

FOCUS · La demanda d'habitatge: un creixement desigual

La recuperació del mercat immobiliari es consolida mes rere mes. Així ho indica el nombre de compravendes d'habitatges, que manté un ritme de creixement de dos dígits des de fa un any i mig. Aquest vigorós ascens se sustenta en uns factors de base, comuns a tot el territori, que impulsen l'augment de la demanda d'habitatge a nivell agregat. A això s'afegeixen uns factors que afecten de manera diferent cada regió i que fan que la recuperació sigui especialment intensa en algunes zones (vegeu el primer gràfic).

Entre els factors comuns que encoratgen la demanda d'habitatge, cal destacar la millora de les condicions financeres i la recuperació de l'activitat econòmica. El sanejament del sector bancari i la política monetària acomodaticia del BCE han facilitat una millora de les condicions creditícies. Això queda reflectit en el creixement de les noves operacions de crèdit hipotecari, que va ser del 13% en l'acumulat d'any fins a l'agost (el 24,4% si s'exclouen els refinançaments), o en la reducció dels tipus d'interès dels crèdits hipotecaris, propera als 0,9 p. p. en els dos últims anys. Paral·lelament, el dinamisme en la creació d'ocupació afavoreix un increment de la renda disponible de les famílies.

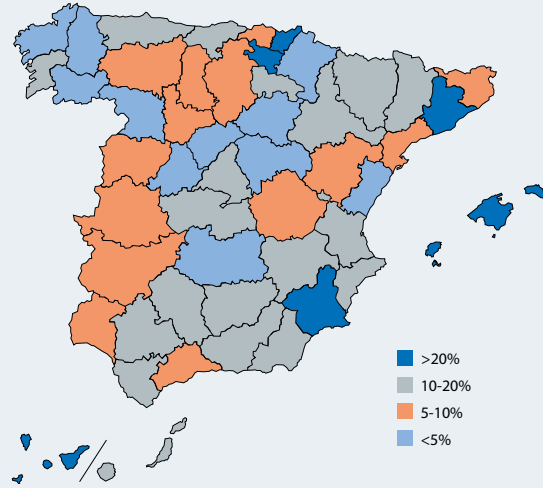
Al mateix temps, factors de caràcter més local pressionen a l'alça la demanda d'habitatge en determinades zones. En aquest sentit, destaca l'embranchada de la demanda estrangera. La compra de segones residències per part d'estrangers és la responsable d'una bona part de les compravendes registrades a la costa mediterrània i a les Illes Canàries. En concret, representen més del 30% del total de les compres a les Balears, a les Canàries, a Màlaga i a Múrcia (com ho mostra el tercer gràfic). Paral·lelament, la compra d'habitatge per motius d'inversió adquireix més rellevància, atesa la seva atractiva rendibilitat en relació amb altres alternatives,¹ i representa ja el 20% del total de compravendes.² Aquest fenomen és especialment rellevant a les grans ciutats, que, a més a més, atreuen inversors internacionals.³

La unió d'aquests factors, comuns i locals, és la responsable del creixement dispar de les compravendes registrat en l'actual cicle expansiu. Aquesta diversitat en la demanda es trasllada als preus, que mostren també una evolució molt desigual a tot el territori. La recuperació no és homogènia.

1. En el 2T 2016, la rendibilitat de l'habitatge, definida com el lloguer mitjà anual per m² dividit pel preu mitjà per m² de 12 mesos enrere, va ser del 4,4%.
 2. Vegeu Servihabitat Trends (2016), «Mercat residencial a Espanya».
 3. Per exemple, a PWC (2016), «Emerging Trends in Real Estate», Madrid és la quarta ciutat europea més atractiva per invertir i Barcelona se situa en el número 12.

Compravenda d'habitatges en el 2T 2016

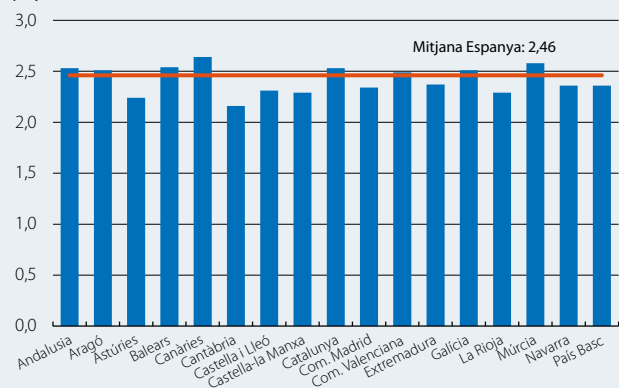
Variació acumulada de quatre trimestres (%)



Font: CaixaBank Research, a partir de dades del Ministeri de Foment.

Tipus d'interès dels nous crèdits hipotecaris en el 2T 2016

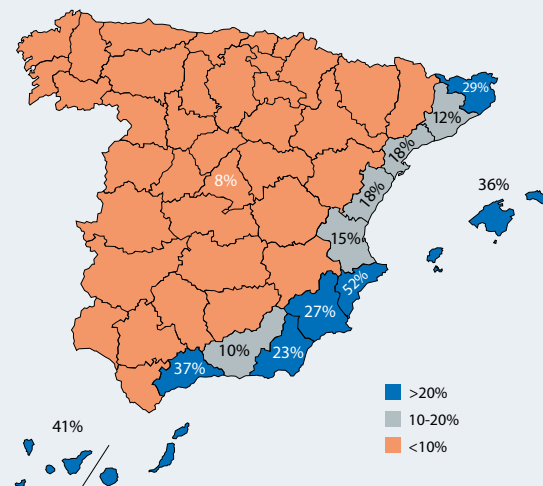
(%)



Font: CaixaBank Research, a partir de dades del Col·legi de Registradors de la Propietat, Mercantils i Béns Mobles d'Espanya.

Compravenda d'habitatges per estrangers en el 2T 2016

(% del total de compravendes)



Font: CaixaBank Research, a partir de dades del Ministeri de Foment.