

El rellotge immobiliari de CaixaBank Research: desacceleració a la vista

La pujada de tipus d'interès ha situat el mercat immobiliari en el punt de mira. El BCE ha iniciat un nou cicle de pujades dels tipus d'interès amb l'objectiu de lluitar contra la inflació, i això està suscitant dubtes sobre com es comportarà el sector immobiliari davant l'encariment del preu dels diners. En efecte, l'augment dels tipus d'interès sol comportar un refredament de la demanda, ja que incrementa l'esforç hipotecari que han de realitzar les llars per adquirir un habitatge.^{1,2}

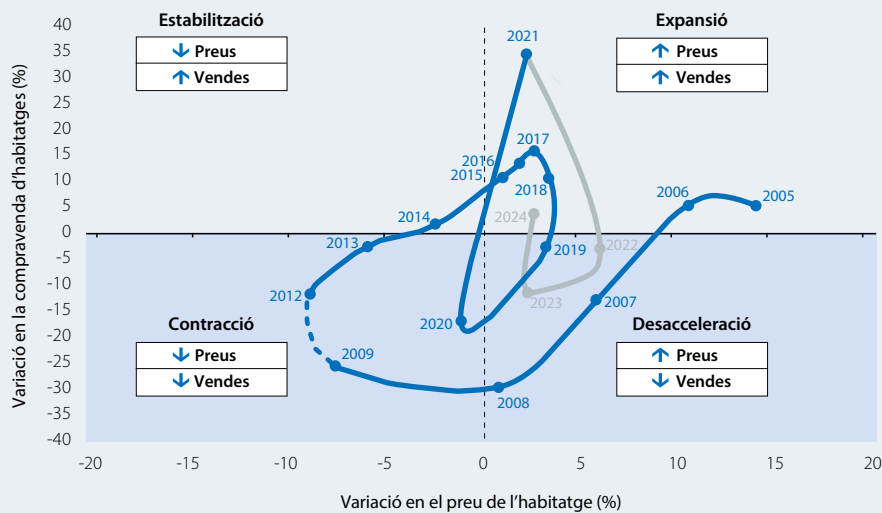
Una forma visual de mostrar el moment del cicle en què es troba el mercat residencial és mitjançant el rellotge immobiliari de CaixaBank Research, que mostra l'evolució del preu de l'habitatge i de les compravendes a Espanya al llarg del cicle. Generalment, al mercat immobiliari, la feblesa es comença a manifestar amb un augment del temps necessari per vendre un habitatge i amb una disminució de les transaccions (zona de desacceleració), i, al cap d'uns trimestres, això es tradueix en una moderació o, fins i tot, en una caiguda dels preus (zona de contracció). La profunditat i la durada d'aquesta fase d'ajust del mercat depenen dels desequilibris que s'hagin acumulat durant la fase d'expansió prèvia. Per aquest motiu, la fase recessiva del 2009 al 2013 va ser especialment llarga i intensa: el rellotge es va mantenir en zona contractiva durant cinc anys i es va moure molt lluny de l'origen de coordenades. En canvi, el 2020, el sector immobiliari va patir un ajust temporal a causa de les restriccions a la mobilitat vinculades a la pandèmia.³

Com serà l'actual cicle immobiliari?

El context econòmic i les dinàmiques de mercat són molt diferents de les prevalents durant el *crash* immobiliari del 2008. La puixança de la demanda obeeix, en gran part, als canvis de preferències postpandèmia i a la canalització d'una part de l'estalvi acumulat durant la pandèmia al sector immobiliari. A més a més, els balanços de les famílies i del sector financer estan molt més sanejats, i no hi ha un excés d'oferta.⁴ L'alentiment que esperem del mercat immobiliari es produeix en un entorn d'inflació elevada, que erosiona el poder de compra de les llars i que obliga els bancs centrals a endurir les condicions financeres. De cara al 2023, però, esperem que la inflació es comenci a moderar, la qual cosa hauria de permetre que els tipus d'interès es mantinguin en nivells continguts des d'una perspectiva històrica. Tot això hauria de facilitar que el procés d'ajust del mercat immobiliari espanyol sigui delimitat. Així, esperem que el rellotge es mogui prop de l'origen de coordenades, sense passar per la zona de contracció. En concret, preveiem que el nombre de compravendes recularà una mica més del 10% el 2023, i que el preu de l'habitatge s'alentirà de manera notable, però que mantindrà una taxa de creixement positiva.

Judit Montoriol Garriga

Rellotge immobiliari de CaixaBank Research per a Espanya



Nota: S'exclou el període 2010-2011, a causa de l'efecte provocat pels incentius fiscals.
Font: CaixaBank Research, a partir de dades de l'INE i del Mitma i de previsions de CaixaBank Research.

1. Segons el nostre escenari (pujada de l'euríbor a 12 mesos fins a l'1,8% en el 4T 2023), la ràtio d'esforç hipotecari a Espanya augmentarà del 34,3% en el 1T 2022 (última dada disponible) al 38,6% en el 4T 2023. Vegeu l'article «Quant pot durar la tendència alcista del sector immobiliari?», a l'Informe Sectorial Immobiliari del 25 2022.
2. D'altra banda, l'augment dels costos de finançament per al sector promotor i constructor també pot reduir l'oferta d'habitatge.
3. El 2020, les compravendes a Espanya es van desplomar (el -16,9%) i, el 2021, van puntrar (el 34,7%). Aquests moviments tan bruscos de les compravendes no són habituals i s'expliquen per la naturalesa mateixa de la pandèmia.
4. Per a una anàlisi sobre el risc de bombolla al mercat immobiliari espanyol, vegeu l'article «Avaluem el risc de bombolla immobiliària als mercats desenvolupats», a l'Informe Sectorial Immobiliari del 25 2022.