

FOCUS · Activitat immobiliària: una recuperació a dues velocitats

En el bienni 2015-2016, el PIB d'Espanya va créixer el 3,2% anual i es van crear més d'un milió de llocs de treball, la qual cosa va comportar una millora de la renda bruta disponible de les famílies. Aquesta evolució favorable en un context de tipus d'interès baixos ha impulsat la compra d'habitatges, que creix a ritmes de dos dígitos.¹ Una conseqüència d'això és que l'activitat relacionada amb la comercialització d'habitatges es mostra molt vigorosa. De fet, el nombre d'empreses destinades a activitats immobiliàries va créixer el 7% el 2016, un increment similar al registrat per l'ocupació en aquest subsector durant el bienni 2015-2016.²

Tot i que l'evolució de la compra d'habitatges és molt positiva, el nombre d'habitatges iniciats mostra una recuperació molt més gradual i es troba encara en nivells històricament baixos. Sens dubte, el llegat de la crisi immobiliària, en forma d'*stock* d'habitatge nou, ha estat un fre per al creixement de la construcció residencial. De fet, el nombre d'empreses destinades a la construcció d'edificis continua reculant, malgrat que cada vegada ho fa a un ritme menor.³ Pel que fa a les dades d'ocupació, són una mica més positives: el 2016, l'ocupació va augmentar el 5,3%, tot i que cal precisar que, en l'actualitat, aquest subsector té menys de la meitat dels afiliats que registrava el 2009.

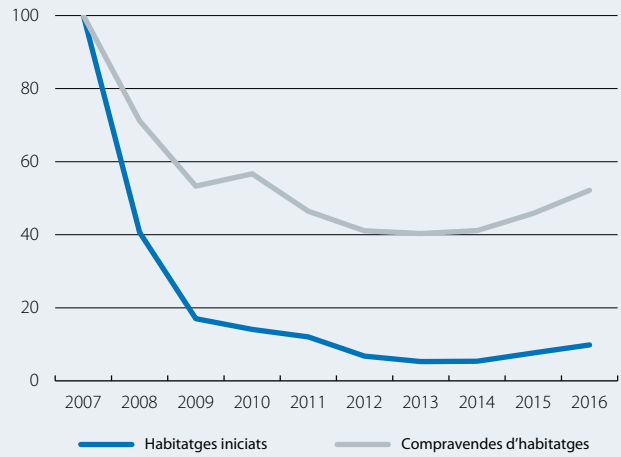
Paral·lelament, els resultats financers de les companyies del sector immobiliari posen de manifest aquesta evolució dispar entre els sectors destinats a la comercialització i a la construcció. Mentre que l'agregat dels beneficis de les companyies cotitzades dedicades a la construcció va augmentar el 18% el 2016, tot i que continua en números vermells, les empreses enfocades a activitats comercials van obtenir un benefici quatre vegades superior al del 2015.⁴ Aquesta millora de la rendibilitat s'observa, també, per al total de les empreses d'aquest sector.

A mitjà termini, a mesura que els habitatges iniciats recuperin el protagonisme arran de la reducció gradual de l'*stock* d'habitatges nous per vendre, l'activitat en construcció d'edificis presentarà un major dinamisme, la qual cosa contribuirà a disminuir les disparitats actuals entre les activitats de comercialització i la construcció d'habitatges.

1. La compra d'habitatges va créixer el 15,1% interanual al març, dades acumulades de 12 mesos.
2. Dades per al grup CNAE 68: Activitats immobiliàries (compravenda i lloguer de béns immobiliaris per compte propi i per compte de tercers).
3. Dades per al grup CNAE 41: Construcció d'edificis (promoció immobiliària i construcció d'edificis).
4. Dades per al conjunt d'empreses constituïdes abans del 2015 i cotitzades a la Borsa de Madrid de la categoria 5.5 (Immobiliàries) i 5.10 (SOCIMI).

Habitatges iniciats i compravendes d'habitatges

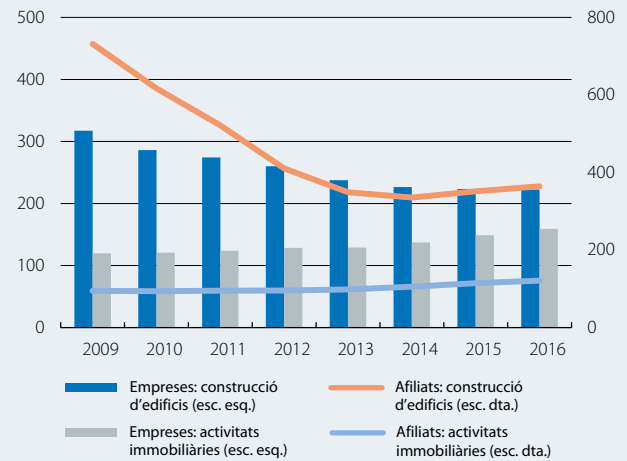
Índex (100 = 2007)



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

Nombre d'empreses i afiliats per activitat

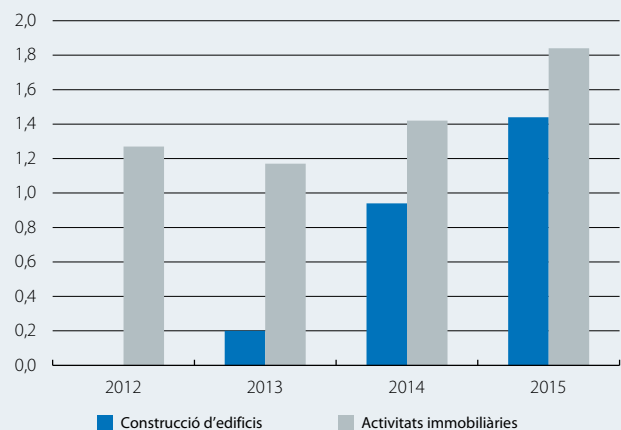
(Milers)



Font: CaixaBank Research, a partir de dades de l'INE.

Rendibilitat de les empreses del sector immobiliari

Resultat abans d'impostos/fons propis (ràtio)



Font: CaixaBank Research, a partir de dades del Banc d'Espanya.