

## FOCUS · La recuperació de l'activitat immobiliària treu el cap

La recuperació del sector immobiliari és evident quan ens fixem en l'evolució dels preus de l'habitatge (van avançar el 4,0% interanual en el 3T 2016)<sup>1</sup> o en la demanda d'habitatges, que fa mesos que creix per damunt del 10%. En canvi, quan observem els indicadors d'activitat del sector immobiliari, la fotografia és, *a priori*, menys conloquent.

Sembla que al sector li costa adaptar-se al nou entorn de creixement econòmic, i així ho evidencien les certificacions de finalització d'obra, que, al setembre, continuaven registrant una taxa de creixement negativa, en concret del -13% interanual en l'acumulat de 12 mesos. Aquestes dades no són encoratjadores, però cal tenir en compte que la construcció d'una edificació és un procés llarg, de manera que el nombre d'habitatges acabats a dia d'avui reflecteix les expectatives que tenia el sector al final del 2014, moment en què els preus van tocar fons.

Les xifres de visats d'obra nova ofereixen una visió molt més dinàmica. Malgrat que el nombre d'habitatges iniciats es manté en nivells molt baixos, la taxa de creixement és molt vigorosa des de fa mesos. En concret, al setembre, el ritme d'avanç va assolir el 40% interanual a Espanya (acumulat de 12 mesos). La millora de les condicions financeres i la recuperació de l'activitat econòmica afavoreixen la recuperació de l'activitat immobiliària a tot el territori, però cal destacar que aquest fort ritme d'ascens és molt dispar entre regions: al setembre del 2016, els visats d'obra nova van créixer per damunt del 60% interanual a 13 províncies i van recular a 13.<sup>2</sup>

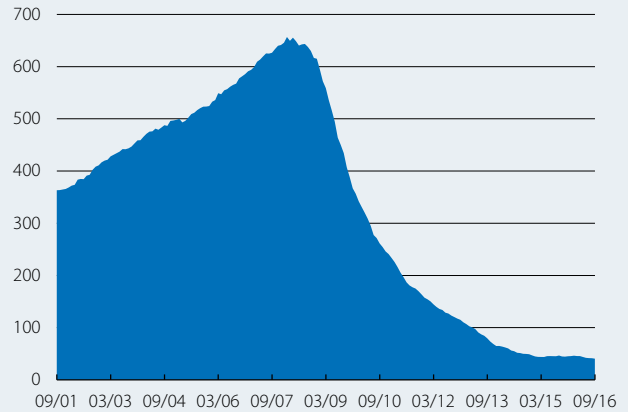
En part, aquesta elevada heterogeneïtat és deguda a factors de demanda, com el fort creixement del turisme o l'entrada d'inversors estrangers en algunes regions,<sup>3</sup> però els factors d'oferta també són determinants. Així, la recuperació del sector es concentra a les províncies on el nombre d'habitatges nous per vendre és més reduït. En canvi, províncies com Toledo o Ciudad Real, on aquesta xifra encara és elevada, registren uns nivells de visats d'obra nova molt inferiors a la seva mitjana històrica. De fet, no sorprèn que, en aquestes províncies, els visats d'obra nova continuïn reculant.

En definitiva, la recuperació de l'activitat immobiliària s'adapta de forma gradual al nou cicle econòmic. La recuperació ha començat a les regions i a les ciutats on la demanda creix amb més força i on hi ha menys habitatges per vendre, i s'espera que, a poc a poc, es vagi estenent a la resta del territori.

1. Segons les dades de l'INE, basades en el preu de transacció.  
 2. Dades acumulades de 12 mesos.  
 3. Per a més detalls sobre l'heterogeneïtat en la demanda d'habitatge a Espanya, vegeu el Focus «La demanda d'habitatge: un creixement desigual», de l'IM11/2016.

### Certificats de finalització d'obra

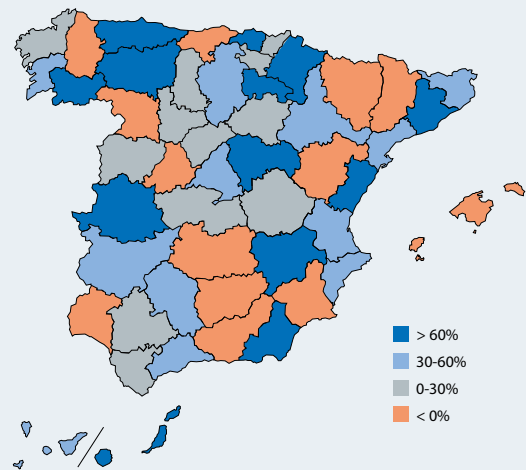
Dades acumulades de 12 mesos (en milers)



Font: CaixaBank Research, a partir de dades del Ministeri de Foment.

### Visats d'obra nova

Dades acumulades de 12 mesos, variació anual (%)

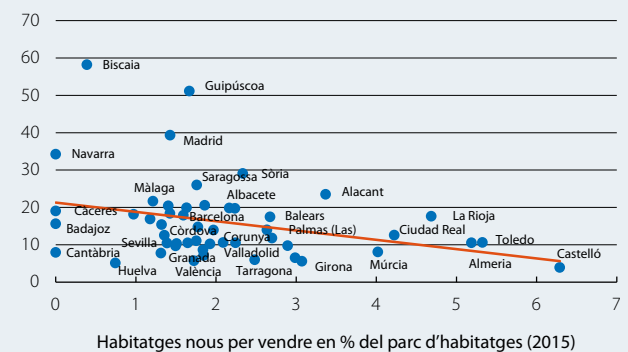


Nota: Dades del setembre del 2016.

Font: CaixaBank Research, a partir de dades del Ministeri de Foment.

### Habitatges nous per vendre i nombre de visats d'obra nova

Visats d'obra nova en % de la mitjana històrica \*



Nota: \* Dades acumulades de 12 mesos fins al setembre.

Mitjana històrica calculada entre el 1992 i el 2015.

Font: CaixaBank Research, a partir de dades del Ministeri de Foment.