



CaixaBank

Research

Article Sectorial

Immobiliari

La crisi de la COVID-19

accelerará la transformació del sector immobiliari

La crisi actual està desencadenant canvis en nombrosos aspectes de les nostres vides, molts d'ells relacionats amb les nostres preferències residencials. Per exemple, el teletreball pot arribar a transformar com i on vivim. La pandèmia també ha impulsat la digitalització del sector immobiliari i podria accelerar certes transformacions en altres àmbits, com la rehabilitació d'habitatges, la qual cosa donaria suport a la transició cap a una economia més sostenible.

Contingut disponible en
Espanyol Anglès



Judit Montoriol-Garriga

Lead economist



CaixaBank

Research

La crisi ha impulsat el teletreball

Més enllà de l'anàlisi conjuntural de l'evolució de l'economia i del sector immobiliari enguany i l'any vinent, és important preguntar-se si, un cop superada aquesta pandèmia, tornarem a una situació similar a la d'abans del xoc o si es produiran canvis substancials en la nostra societat i en la nostra manera de viure i de relacionar-nos. Uns canvis que poden afectar de manera permanent els nostres hàbits i les nostres preferències de consum i englobar molts àmbits (per exemple, com ens eduquem, com treballem, com comprem o com fem esport). Malgrat que és difícil donar respostes definitives a aquesta qüestió, hi ha algunes transformacions que ja estaven en marxa abans del coronavirus i que es poden accelerar amb la crisi, la qual cosa precipitaria el canvi de manera permanent.¹¹

La crisi ha impulsat el teletreball. Durant la pandèmia, amb la finalitat de facilitar el distanciament social i d'evitar desplaçaments innecessaris al lloc de feina, el

teletreball s'ha instaurat com l'opció preferent per als qui poden treballar des de casa. La veritat és que, ja abans de la pandèmia, cada vegada més empreses afavorien el teletreball amb la creació de les infraestructures necessàries per a la connexió remota, posant dispositius mòbils a disposició dels treballadors i oferint-los la formació necessària en eines digitals. Un estudi recent de CaixaBank Research estima que, en l'actualitat, el 32,6% dels empleats a Espanya podrien potencialment realitzar la seva feina en remot, un percentatge similar al de la majoria de les economies avançades.² En aquest sentit, és molt probable que el teletreball sigui un d'aquests canvis que ja s'estaven produint i que s'acceleraran gràcies a la crisi.

1. El Dossier «El món després de la COVID-19», a l'IM05/2020 i disponible a <https://www.caixabankresearch.com/ca/informe-mensual/445/maig-2020/mon-despres-covid-19>, conté reflexions sobre els canvis que la pandèmia comportarà per a l'economia i per a la societat.

2. Vegeu l'article «La COVID-19 impulsa el teletreball», disponible a <https://www.caixabankresearch.com/ca/economia-i-mercats/mercat-laboral-i-demografia/covid-19-impulsa-teletreball>, i Dingel, J. i Neiman, B. (2020), «How many jobs can be done at home?», NBER Working Papers.

El teletreball afecta directament les preferències dels compradors sobre la ubicació de l'habitatge

L'augment del teletreball té importants implicacions per al mercat immobiliari, perquè afecta directament les preferències dels compradors sobre la ubicació de l'habitatge (es pot viure més lluny del centre de treball si cal desplaçar-s'hi menys dies a la setmana) i sobre la seva dimensió i la seva distribució (per exemple, es demandaran habitatges més amplis i que siguin versàtils, amb diferents usos de l'espai).³ Aquesta transformació té un impacte que va més enllà del propi sector immobiliari, perquè les planificacions urbanística, de transports i de serveis públics s'hauran d'adaptar a aquesta nova realitat.

Els canvis en la manera de treballar afectaran la nostra manera de viure i ens poden ajudar a accelerar la transició econòmica cap a un sistema més sostenible i més respectuós amb el medi ambient. Els compradors cada vegada presten més atenció a aspectes relacionats amb la sostenibilitat dels habitatges i amb la seva eficiència energètica, un canvi que ja s'estava produint, però que es pot veure accelerat després de la pandèmia. La crisi també ha posat al descobert les mancances en alguns habitatges, que no compleixen els mínims requisits de salubritat. En aquest sentit, pot guanyar més importància la rehabilitació dels habitatges existents, perquè, generalment, es van construir amb uns estàndards de sostenibilitat molt diferents dels que s'exigeixen en l'actualitat a l'obra nova.

3. Així mateix, el llarg període de confinament ha fet que els consumidors valorin més que els habitatges tinguin terrassa o algun espai exterior d'ús privat, tot i que no és clar encara si aquest canvi de preferències ha estat temporal o es tracta d'un fenomen més persistent (per exemple, davant la possibilitat que es produeixi un rebrot i es tornin a implementar mesures de confinament).

La crisi també ha posat de manifest que les empreses més digitalitzades surten reforçades

Les empreses que havien invertit en l'adopció de noves tecnologies digitals han pogut continuar oferint els seus serveis a distància (per exemple, mitjançant visites virtuals als habitatges). També s'han donat facilitats als potencials compradors (per exemple, oferint la possibilitat de reservar un pis per més temps de l'habitual durant l'estat d'alarma i sense cost en cas de desistiment). En molts casos, possiblement s'hagi aconseguit millorar l'experiència del client. Això podria propiciar que el client continués demandant més flexibilitat i més personalització dels serveis quan se superi la pandèmia.

Quelcom que també ha deixat al descobert la crisi del coronavirus és l'enorme dificultat de construir habitatges complint les mesures de distanciament social a les obres. En part, això és degut a la pròpia naturalesa de l'activitat. Però també és

cert que posa en relleu que el sector de la construcció està endarrerit en l'adopció de les noves tecnologies digitals i de la robotització. Per exemple, es podria reduir el nombre de treballadors a les obres amb processos de producció més industrialitzats, en què molts dels treballs especialitzats es realitzessin en una altra ubicació i de forma més automatitzada.

El mercat del lloguer i l'accessibilitat a l'habitatge

La crisi també ha comportat canvis al mercat del lloguer. En els últims anys, el nombre de pisos destinats al lloguer turístic a curt termini ha crescut de manera exponencial. Amb l'enfonsament del turisme, aquests pisos han quedat buits, i molts inversors particulars han decidit traspasar-los al lloguer convencional. Probablement, aquest procés faci marxa enrere a mesura que el turisme internacional es vagi recuperant, però és possible que no es reverteixi completament la situació si els inversors perceben més risc al mercat a curt termini (per exemple, una major volatilitat dels ingressos).

En un vessant més negatiu, la crisi també ha posat al descobert els problemes d'accessibilitat a l'habitatge, en especial entre la població més vulnerable, que sol viure en règim de lloguer.⁴ El Govern ha adoptat diverses mesures per fer costat als inquilins davant la crisi de la COVID-19, com la suspensió dels desnonaments fins al final de l'any, la renovació automàtica de contractes de lloguer per sis mesos i la concessió de microcrèdits per pagar el lloguer. Aquestes mesures ajudaran a neutralitzar l'emergència social del moment. No obstant això, el mercat del lloguer pateix problemes estructurals que necessiten una regulació estable que afavoreixi la inversió. En aquest sentit, la creació d'un parc rellevant d'habitatge amb lloguers assequibles hauria de ser una prioritat.

En definitiva, la COVID-19 no solament ha generat una profunda crisi econòmica.

Quan superem aquesta batzegada, que ho farem, els canvis econòmics i socials resultants poden ser de gran importància i tindran un fort impacte sobre el mercat immobiliari a llarg termini. No hi ha volta enrere.

4. Al següent article d'aquest Informe Sectorial, «Comprar o llogar? Una qüestió d'ingressos, però, sobretot, de capacitat d'estalvi», s'analitza l'accessibilitat a l'habitatge en propietat per part dels inquilins.



Judit Montoriol-Garriga

Lead economist

Etiquetas

Immobiliari

Espanya

COVID-19