

Mercat immobiliari portuguès: resistència enmig de la tempestat

- Enmig de la tempestat provocada per la pandèmia, el mercat immobiliari ha mantingut el to. Tot i que la major incertesa i les restriccions van provocar l'ajornament de decisions de compra d'habitatge, els preus es van desaccelerar poc i van avançar al voltant del 8% el 2020.
- Normalment hi ha un cert desajust entre els moviments del PIB i el mercat immobiliari, de manera que cal esperar que el sector es refredi una mica més el 2021. Però serà una moderació transitòria. Els fons del Next Generation EU tindran un paper important en la dinamització del mercat immobiliari.

El 2020 es van transaccionar 171.800 habitatges, gairebé 10.000 menys que el 2019. Gairebé la totalitat d'aquesta pèrdua es va concentrar en el 2T, marcat per un confinament estricte que va durar 45 dies. Així, mentre que, en la primera meitat de l'any, es van transaccionar 9.500 habitatges menys que en el mateix període de l'any anterior, en el segon semestre, el sector va reprendre l'activitat i el nombre de transaccions va igualar el de l'any anterior.

La resiliència del mercat també va ser visible en el comportament dels preus. El 2020, van avançar el 8,4%, amb prou feines 1,2 p. p. menys que el 2019, la qual cosa va donar continuïtat a una tendència d'alentiment del ritme de creixement després del pic assolit el 2018.

La reducció de les transaccions es va concentrar en els habitatges de segona mà, mentre que la compravenda d'obra nova es va mantenir gairebé estable. Això es va traduir en una desacceleració més intensa del creixement dels preus en el segment de segona mà, fins al 8,7% (1,4 p. p. menys que el 2019), mentre que els preus de l'habitatge nou (el +7,4%) amb prou feines es van desaccelerar 2 dècimes en relació amb el 2019.

La resiliència del mercat reflecteix, en part, un desajust habitual entre els moviments de l'economia i el mercat immobiliari, a més de les mesures implementades per mitigar l'impacte de la pandèmia, que van evitar un ajust abrupte tant de l'atur com dels ingressos de les famílies. De fet, la taxa d'atur va augmentar només 3 dècimes, fins al 6,8%, mentre que la renda disponible de les famílies va créixer l'1% en el conjunt de l'any.¹ Per la seva banda, les moratòries han donat un respir a les famílies i han evitat vendes forçoses: el 2020, van afectar el 17,8% dels préstecs per a la compra d'habitatge i el 14,2% dels deutors amb crèdit per a l'habitatge. A més a més, la demanda d'habitatge també ha trobat suport en unes condicions financeres acomodaticies. Finalment, els diversos ajornaments de la finalització del Visat Or² també van oferir un cert alleujament al mercat. Malgrat les restriccions a la mobili-

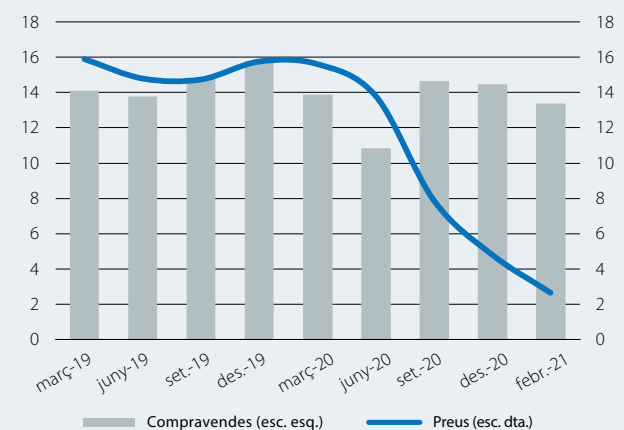
1. L'augment de la renda disponible és degut, essencialment, a les mesures de suport a les famílies davant la COVID-19 i reflecteix també l'augment dels salaris en la funció pública i del salari mínim nacional.

2. La finalització del règim del Visat Or (obtenció del permís de residència a no residents que inverteixen a Portugal) previst per a Lisboa, Porto i Algarve va ser ajornat fins al 31 de desembre.

Portugal: compravendes i preus de l'habitatge

(Milers d'unitats)

Variació interanual (%)



Font: CaixaBank Research, a partir de dades de Confidencial Immobiliàrio.

tat, el 2020, es van concedir una mica més de 1.000 visats per inversions pròximes als 590 milions d'euros (equivalents al 2,2% del valor de les compravendes el 2020).

Pel que fa a l'oferta d'habitatge, el 2020, va continuar creixent i va contribuir a atenuar les pressions sobre els preus. De fet, el sector de la construcció va ser l'únic que va aconseguir registrar un creixement de l'activitat el 2020 (el +3,2%). La finalització de nous habitatges es va alentir, però va continuar creixent per damunt del 20%. No obstant això, les concessions de nous permisos de construcció es van desaccelerar el 2020 (el +3,2%, molt per sota del 19% del 2019), la qual cosa apunta a una moderació futura del ritme de construcció residencial.

Des de l'inici d'enguany, la informació disponible és encara molt limitada, i la seva lectura pot estar esbiaixada pel període de confinament estricte que es va aplicar entre mitjan gener i mitjan març. Les dades disponibles, però, suggereixen una mica menys de dinamisme al mercat immobiliari, tant en preus com en compravendes. Segons les dades de Confidencial Immobiliàrio, els preus es van relaxar de forma significativa en els dos primers mesos de l'any i van créixer a un ritme interanual del 2,7% al febrer (en relació amb unes taxes de creixement properes al 5% al final del 2020). Els valors de taxació mostren un moviment de desacceleració més moderat, ja que van passar

d'un creixement interanual del 6% al final del 2020 al 5,7% al febrer.

Després d'aquest inici d'any amb una demanda restringida pel confinament, és possible que, en els propers mesos, pugui haver-hi una certa recuperació en les compravendes. No obstant això, preveiem que, en el conjunt de l'any, les compravendes patiran una certa reculada, la qual cosa contribuiria a una desacceleració dels preus. En bona part, aquesta previsió dependrà de com evolucionin les mesures implementades per donar suport a l'activitat econòmica davant la pandèmia. En concret, dependrà molt de l'augment de l'atur i de la conseqüent pèrdua d'ingressos de les famílies quan es vagin eliminant les mesures de suport a l'ocupació i finalitzin les moratòries al crèdit, tot i que la demanda es continuarà beneficiant d'unes condicions financeres acomodaticies ancorades per la política monetària del BCE.

D'altra banda, els preus també es podrien desaccelerar, a causa d'una presència més reduïda de no residents i de la feblesa que continuarà afectant el turisme (un sector que ha impulsat amb força el mercat immobiliari en els últims anys).³ A aquests elements, s'afegeixen els senyals d'una menor concessió de permisos per construir obra nova, quelcom que pot frenar el ritme d'entrada de noves cases en el mercat i que pot propiciar que la desacceleració dels preus sigui moderada.

En conjunt, esperem que l'ensopegada del sector immobiliari sigui temporal. El control de la pandèmia permetrà una recuperació sostinguda de l'activitat econòmica de Portugal en els propers trimestres. A més a més, cal esperar que els fons que Portugal rebi mitjançant el Programa Next Generation EU impulsin el mercat immobiliari (recordem que la UE ha assenyalat que la renovació d'edificis és una de les prioritats per a la transició ecològica), tant a través de la dinamització de la construcció residencial com de la rehabilitació del parc immobiliari.

Teresa Gil Pinheiro

Annex. El Next Generation EU, un suport per al sector immobiliari

El Pla de Recuperació i Resiliència presentat per Portugal a la UE, en l'àmbit del Next Generation EU, preveu destinar a la rehabilitació d'edificis i a la millora de l'eficiència energètica 2.200 milions d'euros de les transferències (és a dir, prop del 15% del total de les subvencions). Aquests recursos també ajudaran a fer costat a 26.000 nuclis familiars amb mancances residencials.⁴

En el camp de l'eficiència energètica, Portugal s'enfronta a grans desafiaments. El 82% del parc d'edificis residencials (prop de 3,3 milions d'edificis) va ser construït abans del 1990⁵ i presenta una baixa eficiència energètica.⁶ Així mateix, en el Pla Energia i Clima per a Portugal, es van identificar necessitats d'inversió de l'ordre de 6.000 milions d'euros perquè la neutralitat energètica s'assoleixi el 2050.

Paral·lelament, a Portugal, hi ha identificades 26.000 famílies amb mancances residencials. Ajudar aquestes 26.000 famílies en l'horitzó 2021-2026 implicaria construir o rehabilitar una mica més de 4.000 habitatges a l'any (el 2020, es van construir a Portugal 17.260 habitatges).

3. Segons l'Associação do Alojamento Local em Portugal, entre el 10% i el 15% dels propietaris d'allotjaments turístics a Lisboa i a Porto han traslladat aquests immobles a un règim de lloguer de llarg termini. Així mateix, Turisme de Portugal indica que el registre d'allotjaments turístics va caure el 50% el 2020.

4. Resultat de l'estudi de la quantitat de famílies amb mancances residencials realitzat per l'Institut de l'Habitatge i de la Rehabilitació Urbana el 2018.

5. European Investment Bank (2020), «The potential for investment in energy efficiency through financial instruments in the European Union. Portugal in-depth analysis», maig.

6. L'FMI, a la publicació «Sectoral Policies for Climate Change Mitigation in the EU, 2020», argumenta que gairebé el 70% dels habitatges a Portugal tenen un certificat energètic igual o inferior a D (classificació de A [màxim] a E [mínim]).