

## FOCUS · Compravenda d'habitatge el 2018: què ens diu Google?

El 2017, es va consolidar el cicle expansiu del sector immobiliari. Així ho demostren els més de 460.000 habitatges venuts a Espanya, un increment del 14,6% en relació amb l'any anterior. La compra d'habitatge continuarà creixent a aquest ritme tan notable? Les dades sobre les cerques a Google conviden a l'optimisme.

Google Trends és una eina d'accés gratuït que ofereix Google i que permet obtenir informació sobre les tendències de cerca a la xarxa sobre diferents temes i àrees geogràfiques. En particular, Google Trends proporciona informació mensual sobre l'evolució de la popularitat del terme que triï l'usuari (per exemple, «comprar pis»). A més a més, permet discriminar les dades en funció de l'horitzó temporal, del país i de la categoria de cerca (per exemple, «mercat immobiliari»).

Una anàlisi estadística de l'evolució de les dades proporcionades per Google mostra que la popularitat de les cerques a internet del terme «comprar pis» a Espanya està molt relacionada amb la compra d'habitatges realitzada en els següents trimestres (vegeu el primer gràfic).<sup>2</sup> Això significa que les cerques realitzades avui a Google donen moltes pistes sobre l'adquisició d'habitatges que es farà d'aquí a un any!

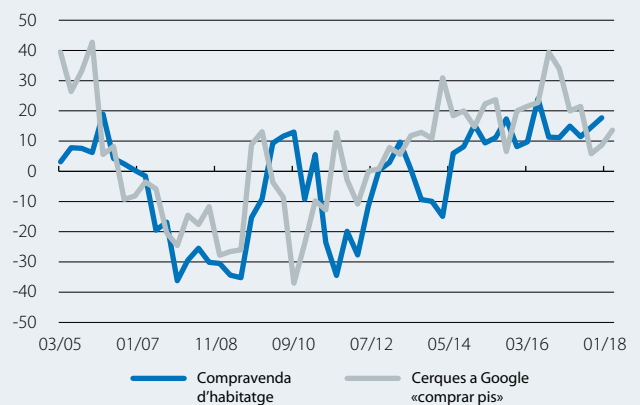
En aquest sentit, la menor, tot i que encara elevada, popularitat assolida pel terme «comprar pis» durant l'últim any suggereix que la compra d'habitatges continuarà creixent a Espanya en els propers trimestres, malgrat que ho farà a un ritme una mica inferior a l'experimentat l'any passat. En particular, la compra podria créixer al voltant del 8% el 2018, de manera que s'assoliria el mig milió de transaccions (vegeu el segon gràfic). A més a més, una anàlisi una mica més detallada a partir de la popularitat de les cerques «comprar pis a Barcelona» o «comprar pis a Madrid» suggereix que el creixement de les compravendes en aquestes dues zones superarà la mitjana estatal i es podria situar al voltant del 10%.

L'observació de la informació continguda a les cerques a Google obre un nou paradigma en la previsibilitat de l'evolució del sector immobiliari, quelcom molt destacable si es té en compte l'estructura cíclica del sector. En concret, la possibilitat de poder anticipar amb més precisió els canvis en l'evolució de la compra d'habitatge abans

que realment succeeixin podria millorar la capacitat de reacció de l'oferta davant els canvis de la demanda. Això és molt rellevant en sectors com l'immobiliari, on l'oferta sol reaccionar amb lentitud, la qual cosa provoca que, en episodis de desacceleració econòmica, s'acumuli un elevat *stock* d'habitatges per vendre i s'intensifiqui la pressió a la baixa sobre els preus dels habitatges.

### Compravenda d'habitatge i cerques a Google

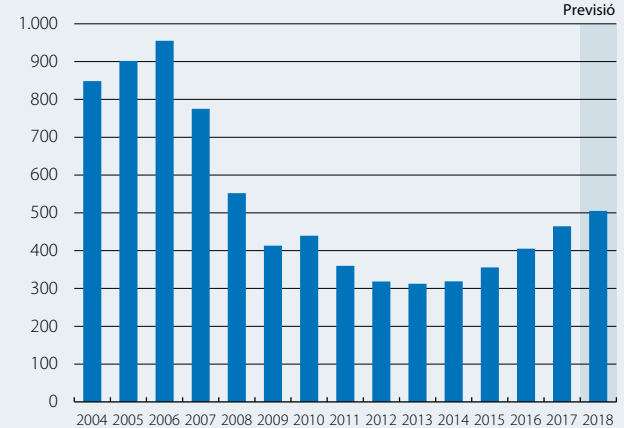
Variació interanual acumulada de tres mesos (%)



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

### Compravenda d'habitatge

(Milers)



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

1. Aquesta eina no proporciona el nombre total de cerques, sinó la popularitat relativa de cada terme a partir d'una mostra aleatòria de dades que canvia de manera periòdica. Aquest fet pot limitar l'abast de l'anàlisi, ja que la popularitat relativa de l'índex pot canviar a conseqüència d'altres esdeveniments no relacionats amb el sector immobiliari, i les dades històriques poden diferir lleugerament en funció del dia en què es descarreguin de la web, a causa de l'ús d'una mostra aleatòria.

2. Una anàlisi de la regressió de les sèries temporals confirma que la relació entre les dues sèries és estadísticament significativa.