

## FOCUS · Sincronització mundial dels preus de l'habitatge: causes i conseqüències

Després d'assolir el nivell més baix el 2014, el preu de l'habitatge acumula a Espanya diversos anys d'augment. Aquest creixement és especialment intens a les principals ciutats espanyoles. En particular, en el 1T, els preus de l'habitatge a Barcelona i a Madrid van créixer el 8,2% i el 10,3% interanual, respectivament, molt per damunt de la mitjana d'Espanya, del 2,7%.

El notable augment dels preus a les principals ciutats, en especial si es compara amb l'evolució del preu a la resta de zones, és un fenomen comú a molts països. De fet, un informe recent de l'FMI corrobora que la sincronització en el preu de l'habitatge entre les principals ciutats de les economies avançades ha augmentat en els últims anys. En concret, en l'actualitat, els factors globals expliquen el 30% del creixement del preu de l'habitatge, molt per damunt del 10% del 1971.<sup>1</sup>

### Què explica la sincronització en el preu de l'habitatge a nivell mundial?

Amb la finalitat d'entendre què explica la sincronització global, és útil recordar que l'habitatge pot ser utilitzat amb dues finalitats ben diferents (i no necessàriament excloents). Una de les funcions és, naturalment, la seva utilització com a residència, sobretot per a la població local. No obstant això, també pot ser utilitzat com un actiu en què invertir els estalvis.

Si ens centrem en l'habitatge com a bé residencial, la sincronització en el preu a nivell mundial es podria explicar per la convergència entre països en els fonaments econòmics que sustenten l'oferta i la demanda residencial a nivell local, com la demografia, el cicle econòmic o els costos de construcció. D'altra banda, en el cas de la demanda d'habitatge com un bé d'inversió, la sincronització de preus pot emanar de les condicions financeres globals, ja que, en un entorn de tipus d'interès baixos com l'actual, el pes de la inversió en béns immobiliaris en les carteres dels inversors internacionals podria augmentar.

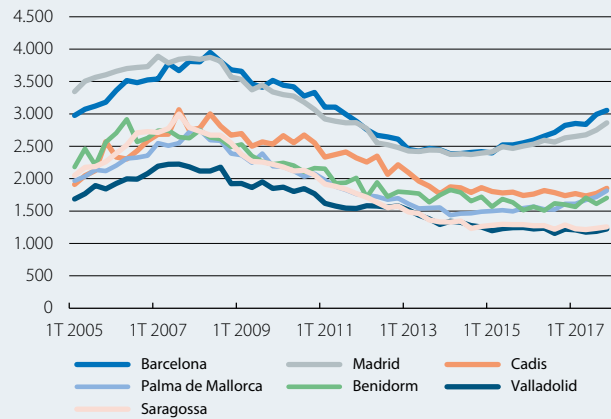
Tot i que els dos factors influeixen en la sincronització dels preus, diferents anàlisis apunten al fet que les condicions financeres tenen un paper destacable en l'actual fase expansiva del sector immobiliari, en especial a les principals ciutats dels països amb una major obertura financera. Dins el sector immobiliari, les ciutats solen ser els submercats més líquids i sobre els quals és relativament més fàcil obtenir informació sobre la situació i les perspectives.

1. Estimació per a un conjunt de 19 països. Vegeu FMI (2018), «A Bumpy Road Ahead», Global Financial Stability Report de l'abril.

2. Dispersió de preus mesurada com la ràtio entre el preu de l'habitatge mitjà del percentil 90 i del percentil 10 de les 18 ciutats espanyoles més poblades i Eivissa i Marbella, que són grans focus d'atracció d'inversió internacional.

### Espanya: preu de l'habitatge

(Euros/m<sup>2</sup>)



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

### Quines conseqüències té la sincronització en el preu de l'habitatge a nivell mundial?

L'augment de la sincronització dels preus de les ciutats a nivell mundial ha generat un augment en la dispersió dels preus de l'habitatge a cada país. Per al cas dels EUA, l'augment de la dispersió dels preus entre les principals ciutats ha estat notable, i, a més a més, s'observa una estreta relació entre aquest fenomen i l'augment del preu de l'habitatge a les principals ciutats no nord-americanes, la qual cosa mostra la importància dels factors globals.

A Espanya, la dispersió dels preus entre les principals ciutats també ha augmentat des del 2014<sup>2</sup> (vegeu el gràfic adjunt), la qual cosa pot ser conseqüència, en part, de la sincronització dels preus de l'habitatge a nivell internacional de ciutats com Madrid i de Barcelona, focus d'atracció d'inversió estrangera. De fet, el 2017, les activitats immobiliàries van atreure 1.982 milions d'euros d'inversió neta estrangera a Espanya, el 33% més que la registrada el 2016. Així mateix, les autoritzacions de residència concedides a inversors extracomunitaris que inverteixen en immobles per un valor mínim de 500.000 euros, les anomenades Golden Visa, es van doblar el 2017, fins a les 2.905 autoritzacions de residència, que van quedar concentrades, principalment, en les nacionalitats xinesa (997) i russa (797).

La sincronització en el preu de l'habitatge de ciutats com Barcelona o Madrid amb les principals urbs a nivell mundial evidencia el seu atractiu internacional, no solament en relació amb el sector immobiliari, sinó també en relació amb la qualitat de vida i amb el desenvolupament empresarial. No obstant això, l'augment dels preus de l'habitatge que això comporta és un repte a l'hora de garantir l'accessibilitat a l'habitatge als residents locals en aquestes grans ciutats.