

FOCUS · La demanda de viviendas toma impulso

La recuperación del mercado inmobiliario se va afianzando mes a mes. Una muestra de ello es que en 2015 las compraventas de viviendas se incrementaron un 11,1% respecto a 2014. Además, todo sugiere que los distintos factores que están apoyando la recuperación del sector se consolidarán en los próximos trimestres.

A grandes rasgos, los factores que están impulsando las compraventas de viviendas se pueden dividir en dos grupos. Los factores demográficos, que inciden en la formación de nuevos hogares, y factores de índole económica como la compra de inmuebles por motivos de inversión, de cambio de vivienda habitual o de compra de una segunda residencia. Actualmente, los factores económicos son los principales responsables de la recuperación de la demanda de vivienda. La buena marcha de la economía, reflejada en un incremento de la renta disponible y de la riqueza del conjunto de las familias, en menores tasas de paro y en una mayor confianza de los consumidores, actúa como el principal impulsor de la demanda doméstica. Además, la mejora de las condiciones financieras también está contribuyendo a la recuperación: la nueva concesión de crédito hipotecario creció un 33,4% en 2015 y los tipos de interés para la adquisición de vivienda se redujeron hasta el 1,98%. Por otro lado, en un entorno de alta liquidez, la rentabilidad de la vivienda,¹ que se situó cerca del 4,6% en el 3T 2015, muy por encima de la de otras inversiones, como la deuda pública, está incentivando el apetito inversor en el sector. En particular, la demanda foránea muestra un gran dinamismo. Las compraventas realizadas por extranjeros representaron el 19,4% del total en el 3T 2015 (8,7% en el 3T 2008)² y la entrada de capital extranjero en actividades inmobiliarias es cada vez más significativa. Concretamente, en el 3T 2015 entraron 2.670 millones de euros en términos netos, un registro claramente por encima de los 1.450 millones de 2013.³

La formación de nuevos hogares, en cambio, sigue adormecida. En los dos últimos años, el saldo migratorio ha sido negativo, lo que ha provocado una caída de la población en términos netos. Ello, junto con el impacto que tuvo la recesión económica, hace que la creación de hogares se mantenga en niveles muy bajos. Por ejemplo, en los últimos dos años se crearon, en promedio, 75.000 hogares al año, lo que representa solo un 19% de la formación neta de hogares de 2008.

A corto plazo, la creación de hogares ganará intensidad a medida que el crecimiento económico se traslade a la población en edad de emancipación, a través de mejoras en la evolución de la tasa de paro juvenil y de la renta disponible. A ello se le sumará la demanda de vivienda la-

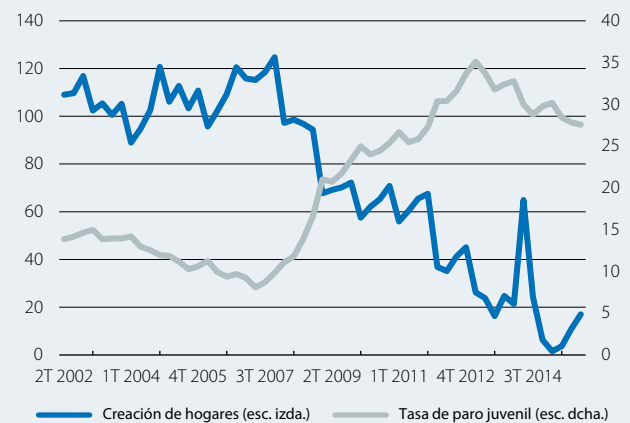
tente compuesta por todos aquellos hogares que no se formaron como consecuencia del empeoramiento de las condiciones económicas desde el inicio de la crisis (véase el primer gráfico).

De todas formas, más allá del impacto que los factores económicos puedan tener sobre la creación de hogares, a medio y largo plazo todo indica que los factores demográficos la mantendrán en cotas inferiores a las observadas durante el último ciclo expansivo. Por ejemplo, según estimaciones del Banco de España, a medio plazo la creación anual neta de hogares se situaría en 238.000, en el escenario más favorable.⁴

En resumen, la mejora del ciclo económico está apoyando la demanda de viviendas y reactivando el sector inmobiliario. Ahora que el ciclo alcista empieza a consolidarse, es momento de seguirlo de cerca para que no se vuelvan a cometer los errores del pasado.

Creación neta de hogares y paro juvenil

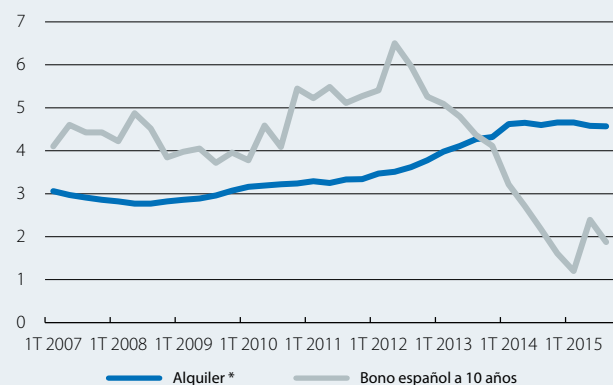
(Miles de hogares) (% de la población activa entre 25 y 29 años)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE.

Rentabilidad del alquiler y del bono a 10 años

(%)



Nota: * Se calcula como el alquiler medio anual por m² dividido por el precio medio por m² de los 12 meses anteriores.

Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Banco de España.

4. Véase «Creación de hogares y necesidades de vivienda nueva principal a medio plazo», Boletín Económico, octubre de 2015.

1. La rentabilidad del alquiler se calcula como el alquiler medio anual por m² dividido por el precio medio por m² de los 12 meses anteriores.
 2. Datos acumulados de cuatro trimestres.
 3. Datos acumulados de cuatro trimestres, a partir de «Datos de inversión extranjera en España», Datainvox, Ministerio de Economía y Competitividad.