

Noves perspectives per al sector immobiliari espanyol: el mercat de l'habitatge es desaccelera

El mercat immobiliari espanyol es va començar a desaccelerar cap a la meitat del 2022 amb el canvi de rumb de la política monetària. Ara com ara, i malgrat que el BCE ja ha apujat els tipus d'interès de referència en 4 p. p., el ritme de desacceleració és més suau del que s'havia anticipat, la qual cosa ens ha portat a millorar les previsions del sector per al 2023. No obstant això, de cara als propers trimestres, continuem esperant un alentiment notable del mercat immobiliari espanyol, tot i que és poc probable que es produeixi una correcció forta del mercat com la que es va experimentar en el període 2008-2013.

Una reculada de les compravendes més moderada del que es preveia

Des de l'inici d'enguany, les compravendes d'habitatge han reculat el 3,4% interanual i s'han situat en les 642.000 a l'abril (dada acumulada de 12 mesos). El descens s'observa tant al segment d'obra nova (el -4,0%) com al de segona mà (el -3,3%). Malgrat aquesta caiguda en relació amb els registres excepcionals assolits el 2022 (650.000 compravendes), les compravendes es troben encara el 16,7% per damunt del mateix període del 2019.

Segons la tipologia de comprador, les compravendes d'estrangers estan resistint força millor que les compravendes de primera i de segona residència d'espanyols.¹ En concret, el nombre de compravendes d'estrangers va recular només el 2,7% interanual en el 1T 2023, xifra que cal comparar amb el -9,0% de les compravendes de segona residència i amb el -12,1% de les de primera residència per part d'espanyols. A més a més, aquest bon funcionament de les compravendes per part d'estrangers es produeix després del fort repunt del 2022, quan van créixer el 30,7%, en relació amb el 6,4% del total de compravendes, la qual cosa ha comportat que el seu pes sobre el total hagi augmentat de manera significativa (el 19,5%, segons el MITMA), un fenomen que s'explica, en part, pel fet que es tracta de compradors amb una menor dependència del crèdit per accedir a un habitatge en propietat.

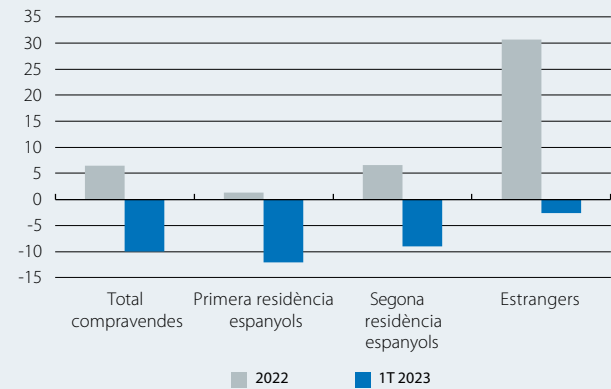
L'oferta d'habitatge no s'acaba d'enlairar

Tenint en compte l'evolució demogràfica, l'oferta continua sent molt limitada i insuficient per cobrir les necessitats d'habitatge. Així, el nombre de visats d'obra nova (109.000 habitatges en els 12 últims mesos fins al març) continua sent molt inferior a la creació neta de llars (241.000 en els quatre últims trimestres fins al 1T 2023,

1. Per al desglossament per tipologia de comprador, utilitzem dades del MITMA. Considerem que una compravenda és d'una segona residència quan la província de residència del comprador és diferent de la província en què se situa l'habitatge.

Espanya: compravendes d'habitatge per tipologia de comprador

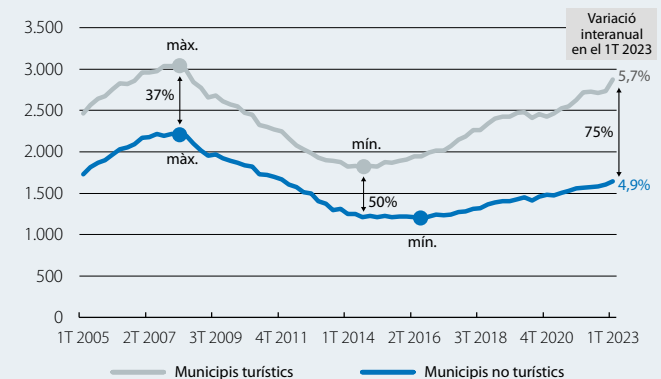
Variació (%)



Font: CaixaBank Research, a partir de dades del MITMA.

Espanya: preu de l'habitatge als municipis turístics i no turístics

(Euros per m²)



Notes: Un municipi es considera turístic (o no turístic) si el percentatge de despesa als TPV de CaixaBank amb targetes estrangeres va ser superior (o inferior) al 10% del total el 2019. El gràfic mostra la mitjana del preu de l'habitatge ponderada pel nombre d'habitants de cada municipi. Els percentatges indiquen el diferencial del preu mitjà entre els municipis turístics i la resta.

Font: CaixaBank Research, a partir de dades del MITMA.

segons l'EPA). Convé destacar que el dinamisme en la formació de llars reflecteix uns fluxos d'immigració notables (l'augment de població estrangera puja a 452.000 persones en l'acumulat de quatre trimestres fins al 1T 2023, segons l'EPA) i explica l'elevada demanda d'habitatge a les zones amb un major dinamisme econòmic. D'altra banda, un condicionant molt rellevant de l'oferta són els costos de construcció residencial, que, tot i que mostren signes de moderació, es mantenen en cotes elevades. En concret, segons les nostres projeccions (que tenen en compte les cotitzacions dels mercats de futurs de les primeres matèries als mercats internacionals i les nostres projeccions del preu del petroli en euros), els costos de construcció residencial a Espanya podrien començar a

recular a l'agost i caure al voltant del 5% de mitjana el 2024 (en absència de nous xocs). Malgrat aquesta reculada, els costos es consolidarien en uns nivells superiors als d'abans del xoc (al voltant del 16% per damunt del nivell del gener del 2021).

El preu de l'habitatge es manté resilient malgrat la pujada dels tipus d'interès, en especial el de l'habitatge nou

La major resiliència de la demanda, sobretot de l'estrangera, l'escassetat d'oferta d'habitatge d'obra nova i els elevats costos de construcció han donat suport al preu de l'habitatge en els últims trimestres malgrat el fort augment dels tipus d'interès. El preu de l'habitatge (segons el valor de taxació publicat pel MITMA) va avançar de forma molt significativa en el 1T 2023 (el 2,2% intertrimestral, en relació amb el 0,5% del 4T 2022), tot i que, en termes interanuals, va continuar reduint el seu ritme d'avanç (el 3,1% interanual, en relació amb el 3,3% del 4T 2022).

El segon gràfic mostra l'evolució del preu de l'habitatge als municipis classificats com a turístics i no turístics a partir del percentatge de despesa als TPV de CaixaBank amb targetes estrangeres.² Es pot observar que el preu mitjà de l'habitatge als municipis turístics és superior al dels no turístics, un diferencial que s'ha anat ampliant fins assolir el 75% actual. En efecte, les dades més recents, corresponents al 1T 2023, mostren que el ritme d'avanç del preu de l'habitatge és superior als municipis turístics (el 5,7% interanual) que a la resta (el 4,9%). De fet, el preu de l'habitatge mitjà als municipis turístics se situa molt a la vora d'un nivell similar a l'anterior màxim registrat cap a la meitat del 2008, mentre que, als no turístics, se situa encara el 26% per sota del màxim.

Actualització de les previsions del sector immobiliari per al 2023 i el 2024

El segon semestre d'enguany serà clau per determinar fins a quin punt l'augment acumulat dels tipus d'interès té un impacte més o menys significatiu sobre el conjunt de l'economia i, en particular, sobre el sector immobiliari. No obstant això, també hi ha diversos factors de signe contrari que continuaran donant suport a la demanda i als preus dels habitatges, entre els quals destaquen un mercat laboral resilient (preveiem la creació de 390.000 llocs de treball el 2023 i de 270.000 el 2024 en termes d'ocupats EPA), una inflació a la baixa (per sota del 4% el 2023) i uns salaris amb creixements més dinàmics (al voltant del 4%-5% el 2023 i del 3,5%-4% el 2024). Així mateix, els elevats fluxos migratoris (l'INE estima que, el 2023 i el 2024, la població estrangera augmentarà en unes 490.000 persones a l'any) continuaran sostenint la demanda d'habitatge a les zones amb més activitat econòmica.

2. Classifiquem els municipis entre turístics i la resta segons si la despesa amb targetes estrangeres als TPV de CaixaBank va ser superior (o inferior) al 10% del total el 2019.

Previsions de CaixaBank Research per al sector immobiliari espanyol

	2022	2023	2024
Preu de l'habitatge (MITMA), variació (%)	5,0	2,9	1,1
Compravendes (milers)	650	500	510
Visats d'obra nova (milers)	109	90	105

Font: CaixaBank Research.

Pel que fa a la demanda, esperem que les compravendes disminueixin de forma considerable en els propers mesos, gairebé fins a les 500.000 en el conjunt del 2023, una xifra similar a la registrada el 2019 però el 23% inferior a la del 2022 (650.000). Aquesta previsió ha estat revisada recentment a l'alça (480.000 en la previsió anterior),³ a causa d'un descens inferior a l'esperat de les compravendes en els primers mesos de l'any. Per segments, s'espera que el major ajust es centri en les compravendes d'habitatge de segona mà. En canvi, el nombre de compravendes d'habitatge nou es mantindrà en un rang similar al de l'any anterior (uns 110.000 habitatges, d'acord amb el nombre d'habitatges iniciats en els 12-18 últims mesos).

En el mateix sentit, també revisem a l'alça la previsió del preu de l'habitatge a causa de les bones dades del 1T. En concret, millorem de manera significativa la projecció anual per al 2023, del 0,2% al 2,9% (valor de taxació del MITMA). Malgrat aquestes revisions a l'alça, és important tenir en compte que són degudes al bon funcionament observat fins avui i a la rigidesa a la baixa dels preus a curt termini. De cara als propers trimestres, en línia amb l'afebliment de la demanda i de l'economia en general, continuem esperant una desacceleració notable, tal com es reflecteix en la nostra previsió per al 2024 (l'1,1%).

Finalment, l'oferta d'habitatge continuarà sent molt limitada (previsió de 90.000 visats el 2023), molt per sota de la creació neta de llars. Els senyals de refredament de la demanda, les novetats legislatives, els problemes estructurals del sector i uns costos de construcció que es mantenen elevats malgrat la recent moderació no fan preveure que la falta d'oferta d'habitatge s'hagi de revertir en els propers trimestres.

Judit Montoriol Garriga

3. Previsió publicada al Focus «Sector immobiliari espanyol: balanç 2022 i perspectives 2023», a l'IM04/2023.