

Sector immobiliari espanyol: balanç 2022 i perspectives 2023

Hem deixat enrere un any 2022 en què la demanda d'habitatge va batre totes les expectatives, amb prop de 650.000 compravendes (el +14,7%), la xifra més alta des de l'any 2007. L'inici del cicle de pujades dels tipus d'interès de referència a l'estiu del 2022 per part del BCE amb prou feines va comportar un lleuger descens del ritme de compravendes en el tram final de l'any, amb més de 150.000 compravendes en l'últim trimestre.¹ És previsible, però, que l'augment dels tipus d'interès, juntament amb el menor creixement de la renda bruta real disponible de les llars, continuï afeblint la demanda d'habitatge. Al seu torn, la demanda d'inversió està adoptant un posicionament d'esperar i veure (*wait and see*). En aquest context, preveiem una reculada en el nombre de compravendes fins als 480.000 habitatges el 2023, un nivell notablement inferior al del 2022, però encara superior a la mitjana històrica des del 2007 (460.000).

Per segments, preveiem que el descens de les compravendes d'habitatge es concentrarà en l'habitatge de segona mà. Les compravendes d'habitatge d'obra nova es mantindran gràcies a l'elevat percentatge de prevendes de les promocions actualment en construcció i a la relativa escassetat d'aquesta tipologia d'habitatge. De fet, el fort repunt del nombre de compravendes del 2022 va ser degut, íntegrament, al mercat de segona mà: es van vendre el 17,7% més d'habitatges de segona mà que el 2021 (532.000 habitatges, el 82% del total). En canvi, el nombre de compravendes d'habitatge nou es va mantenir en un rang similar al de l'any anterior (117.000 habitatges, el 2,6% més que el 2021).

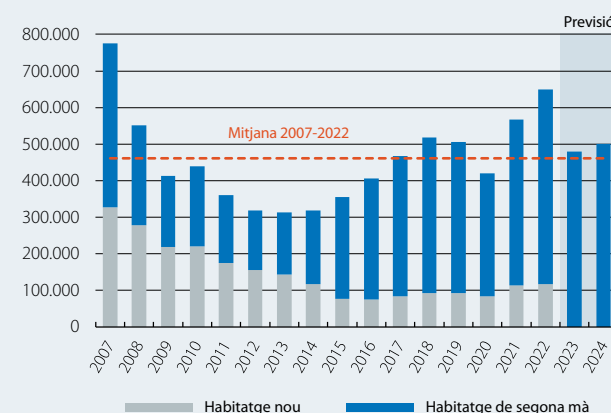
La demanda estrangera, per la seva banda, va avançar de manera extraordinària el 2022: els estrangers van comprar gairebé 90.000 habitatges a Espanya, una xifra que supera amb escreix els valors pre-pandèmics i que va representar el 13,75% del total de compravendes. Per nacionalitats, els britànics van tornar a encapçalar el rànquing, amb unes 9.800 compravendes, seguits dels alemanys (8.400) i dels francesos (6.200). Els indicadors d'intenció de compra, basats en les cerques a Google sobre «comprar habitatge a Espanya» realitzades des dels diferents països d'origen d'aquests compradors, apunten al fet que aquesta tendència positiva es pot moderar enguany (s'observa un lleuger descens en la popularitat d'aquestes cerques en relació amb els elevats nivells registrats el 2022). Els indicadors d'Alemanya i de Suècia serien els que continuen en nivells molt elevats.

La distribució geogràfica de la demanda estrangera és molt desigual i es concentra en l'arc mediterrani i els arxipèlags. Les Balears són la comunitat autònoma amb un

1. Al desembre, es va produir un descens interanual en el nombre de compravendes segons l'INE (el -10,2%), però, al gener, es va tornar al terreny positiu (el 6,6% interanual).

Espanya: compravendes d'habitatge

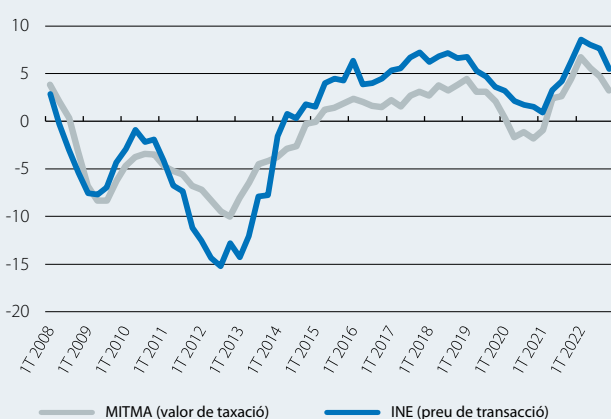
(Nombre de compravendes)



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

Espanya: el preu de l'habitatge es desaccelera

Variació interanual (%)

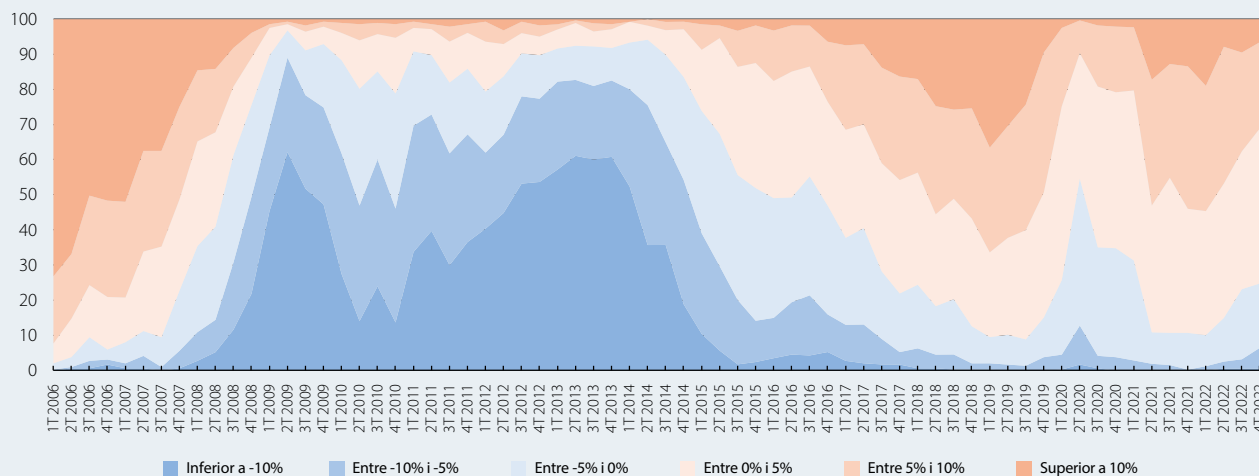


Font: CaixaBank Research, a partir de dades del MITMA i de l'INE.

major pes de les compravendes d'estrangers, el 34,4% del total de les compravendes d'habitatge a la comunitat. Un percentatge que s'ha incrementat en 5 p. p. en relació amb la pre-pandèmia (el 29,4% el 2019).

Atesa l'evolució demogràfica, l'oferta d'habitatge continua sent molt limitada i insuficient per cobrir les necessitats d'habitatge. Així, el nombre de visats d'obra nova (109.000 habitatges el 2022) va ser inferior a la creació neta de llars (210.000), una situació que ja es va observar el 2020 i el 2021. Un factor que podria ajudar a la recuperació de l'oferta és la moderació recent en el ritme d'avanç dels costos de construcció. Aquests costos van repuntar amb força en la primera meitat del 2022 (pic del 19,5% interanual al maig). De llavors ençà, el ritme d'avanç és una mica més contingut (el 10,3% interanual al desembre del 2022), i preveiem que les pressions de costos tendiran a moderar-se, atesa l'evolució recent del preu de l'energia i del preu dels metalls industrials als mercats internacio-

Espanya: distribució dels municipis en funció de la variació interanual del preu de l'habitatge (% de municipis)



Nota: En cada trimestre, es classifiquen els municipis en funció de si la variació interanual del preu de l'habitatge és inferior al -10%, entre el -10% i el -5%, etc.
Font: CaixaBank Research, a partir de dades del MITMA.

nals, que han reculat de manera clara des de mitjan 2022, malgrat el repunt recent per la reobertura de la Xina.

El preu de l'habitatge va anotar avanços significatius el 2022 (el 5,0%, segons el MITMA, i el 7,4%, segons l'INE), però va mostrar una marcada tendència a la desacceleració en termes interanuals al llarg de l'any. Així, després de repuntar el 6,7% en el 1T, el ritme d'avanç es va anar reduint fins al 3,3% en el 4T, segons el valor de taxació d'habitatge lliure publicat pel MITMA (del 8,5% interanual en el 1T 2022 al 5,5% en el 4T, segons l'INE, que basa el seu índex de preus en el valor de transmissió).

Totes les comunitats autònomes van experimentar una desacceleració del ritme d'avanç del preu de l'habitatge al llarg del 2022, però van anotar un creixement positiu al final de l'any, amb l'única excepció de Múrcia (el -0,1% interanual en el 4T 2022). Illes Balears va ser la comunitat autònoma que va registrar el major increment del preu de l'habitatge el 2022, amb un avanç del 7,8% (en relació amb el 5% del total nacional). De fet, és l'única comunitat on el preu de l'habitatge ja supera en termes nominals el preu màxim que es va registrar abans de l'esclat de la bombolla immobiliària del 2008 (en concret, en el 4T 2022, era l'11% superior al màxim anterior, mentre que el total nacional es trobava el 17% per sota del màxim).

L'evolució del preu de l'habitatge als municipis de més de 25.000 habitants també es va desaccelerar el 2022: el percentatge de municipis amb una variació interanual negativa va ser del 25% del total en el 4T 2022 (que cal comparar amb poc més del 10% al començament de l'any). En canvi, el percentatge de municipis amb un increment del preu de l'habitatge superior al 10% va ser, només, del 6,5% en el 4T 2022 (en relació amb el pic del 19% en el 1T 2022).

En els propers trimestres, l'economia espanyola continuarà fent front a un context advers, marcat per la incertesa

geopolítica i per l'augment dels tipus d'interès.² En aquest context econòmic exigent, preveiem que la trajectòria de desacceleració del preu de l'habitatge tindrà continuïtat i esperem que es mantindrà pràcticament estancat el 2023. L'evolució serà més positiva en les localitzacions més demandades, com els centres de les grans ciutats i les zones turístiques. Pel que fa a la tipologia d'habitatge, preveiem una evolució diferenciada: l'habitatge de segona mà serà el més afectat, mentre que esperem un comportament més positiu de l'habitatge nou, per la seva relativa escassetat i per l'elevada demanda.

Aquestes perspectives, relativament positives per al sector immobiliari espanyol, descansen sobre una sèrie d'hipòtesis que són l'escenari central de CaixaBank Research. Les turbulències que estan experimentant els mercats financers des de mitjan març són una alerta dels riscos que poden sorgir en un context de pujades ràpides dels tipus d'interès i que, si s'allarguen en el temps o s'agregen, possibilitats que no formen part del nostre escenari central, podrien tenir un efecte sobre les perspectives econòmiques i sobre el sector immobiliari. Així i tot, és important remarcar que el sector immobiliari parteix d'una situació molt més sòlida que en el cicle anterior per poder trampejar la situació: en l'actualitat, no hi ha un excés d'oferta, no s'ha produït un creixement excessiu del crèdit i no s'han relaxat els estàndards crediticis.³ Així mateix, les llars compten amb balanços més sanejats i els bancs disposen d'amplis matalassos de capital i de liquiditat.

Judit Montoriol Garriga

2. L'economia espanyola també comptarà amb alguns elements que donaran suport al creixement de l'activitat, com l'acceleració del desplegament dels fons NGEU i la recuperació del turisme. Preveiem un avanç del PIB de l'1,3% el 2023.

3. Vegeu l'article «[El sector immobiliari es refreda](#)», publicat a l'*Informe Sectorial Immobiliari 1S 2023*, per a una anàlisi comparada de diferents variables en els dos cicles expansius més recents del mercat immobiliari espanyol (1999-2007 i 2014-2022).