



CaixaBank

Research

Artícle Genèric

Immobilari

La recuperació de l'habitatge

als EUA: fins a quin punt són sòlids els seus fonaments?

Contingut disponible en
Espanyol Anglès

El passat 19 de juny, atesa la millora del mercat laboral, Ben Bernanke va recordar una veritat incòmoda: tot acaba... i el QE3 no ha de ser l'excepció. Així i tot, el comunicat va ser intencionadament caut, ja que subratllava que la intenció era reduir el ritme de compres d'actius de deute, però no es tracta, en cap cas, de vendre'ls a curt termini. Malgrat la insistència, els mercats van obviar les cauteles de la Fed, i el tipus hipotecari (fix a 30 anys) va pujar fins al 4,5% (el 3,4% a l'abril). Malgrat que, pel que sembla, la futura pujada de tipus serà suau i gradual —sobretot quan la Fed finalment va ajornar, al setembre, el famós tapering—, no deixa d'obrir un altre interrogant: la recuperació del sector immobiliari pot assumir una pujada de tipus?

Les últimes dades de construcció, certament, ho qüestionen: al juliol, es van iniciar el 17% menys d'habitatges que al març, quan es va registrar un màxim postcrisi. No obstant això, la dada exigeix matisos, ja que una gran part de la reculada s'explica per la volatilitat dels habitatges multifamiliars, que, amb la crisi, han adquirit un pes més gran. En aquest sentit, l'índex de la National Association of Home Builders (NAHB), que mesura el nivell de vendes observat i les seves perspectives futures i dona una imatge més fidel de la situació que el registre d'habitatges iniciats, més fluctuant, va mantenir, al setembre, el que havia guanyat en les fortes pujades del juliol i de l'agost, que el van situar en nivells precrisi (2006).

De fet, si la recuperació econòmica prossegueix, cal preveure que la de l'habitatge també continuarà avançant. Per què? En primer lloc, perquè la reducció de la sobreoferta és un fet, i així es desprèn del nombre de mesos necessaris per vendre una casa (estoc d'habitatges a la venda dividit per les vendes mensuals d'habitatges), que van passar d'un màxim d'11,9 mesos en el període més dur de la crisi (juliol del 2010) a 4,9 mesos a l'agost de 2013, en línia amb els nivells precrisi considerats normals. En segon lloc, la demografia i la millora de l'ocupació també hi ajuden: el retard en la formació de llars arran de la crisi va nodrir un fons de demanda insatisfeta, que, amb la recuperació del mercat laboral, està prenent forma. En tercer lloc, si a tot això s'afegeix que la construcció s'ha situat el 40% per sota dels nivells normals, es dedueix que el sector té un ampli recorregut a l'alça i que la pujada gradual i sostinguda dels preus (17 mesos d'alces consecutives en l'índex Case-Shiller) és impulsada per aquest balanç més positiu entre oferta i demanda.

D'altra banda, la pujada de tipus podria ser compensada, en part, per la millora de les condicions creditícies que podria oferir la banca a mesura que l'economia millori i que el despallanquejament avanci. Així mateix, uns tipus moderadament a l'alça podrien esperonar els compradors que els veien baixos a perpetuïtat. En aquest sentit, cal notar que, a l'agost i amb els tipus més alts, la concessió de noves hipoteques per comprar cases es va mantenir en línia amb el bon registre del començament del 2013.

En definitiva, i sempre que la recuperació de l'economia vagi a més, la resposta a la pregunta inicial té un caire optimista: la pujada de tipus és assumible; la contribució de l'habitatge al creixement continuarà sent positiva, i el preu dels immobles continuarà augmentant de forma gradual i no entorpirà la recuperació del consum privat. Paradoxalment, doncs, la clau rau en el propi detonant del gir de la Fed: la continuïtat de la recuperació de l'ocupació i de l'economia en general.

Etiquetes

Estats Units

Immobilari



Research



Research