FOCUS · La demanda de viviendas en España se estabiliza

Tras la importante corrección que ha experimentado el sector inmobiliario durante el último lustro, empiezan a llegar los primeros indicios de estabilización de la demanda de viviendas. Sin ir más lejos, los datos del pasado año publicados por el INE mostraron una caída de las transacciones inmobiliarias del 2,2% anual, frente al 11,5% de 2012. ¿Qué factores están impulsando este cambio de tendencia? Y, sobre todo, ¿qué recorrido tienen?

Un primer factor que cabe considerar es la recuperación de la demanda extranjera. Según el Ministerio de Fomento, las transacciones llevadas a cabo por extranjeros aumentaron en un 12,8% el pasado año y alcanzaron las 49.451 en total. Dado que la demanda nacional siguió disminuyendo, el peso de la demanda extranjera ha aumentado notablemente, pasando del 6% de 2009 al 16% en 2013.

El dinamismo de la demanda extranjera se ha producido en mayor medida en aquellas provincias con un parque importante de segundas residencias. El 88% de las adquisiciones de viviendas por parte de extranjeros en los últimos dos años se ha localizado en la costa mediterránea o en los archipiélagos canario y balear, lo que ha favorecido la reducción del exceso de oferta de una región que concentra más del 50% del *stock* total de viviendas nuevas por vender.

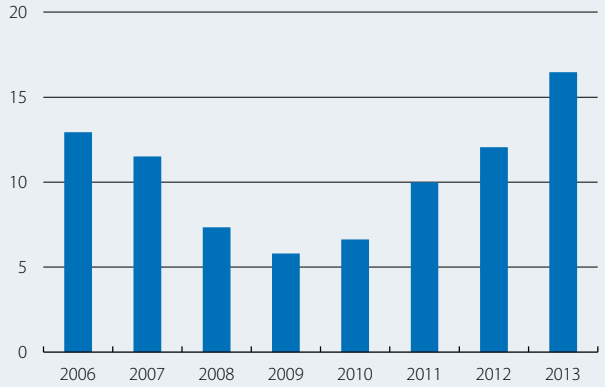
La importante entrada de demanda extranjera también está propiciando la desaceleración de la caída del precio de la vivienda. De esta forma, tanto las grandes ciudades, que presentan un exceso de oferta de viviendas menor, como las zonas costeras se encuentran en una fase más adelantada del ciclo inmobiliario. Así lo muestra el reloj inmobiliario, que sitúa ambas regiones en la fase de estabilización. Dicha fase se caracteriza por una tasa de crecimiento de las transacciones positiva y una caída del precio de la vivienda en desaceleración. El resto del territorio, en cambio, todavía se encuentra en una posición más rezagada del ciclo.[1]

A la buena evolución de la demanda extranjera, poco a poco se le va sumando la recuperación de la demanda nacional. El cambio de tendencia del mercado laboral y, sobre todo, las mejores perspectivas económicas, deberían permitir que este año las ventas ya se cierren con una tasa de crecimiento positiva. Así lo sugiere la evolución de las intenciones de compra de vivienda en los próximos 12 meses por parte de los consumidores españoles, que han tocado fondo e incluso parecen haber iniciado una senda tímidamente ascendente.

1. Para más información acerca del reloj inmobiliario, véase el Focus «El reloj inmobiliario: ¿hora de levantarse?» del *Informe Mensual* de octubre de 2013.

Demanda extranjera de viviendas *

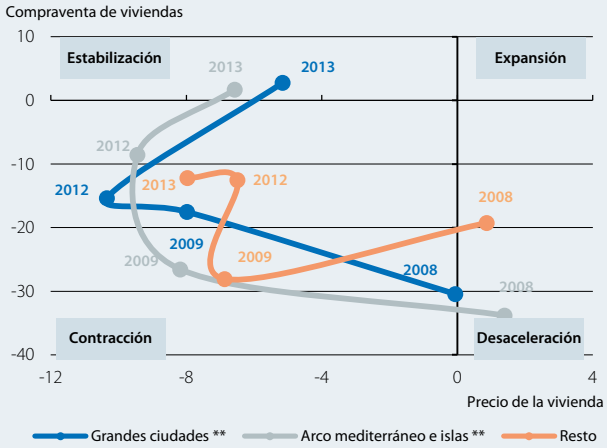
Porcentaje del total de compraventas (%)



Nota: ** Incluye población extranjera residente y no residente.*
Fuente: *"la Caixa" Research, a partir de datos del Ministerio de Fomento.*

Reloj inmobiliario por zonas *

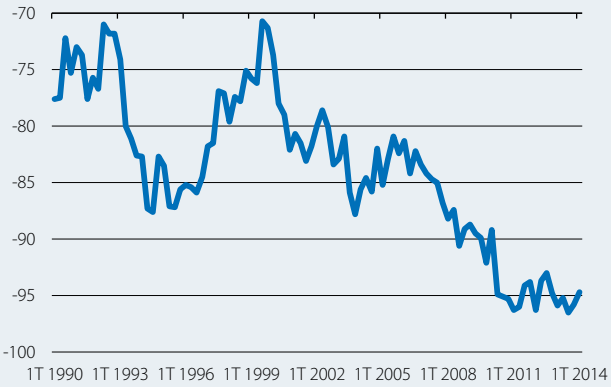
Variación anual (%)



Notas: ** Los datos de 2010 y 2011 se excluyen por el efecto de los incentivos fiscales en el mercado inmobiliario. ** Los datos referentes a las ciudades de Barcelona y Valencia se incluyen dentro de grandes ciudades, mientras que el resto de compraventas de la provincia se contabiliza dentro del arco mediterráneo.*
Fuente: *"la Caixa" Research, a partir de datos del Ministerio de Fomento e INE.*

Intención de compra de una vivienda los próximos 12 meses

(Índice)



Fuente: *"la Caixa" Research, a partir datos de la Comisión Europea.*