

FOCUS · Stock d'habitatge: la petjada del passat

L'expansió del sector immobiliari és molt heterogènia. Una mostra d'això és que, mentre que els preus de l'habitatge a les províncies de Barcelona i de Madrid creixen a ritmes del 6,6% i del 4,3%, respectivament,¹ els preus continuen baixant a la majoria de províncies de Castella i Lleó i de Castella-la Manxa. Què provoca aquestes notables diferències?

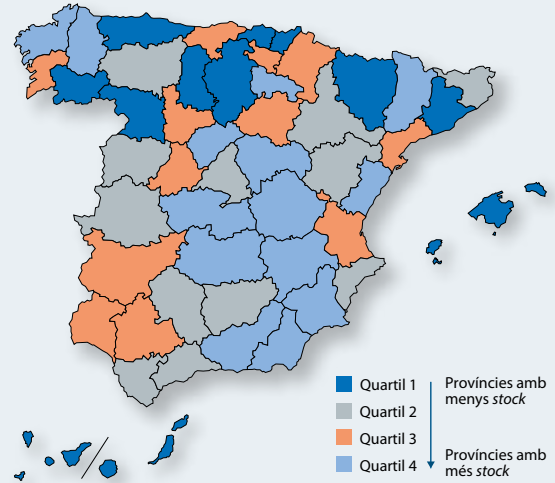
Entre els principals responsables, destaca el llegat de la crisi immobiliària en forma d'*stock* d'habitatge nou que encara queda per vendre. Com es mostra al primer gràfic, aquest *stock* varia molt entre províncies i és especialment dens al centre peninsular, llevat de Madrid.

Una major quantitat d'*stock*, en la mesura que implica una major oferta d'habitatge, frena els preus. En efecte, tal com s'observa al segon gràfic, les zones amb un *stock* superior a la mitjana registren encara baixades de preus, mentre que els preus augmenten a les zones on l'*stock* és més limitat. Així, el preu de l'habitatge va augmentar el 0,7% interanual en el 25% de les províncies amb menys *stock* (quartil 1), mentre que va recular el 0,5% interanual en el 25% de les províncies amb més *stock* (quartil 4).² Això constata les diferències en l'evolució del cicle expansiu de preus a cada província en funció del seu *stock*.

Finalment, també cal destacar que no s'observa una relació entre l'*stock* d'habitatges nous per vendre a cada província i la velocitat a la qual es recuperen les compres d'habitatges (vegeu el tercer gràfic). De fet, les compres d'habitatges van créixer enèrgicament a gairebé totes les províncies, la qual cosa és una notícia molt bona per a l'absorció de l'*stock*³ a les províncies en què encara hi ha un cert excés d'oferta i per al sector immobiliari en conjunt. El 2016, en concret, les compres van créixer el 13,6% anual, la qual cosa situa el nombre final d'habitatges venuts en el total de l'any en 403.866. A més a més, tot fa pensar que continuaran creixent a bon ritme, impulsades per la recuperació del mercat de treball i per unes condicions financeres favorables.

1. Variació interanual en el 3T 2016 del valor taxat de l'habitatge lliure publicat pel Ministeri de Foment.
 2. Variació interanual mitjana en el 3T 2016. S'ordenen les províncies de menys a més *stock* i es divideixen en quatre grups o quartils. El «quartil 1» inclou el 25% de les províncies amb menys *stock* i el «quartil 4», el 25% de les províncies amb més *stock*.
 3. És possible que no tot l'habitatge en *stock* pendent s'acabi venent, ja que pot no satisfer les preferències o les necessitats de la demanda actual d'habitatge.

Stock d'habitatge nou per vendre (% del parc d'habitatge)

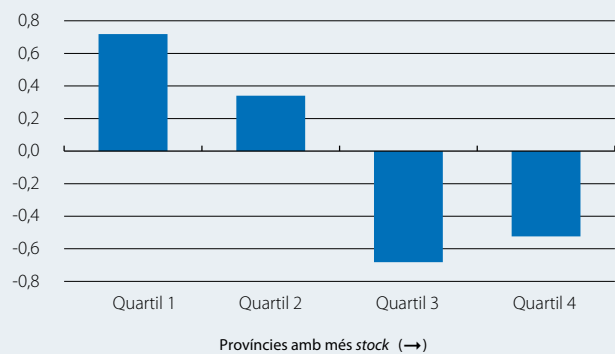


Nota: «Quartil 1» inclou el 25% de les províncies amb menys *stock* i «Quartil 4» inclou el 25% de les províncies amb més *stock*.

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

Preu de l'habitatge en funció de l'*stock* de les províncies

Variació interanual del preu de l'habitatge (%)

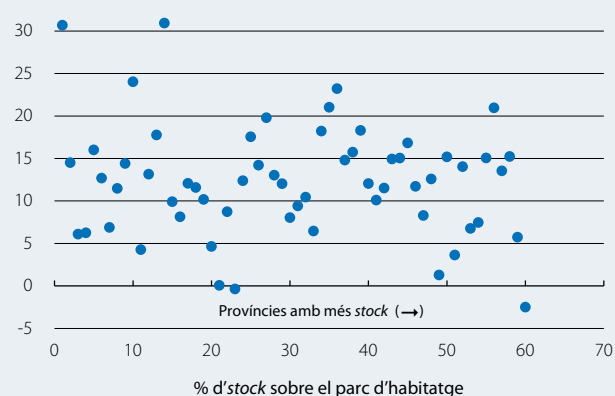


Nota: Dades de preus del 3T 2016.

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

Compravenda d'habitatge en funció de l'*stock*

Variació interanual de les compravendes (%)



Font: CaixaBank Research, a partir de dades del Ministeri de Foment, de Tinsa i de l'INE.