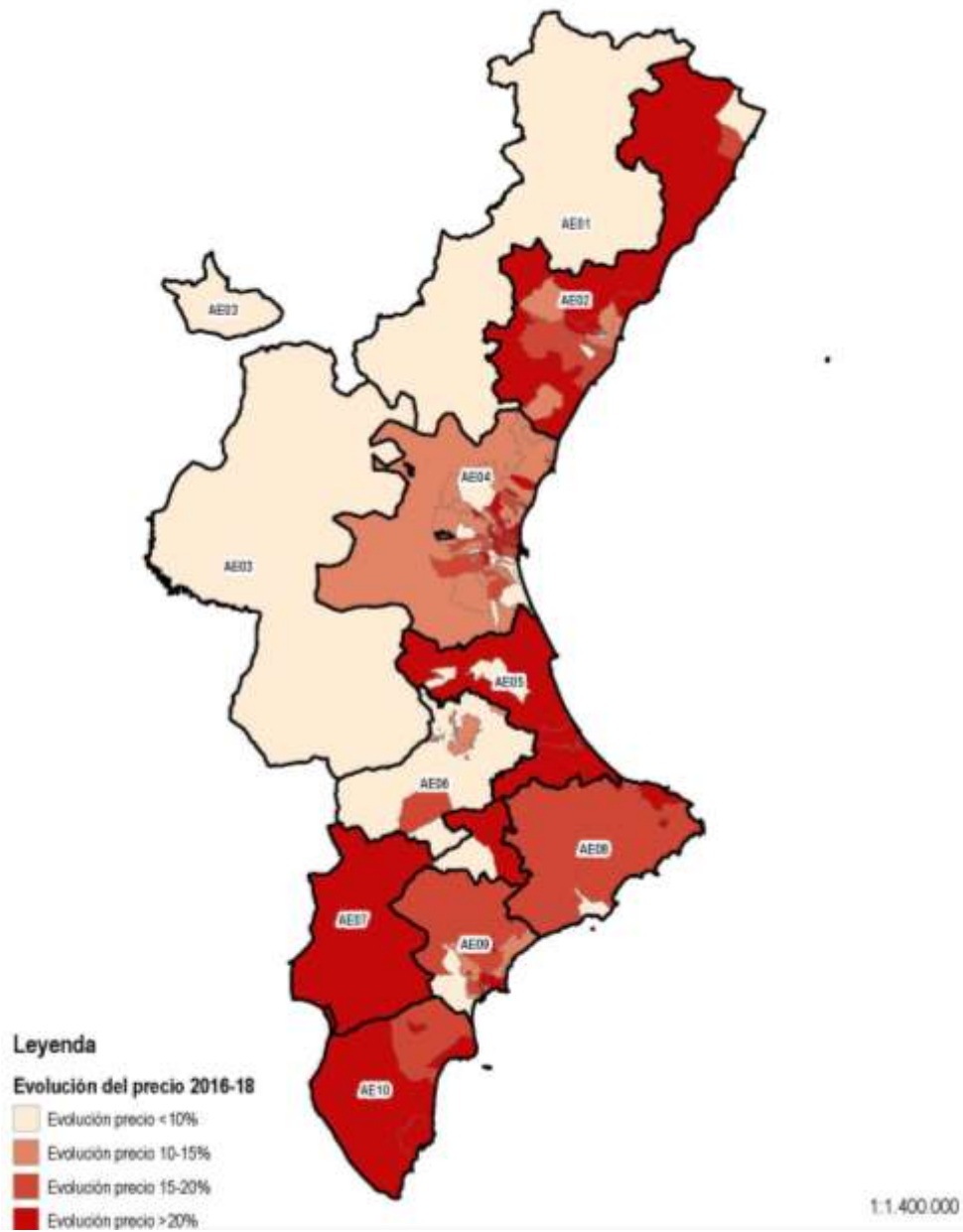
Taula 32 Descripció de les zones analitzades a la província d'Alacant, àrea AE10

La taula següent resumeix el nombre de zones, tant zones analitzades com zones geogràfiques, que corresponen a cada nivell d'evolució del lloguer en cada una de les 10 àrees.

		Castelló		València		Alacant				Total	
		AE01	AE02	AE03	AE04	AE05	AE06	AE07	AE08		AE09
Evolució <10%	Zones analitzades	1	3	1	9	1	1	1	1	1	19
	Z. geo. cont.	1	3	4	9	2	18	1	2	2	42
Evolució 10 - 14,99%	Zones analitzades		7		15		1			4	27
	Z. geo. cont.		9		24		28			5	66
Evolució 15 - 19,99%	Zones analitzades		7		11		1		2	3	25
	Z. geo. cont.		8		11		1		4	4	29
Evolució >=20%	Zones analitzades		4		23		2	1	1	5	39
	Z. geo. cont.		5		27		4	2	2	7	51
Total	Zones analitzades	1	21	1	58	3	3	2	4	13	110
	Z. geo. cont.	1	25	4	71	6	47	3	8	18	188

Taula 33 Resum del nombre de zones per província, àrea i nivell d'evolució del lloguer

3.3.2 Representació geogràfica



Imatge 12 Representació geogràfica de l'evolució del preu 2016-2018

Taules y gràfics

Índex d'imatges

Imatge 1	Oferta d'habitatges en lloguer per trams el 2014 i el 2018	5
Imatge 2	Esquema de fonts de dades	8
Imatge 3	Detalls d'espacialització de referències sobre les tres capitals de província	15
Imatge 4	Les deu àrees d'anàlisi	21
Imatge 5	Pas 1. Separació de districtes amb ≥ 50 observacions. Dos nivells municipals (03015 i 03031) es queden amb < 50 observacions	22
Imatge 6	Pas 2. Execució de l'algorisme	22
Imatge 7	Identificació de districtes amb nombre suficient d'observacions	22
Imatge 8	Execució algorisme, el districte 01 es reintegra al nivell municipal	22
Imatge 9	Identificació de seccions censals amb nombre suficient d'observacions (se separa la secció 004 del districte 01)	22
Imatge 10	Detall de la distribució dels clústers en l'AE04	29
Imatge 11	Representació geogràfica de les tres zones de preu	31
Imatge 12	Representació geogràfica de l'evolució del preu 2016-2018	48

Índex de gràfics

Gràfic 1	Distribució dels habitatges per freqüències per a totes les superfícies	13
Gràfic 1	Distribució dels habitatges per freqüències per a després d'exclusió de l'1 % de valors de superfície més grans i més xicotets	13
Gràfic 2	Comparació dels resultats de les fiances i l'ENDV, lloguer per m ²	18
Gràfic 3	Comparació dels resultats de les fiances i l'ENDV, lloguer per habitatge	18
Gràfic 4	Nombre de finques per any de construcció	27

Índex de taules

Taula 1	Repartiment de les referències cadastrals vàlides segons el tipus d'ús indicat en les dades de fiança	10
Taula 2	Repartiment de les referències cadastrals vàlides segons indicació d'ús en les dades de fiança	11
Taula 3	Resultat comparat de l'aplicació de tres filtres diferents per a la identificació d'immobles amb ús d'habitatge	12
Taula 4	Nombre de llars en lloguer per província, segons l'ECH i l'ENDV (els dos amb data de referència 01/01/2017)	16
Taula 5	Nombre de fiances d'habitatge considerat en el càlcul del preu median del lloguer	16
Taula 6	Estimació de la taxa de cobertura (per cent de fiances d'habitatge principal preses en compte en el càlcul)	17
Taula 7	Estimació del nombre de fiances depositades (inclou fiances depositades sense referència cadastral vàlida) i de taxa de cobertura	17
Taula 8	Nombre de lloguers (freqüència) i lloguer median per any	25
Taula 9	Mediana i mitjana retallada de l'import mensual del lloguer (absolut i per m ²), abans i després de 2015	25
Taula 10	Centres de clústers finals	28
Taula 11	Nombre de casos en cada clúster	28
Taula 12	Preu median del lloguer en l'àrea d'estudi 01, en €/m ²	32
Taula 13	Preu median del lloguer en l'àrea d'estudi 02, en €/m ²	32
Taula 14	Preu median del lloguer en l'àrea d'estudi 03, en €/m ²	33
Taula 15	Preu median del lloguer en l'àrea d'estudi 04, en €/m ² . Regió metropolitana de València	33
Taula 16	Preu median del lloguer en l'àrea d'estudi 05, en €/m ²	34
Taula 17	Preu median del lloguer en l'àrea d'estudi 06, en €/m ²	34
Taula 18	Preu median del lloguer en l'àrea d'estudi 07, en €/m ²	34
Taula 19	Preu median del lloguer en l'àrea d'estudi 08, en €/m ²	34
Taula 20	Preu median del lloguer en l'àrea d'estudi 09, en €/m ²	35
Taula 21	Preu median del lloguer en l'àrea d'estudi 10, en €/m ²	35
Taula 22	Nombre d'observacions per any	40
Taula 23	Descripció de la zona analitzada a la província de Castelló, àrea AE01	42
Taula 24	Descripció de les zones analitzades a la província de Castelló, àrea AE02	43
Taula 25	Descripció de la zona analitzada a la província de Castelló, àrea AE03	43
Taula 26	Descripció de les zones analitzades a la província de València, àrea AE04	45
Taula 27	Descripció de les zones analitzades a la província de València, àrea AE05	45
Taula 28	Descripció de les zones analitzades a la província de València, àrea AE06	46
Taula 29	Descripció de les zones analitzades a la província d'Alacant, àrea AE07	46
Taula 30	Descripció de les zones analitzades a la província d'Alacant, àrea AE08	46
Taula 31	Descripció de les zones analitzades a la província d'Alacant, àrea AE09	47
Taula 32	Descripció de les zones analitzades a la província d'Alacant, àrea AE10	47
Taula 33	Resum del nombre de zones per província, àrea i nivell d'evolució del lloguer	47

