

La puixança de la demanda d'habitatge, una de les sorpreses més positives del 2021

En un context de recuperació gradual de l'economia espanyola al llarg del 2021, el mercat immobiliari ha exhibit una tendència molt positiva, sobretot pel costat de la demanda. Fins a l'octubre, es van realitzar 468.000 operacions de compravenda, la qual cosa representa un creixement del 36% en relació amb el 2020 i del 8,3% en relació amb el 2019, de manera que l'activitat va camí de tancar l'any 2021 amb unes 545.000 compravendes, màxim des del 2008. Entre comunitats autònomes (CA), des de l'inici del 2021, només hi ha tres regions que encara no han recuperat els nivells d'activitat pre-pandèmics: el País Basc, molt perjudicat per la crisi sanitària, i les Canàries i les Balears, les més dependents de l'arribada de turistes internacionals.

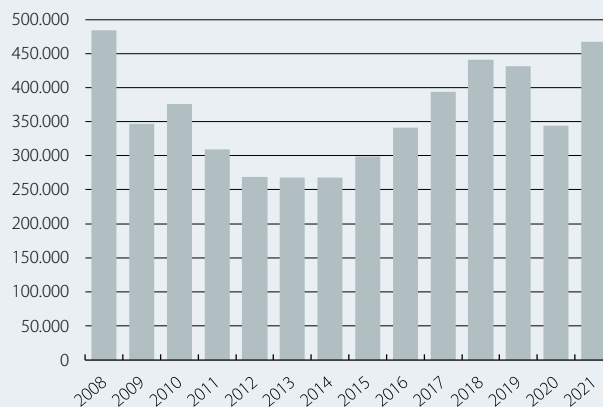
Una gran part d'aquesta reactivació procedeix de l'aflorent de la demanda embassada i de l'estalvi «forçós» acumulat durant els mesos de confinament i de fortes restriccions a la mobilitat, que, en combinació amb unes condicions de finançament favorables, han fet més atractiva la compra i la inversió en actius immobiliaris. No obstant això, amb el pas del temps, alguns dels aspectes que han caracteritzat la demanda postconfinament es comencen a suavitzar: (i) la reactivació de la demanda no solament és deguda a l'habitatge nou, sinó que el de segona mà també està agafant embranzida i se situa ja per damunt dels nivells pre-COVID; (ii) s'ha anat moderant la preferència per viure fora de les grans ciutats o de les capitals de província; (iii) sembla que la dimensió dels habitatges adquirits s'ha estancat en el 1T 2021, després d'augmentar de forma significativa el 2020; (iv) el percentatge sobre el total de les compravendes d'habitatges unifamiliars va tocar sostre al final del 2020, i (v) la demanda per part dels estrangers es va reactivant, sobretot a partir de l'estiu, després de la reducció de les restriccions a la mobilitat i a l'arribada de no residents.

El 2022, els principals factors condicionants de la demanda residencial continuaran donant suport al sector

Malgrat la nova onada de contagis, les perspectives per al conjunt de l'any són favorables, i esperem que el mercat laboral mantingui un bon ritme de creació d'ocupació; la renda disponible de les famílies mostra signes clars de recuperació, i una gran part de l'estalvi acumulat en els moments més crítics de la pandèmia es destina també a la inversió en habitatge; la formació de llars es recupera després del descens que va patir durant els mesos de confinament; confiem que la demanda estrangera d'habitatge es continuarà recuperant, i les condicions de finançament continuaran sent favorables. Malgrat tot això, no sembla que l'intens ritme de creixement del 2021 sigui sostenible,

Espanya: compravendes d'habitatges

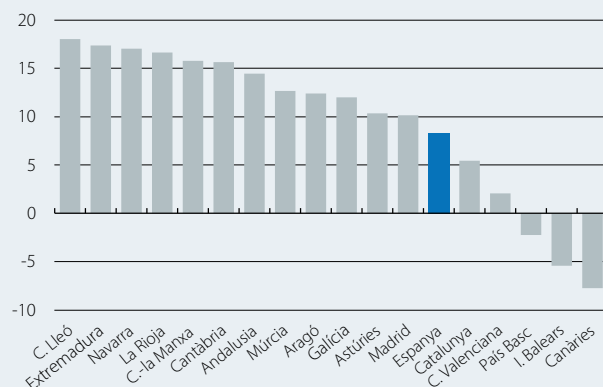
Nombre d'habitatges. Acumulat del gener a l'octubre



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

Espanya: compravendes d'habitatges per CA

Variació acumulada al gener-octubre del 2021 vs. el gener-octubre del 2019 (%)



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

i certs factors temporals que han impulsat la demanda el 2021 aniran perdent intensitat el 2022, de manera que esperem una moderació cap a nivells similars als del 2018-2019, lleugerament per damunt de les 500.000 transaccions anuals.

L'oferta es recupera, però es podria veure llastada per l'escassetat de subministraments

Les certificacions de final d'obra mantenen el bon to del 2020: durant els nou primers mesos del 2021, s'han acabat uns 68.600 habitatges, la qual cosa representa un repunt del 13% en relació amb el 2020 i del 26% en relació amb el 2019. No obstant això, aquestes xifres no reflecteixen la situació actual de l'oferta d'habitatge nou, ja que fan referència a promocions començades, en molts casos, abans de la pandèmia. Per la seva banda, els visats d'obra nova

repunten el 26% anual fins al setembre, però encara es troben el 4% per sota dels nivells del 2019.

En qualsevol cas, si es manté el ritme actual, s'hauran emès uns 105.000 visats en el conjunt del 2021, xifra molt similar a les del 2018 i el 2019. A més a més, les perspectives a mitjà i a llarg termini per a la producció d'habitatge nou continuen sent positives, tenint en compte la fortalesa dels factors que impulsen la demanda i l'efecte dinamitzador de l'arribada dels fons de reconstrucció europeus NGEU, que, en l'àmbit de l'habitatge, aniran destinats a la rehabilitació i a augmentar l'oferta d'habitatge de lloguer. En canvi, l'encariment de les primeres matèries i els problemes en les cadenes de subministrament podrien ser un llast per a l'oferta. Segons les dades d'Eurostat, al setembre, els costos del sector van créixer per damunt del 12% anual (màxim històric) i els preus de certs subministraments, per damunt del 16%.

Els preus de l'habitatge inicien una senda ascendent

L'impuls generalitzat de la demanda i la menor capacitat de reacció per part del sector promotor provoquen una alça en els preus, sobretot, al segment de l'habitatge nou. D'ençà que les taxes interanuals van assolir el nivell més baix entre el 4T 2020 i el 1T 2021 (en funció de l'indicador), els preus han mostrat una trajectòria ascendent al llarg del 2021 i han repuntat entre 3,3 p. p. (índex de preus de l'INE) i 5,5 p. p. (índex de preus del Col·legi de Registradors) fins al 3T 2021. Així, els preus se situen el 6,6% per damunt dels nivells prepanidèmia, tot i que encara es mantenen el 12% per sota dels màxims del 2007 (segons l'índex de preus de l'INE). Aquesta tendència s'observa a totes les CA, tot i que de manera heterogènia, i, a més a més, no totes les regions han superat encara els nivells prepanidèmia (Navarra, Aragó i Castella i Lleó, entre d'altres).

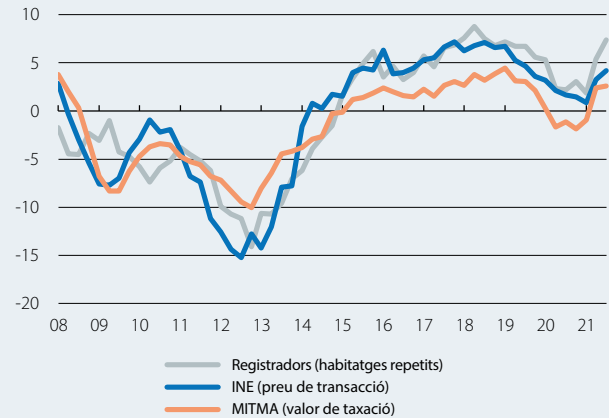
A curt termini, la major embranzida de la demanda en relació amb l'oferta, l'encariment dels costos de construcció (aquest efecte és més persistent del que s'esperava inicialment) i la inèrcia mateix que sol tenir el preu de l'habitatge són factors que suggereixen que continuarà tenint recorregut a l'alça.

A mitjà i a llarg termini, tenint en compte l'absència de desequilibris en els principals determinants de l'oferta i de la demanda, no esperem que els preus entrin en una espiral alcista preocupant, sinó que, previsiblement, quan s'esvaeixi l'«efecte xampany» de la demanda, es recuperi l'oferta de forma més significativa i es moderin els preus de les primeres matèries, el creixement serà més coherent amb l'evolució de la renda de les famílies.

Pedro Álvarez Ondina

Espanya: índexs de preus de l'habitatge

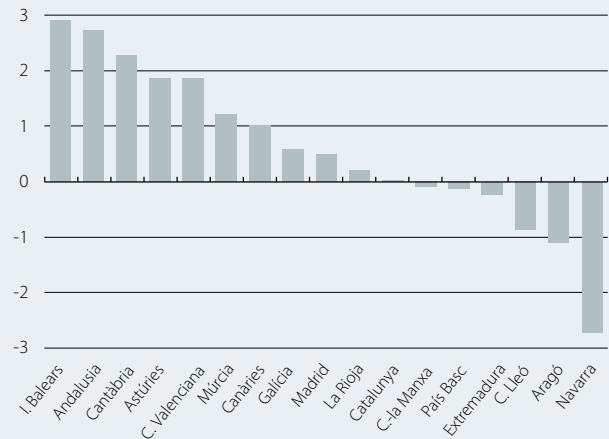
Variació interanual (%)



Font: CaixaBank Research, a partir de dades del MITMA, de l'INE i del Col·legi de Registradors.

Espanya: preu de l'habitatge per CA *

Variació 3T 2021 vs. 4T 2019 (%)



Nota: * Basat en el valor de taxació de l'habitatge lliure publicat pel MITMA.
Font: CaixaBank Research, a partir de dades del MITMA, de l'INE i del Col·legi de Registradors.