

FOCUS · Conseqüències del *brexit* sobre el sector immobiliari

El sector immobiliari ha iniciat un nou cicle alcista. Això es desprèn de l'evolució de les compres d'habitatge, que acumulen dos anys creixent a un ritme de dos dígits. Tot i que la demanda interna s'ha intensificat, esperonada per la recuperació de l'ocupació i per les condicions financeres favorables, la demanda estrangera no és gens menyspreable: en el 1T 2017, va créixer el 14% en l'acumulat de quatre trimestres.

No obstant això, aquesta dinàmica positiva de la demanda estrangera amaga diferents tendències. D'una banda, la major part de les compres es localitzen a la costa mediterrània i a les illes, on arriben a representar més del 30% del total de compres en algunes províncies (vegeu el mapa adjunt).

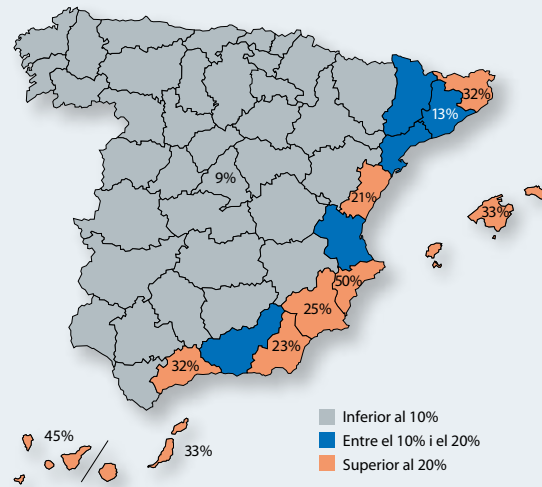
De l'altra, l'evolució de les compres d'habitatge és molt diferent en funció de les nacionalitats. En aquest sentit, la incertesa sobre el *brexit* i la depreciació de la lliura influeixen en l'adquisició d'habitatge per part dels ciutadans del Regne Unit, els principals compradors estrangers d'habitatge a Espanya. En el 1T 2017, les compres realitzades per ciutadans britànics es van reduir el 13% interanual. No obstant això, aquesta caiguda és compensada amb escreix pel dinamisme de les compres realitzades per ciutadans francesos, alemanys, belgues i suecs, que, en el 1T 2017, van augmentar a ritmes iguals o superiors al 20% interanual.¹

Les diferents tendències observades entre els compradors internacionals han generat canvis en el pes relatiu de cada país en les compres d'habitatge i han permès disminuir el grau de concentració dels compradors estrangers. Tot i que el Regne Unit continua encapçalant la llista de compradors estrangers, les compres per part d'aquest grup han passat a representar el 15% del total de les compres d'estrangers en el 1T 2017, enfront del 21% que representaven el 2015.

De cara al futur, les compres d'habitatge per part dels ciutadans britànics podrien recuperar una certa embranzida si les negociacions del *brexit* evolucionen de forma favorable i si la lliura aconsegueix recuperar posicions. No obstant això, episodis d'alta incertesa sobre el *brexit*, o un *hard brexit*, podrien entelar la recuperació, ja que les compres d'habitatge per part dels ciutadans britànics han estat, històricament, molt sensibles a les condicions econòmiques del seu país. En un to més positiu, les bones perspectives econòmiques de la resta dels principals països compradors d'habitatge a Espanya, juntament amb el manteniment d'unes condicions monetàries acomodaticies i amb la disminució de la incertesa política als països de la zona de l'euro, són una oportunitat per al sector immobiliari espanyol.

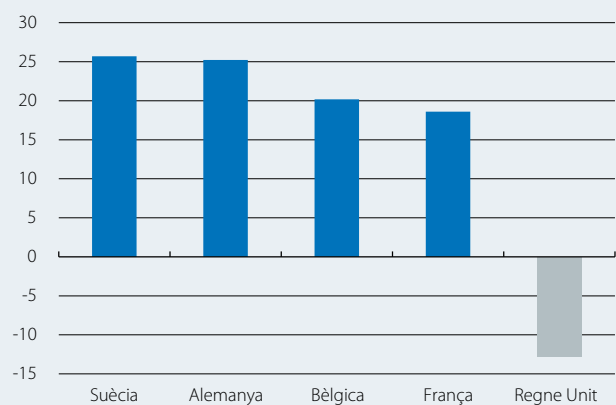
1. Dades acumulades de quatre trimestres.

Compres d'habitatge per estrangers en el 1T 2017 (% del total de compravendes)



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

Compres d'habitatge per nacionalitat en el 1T 2017 Variació interanual (%)

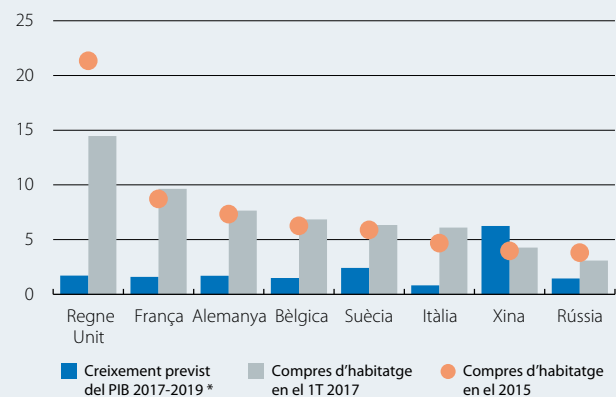


Nota: Dades acumulades de quatre trimestres.

Font: CaixaBank Research, a partir de dades de l'Estadística Registral Immobiliària.

Creixement del PIB i compres d'habitatge per nacionalitat

(% del total de compravendes d'estrangers)



Nota: * Variació interanual (%).

Font: CaixaBank Research, a partir de dades de l'Estadística Registral Immobiliària i de l'FMI.