

ACCID

Associació
Catalana de
Comptabilitat i
Direcció

VI JORNADA **VIRTUAL**

AMB LA COL·LABORACIÓ DE

TECNOCAMPUS

MAIG - JUNY - JULIOL 2020

 **Tecnocampus**

Centre universitari adossat a la

upf.

Universitat
Pompeu Fabra
Barcelona

IMPACTES DE LA PANDÈMIA EN LA VALORACIÓ IMMOBILIÀRIA: APROXIMACIÓ *SECTOR RESIDENCIAL DE BARCELONA i REGIÓ METROPOLITANA*

Joan Carles Amaro Martínez
Núria Arimany Serrat

ÍNDEX

1. Introducció
2. Mercat Immobiliari Residencial
3. Revisió de la Literatura
4. Estudi exploratori dels preus d'oferta: BARCELONA
CIUTAT i REGIÓ METROPOLITANA DE BARCELONA
5. Conclusions

INTRODUCCIÓ

Objectiu

Posar de manifest la resposta dels preus de venda de l'habitatge davant la COVID 19 amb gran impacte en l'economia mundial

Davant un Black Swan?

Crisi sanitària que desemboca en una crisi econòmica sistèmica propiciada pel confinament.

Crisi d'oferta seguida de crisi de demanda.

Quin serà el comportament esperat del mercat residencial?

Cóm es comportaran els preus?

I el nombre de transaccions?

Metodologia

Estudi exploratori en dues zones Barcelona Ciutat i Regió Metropolitana de Barcelona

MERCAT IMMOBILIARI RESIDENCIAL (1)

1. Heterogeneïtat

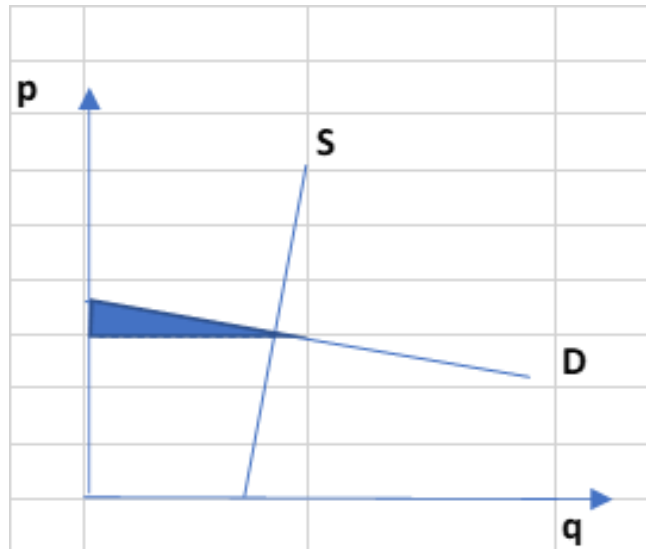
- Obra nova vs. Segona mà
- Be d'ús vs Inversió
- Primera residència vs. Segona residència (vacacional)
- Primer accés vs. Reposició (millora)
- Lliure vs. Protegit

2. Mercat de competència monopolística de l'oferta.

- Molts compradors i uns pocs venedors
- Substitutius, però no idèntics
- Informació controlada pel venedor

MERCAT IMMOBILIARI RESIDENCIAL (2)

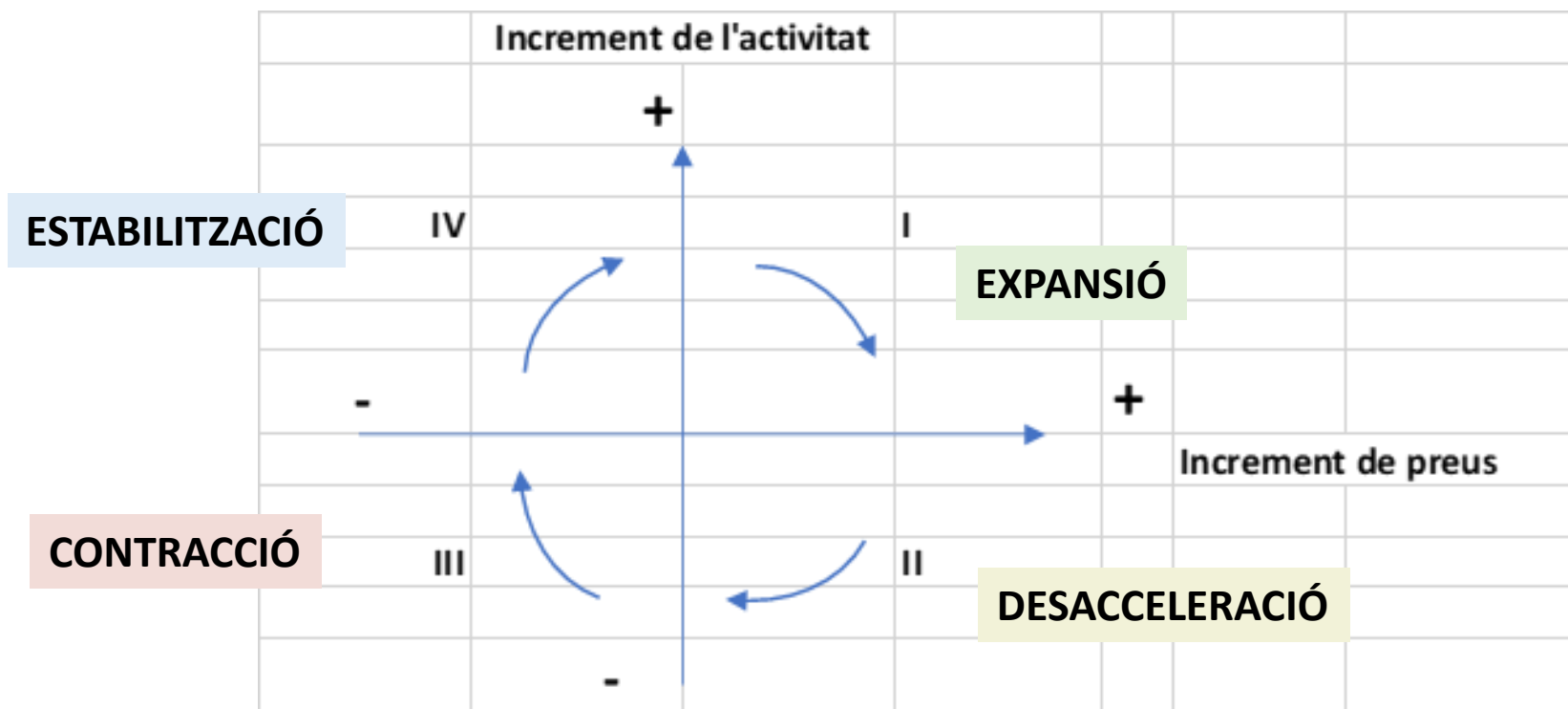
3. Vinculat al territori: “location, location, location”
4. Sense excedent del consumidor → Demanda elàstica i oferta inelàstica



- Qualsevol comprador pagarà el màxim que és capaç de pagar
- Qualsevol variació de la demanda es tradueix directe al preu

MERCAT IMMOBILIARI RESIDENCIAL (3)

5. Cíclic → “El rellotge immobiliari”



REVISIÓ DE LA LITERATURA (1)

- Diversos models de determinació dels preus dels habitatges:
 1. Considerant variables lligades al territori (Echevarria y Roca, 2013)
 - Econòmiques
 - Accessibilitat – transports
 - Urbanístiques – usos del sòl
 - Demogràfiques
 - Ubicació – nivell de centralitat
 - Qualitat ambiental
 - Percepció social de l'espai – Nivell socioeconòmic
 2. A partir de dades macroeconòmiques (Bork y Moller, 2012)
 - Renda
 - Mercat de treball
 - Nivell de preus
 - Tipus d'interès
 - Tipus de canvi
 - Evolució dels mercats de capital

REVISIÓ DE LA LITERATURA (2)

- Diversos models de determinació dels preus dels habitatges:
 3. Característiques pròpies de l'habitatge concret (Ferlan et al., 2017)
 4. Factors socio-psicològics (Sekkat i Szaferz, 2011)
 5. Factors de risc sistemàtic → Beta dels habitatges
 6. Cas particular → Valoració en entorns de crisi
 - Importància dels aspectes conductuals: Behavioural Finance (Shefrin, 2009)
 - Nou paradigma en valoració d'actius immobiliaris (Wyman, Seldin & Worzala, 2011)
 - Mercat no eficient
 - Percepció subjectiva del risc
 - Factors addicionals de risc al sector immobiliari → rendiment dels immobles >> Rendiment dels bons
 - Termini
 - Ubicació
 - Informació
 - Objectius econòmics

ESTUDI EXPLORATORI:

Preus d'oferta Barcelona Ciutat / Regió Metropolitana Barcelona

- Comparar l'efecte de la COVID-19 sobre els preus del mercat residencial en dues àrees geogràfiques amb característiques socio-econòmiques diferents
- Àmbit geogràfic de l'estudi
 1. Barcelona ciutat
 2. Els 6 municipis amb més població de la Regió Metropolitana de Barcelona (RMB)
 - Terrassa
 - Sabadell
 - Mataró
 - Rubí
 - Vilanova i la Geltrú
 - Granollers

ESTUDI EXPLORATORI: Preus d'oferta Barcelona Ciutat / Regió Metropolitana Barcelona

- Magnituds analitzades
 - Evolució dels preus d'oferta des de feb.20 a maig.20
 - Variables predictives:
 - Incrementos interanuals (període: abril.18 –març.19 vs abril.19 –març.20)
 - Nº transaccions
 - Preus de venda
 - Demografia
 - Nombre d'habitants
 - Densitat demogràfica
 - Socio-econòmiques
 - Increment Nº aturats
 - Esforç econòmic per càpita en la compra d'habitatge

ESTUDI EXPLORATORI:

Preus d'oferta Barcelona Ciutat / Regió Metropolitana Barcelona

Municipi	Preu d'oferta		
	feb.-20	maig-20	Increment %
Barcelona	4.104	4.209	2,6%
Terrassa	1.745	1.774	1,7%
Sabadell	1.984	1.993	0,5%
Mataró	2.037	2.104	3,3%
Rubí	1.897	1.858	-2,1%
Vilanova i la Geltrú	1.941	1.990	2,5%
Granollers	2.045	2.123	3,8%
Promig RMB - AMB	1.942	1.974	1,7%

- Evolució dels preus d'oferta (€/m²)
Els efectes de la COVID-19 encara no han arribat als preus del residencial

ESTUDI EXPLORATORI:

Preus d'oferta Barcelona Ciutat / Regió Metropolitana Barcelona

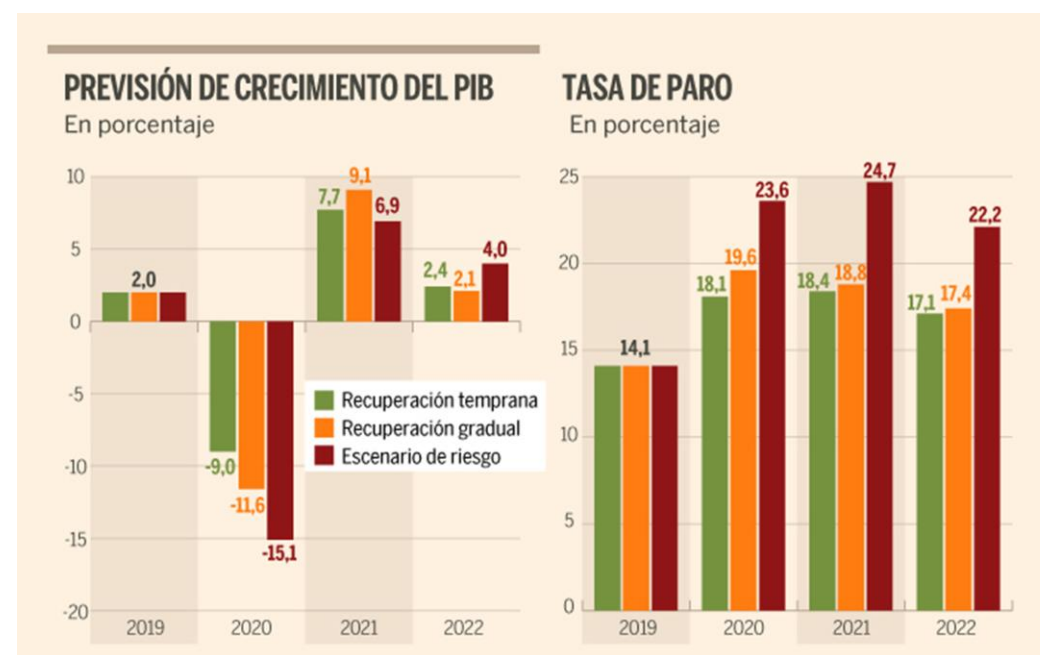
Municipi	Nº transaccions			Preu €/m ² construït			Nº habitants	Preu O./R.D	Increment atur nº	Densitat pob hab./km ²
	abr.18-mar.19	abr.19-mar.20	% Variac.	abr.18-mar.19	abr.19-mar.20	% Variac.				
Barcelona	13.871	12.807	-7,7%	4.089	4.132	1,0%	1.636.762	16,9	82.725	16.150
Terrassa	2.796	2.656	-5,0%	1.618	1.854	14,6%	220.556	9,1	15.041	3.144
Sabadell	2.273	2.103	-7,5%	1.921	2.052	6,8%	213.644	10,7	13.410	5.653
Mataró	1.481	1.224	-17,4%	1.982	2.151	8,5%	128.265	11,5	9.313	5.693
Rubí	931	734	-21,2%	1.791	1.995	11,4%	77.464	11,6	5.319	2.398
Vilanova i la Geltrú	989	837	-15,4%	2.002	2.282	14,0%	67.086	11,5	4.570	1.974
Granollers	663	707	6,6%	1.855	2.021	9,0%	61.275	10,1	3.933	4.121
Promig RMB - AMB	9.133	8.261	-9,5%	1.861	2.059	10,6%	768.290	10,8	51.586	3.830

1. BCN y RMB en fase de desacceleració: cau l'activitat però els preus encara pugen
2. Les variacions de preu i d'activitat són més notables a la RMB que a BCN
3. Diferències de territori
 - Increment del Nº aturats
 - Esforç econòmic en la compra d'habitatge
 - Densitat demogràfica

CONCLUSSIONS

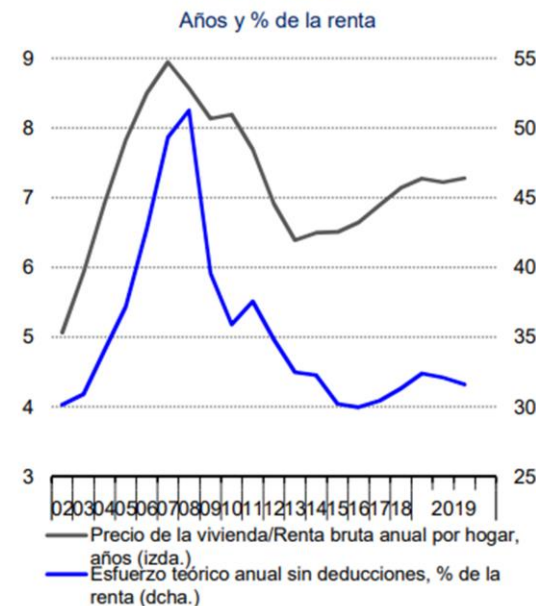
A. Factors que fan pensar en un impacte significatiu en els preus dels habitatges degut als efectes de la COVID-19 tant a Barcelona Ciutat com a la RMB:

1. Evolució natural del cicle – rellotge immobiliari → A 2020 ja havia començat la *desacceleració*
2. Increment del nº d'aturats causat per la reducció del PIB de l'economia espanyola
3. Esforç econòmic en la compra d'habitatge



Fuente: Banco de España

3.8. Indicadores de esfuerzo para la compra de vivienda



Fuente: Banco de España.

CONCLUSSIONS

- B. Aspectes que portarien major caiguda de preus a BCN que a la RMB
1. L'esforç econòmic per càpita en l'adquisició d'habitatge és en l'actualitat gairebé un 70% més alt en Barcelona Ciutat que en la RMB
 2. L'increment intertrimestral de la taxa d'atur a Barcelona Ciutat és gairebé el doble que a la RMB
 3. Major qualitat residencial en zones de perifèria: a la RMB el 8% dels habitatges iniciats al 2019 van ser unifamiliars, mentre que a Barcelona Ciutat aquesta xifra és només el 2%

CONCLUSSIONS

C. Aspectes que implicarien major impacte a la RMB que a BCN

1. Valor de la Centralitat

- Com es pot comprovar a diferents documents exposats a la revisió de la literatura, la centralitat aporta valor al sector immobiliari (Echevarria y Roca et al.)
- Símil del teatre: “a l’immobiliari les localitats centrals són les més cares, les que primer s’omplen i les últimes en quedar-se buides”

2. Densitat demogràfica

- Major densitat demogràfica significa més demanda potencial amb relació a l’oferta possible
- La densitat demogràfica de BCN capital és 4 vegades la de la RMB

3. Rendes elevades en barris concrets de BCN ciutat, on l’atur i les crisis econòmiques es deixen sentir amb menys intensitat, és sinònim de demanda estable

Moltes gràcies per la vostra atenció