

FOCUS · La demanda de vivienda: un crecimiento desigual

La recuperación del mercado inmobiliario se consolida mes a mes. Así lo indica el número de compraventas de viviendas, que mantiene un ritmo de crecimiento de dos dígitos desde hace un año y medio. Este vigoroso ascenso se apoya en unos factores de base, comunes en todo el territorio, que están impulsando el aumento de la demanda de vivienda a nivel agregado. A ello se le suman unos factores que afectan de manera distinta a cada región, y que hacen que la recuperación sea especialmente intensa en algunas zonas (véase el primer gráfico).

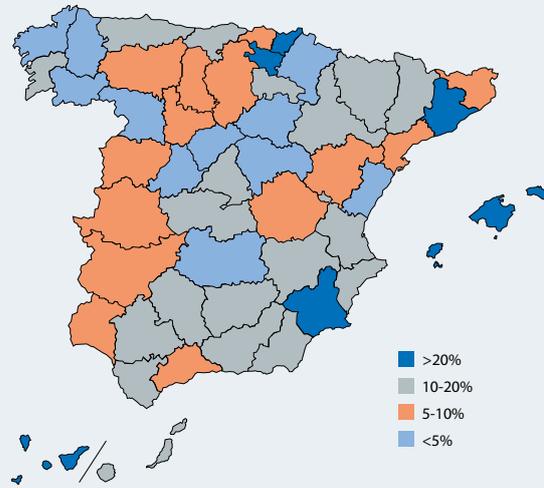
Entre los factores comunes que alientan la demanda de vivienda, destacan la mejora de las condiciones financieras y la recuperación de la actividad económica. El saneamiento del sector bancario y la política monetaria acomodaticia del BCE han facilitado una mejora de las condiciones crediticias. Ello queda reflejado en el crecimiento de las nuevas operaciones de crédito hipotecario, que fue de un 13% en el acumulado de año hasta agosto (24,4% si se excluyen las refinanciaciones), o en la reducción de los tipos de interés de los créditos hipotecarios, de cerca de 0,9 p. p. en los últimos dos años. Paralelamente, el dinamismo en la creación de empleo está favoreciendo un incremento de la renta disponible de las familias.

Al mismo tiempo, factores de carácter más local están presionando al alza la demanda de vivienda en determinadas zonas. En este sentido, destaca la pujanza de la demanda extranjera. La compra de segundas residencias realizada por extranjeros es la responsable de buena parte de las compraventas registradas en la costa mediterránea y las Islas Canarias. En concreto, representan más del 30% del total de las compras en las Baleares, Canarias, Málaga y Murcia (como muestra el tercer gráfico). Paralelamente, la compra de vivienda por motivos de inversión está adquiriendo mayor relevancia dada su atractiva rentabilidad en relación con otras alternativas¹ y constituye ya el 20% del total de compraventas.² Este fenómeno es especialmente relevante en las grandes ciudades, que, además, atraen inversores internacionales.³

La unión de estos factores, comunes y locales, es la responsable del crecimiento dispar de las compraventas registrado en el actual ciclo expansivo. Esta heterogeneidad en la demanda se traslada a los precios, que también están mostrando una evolución muy desigual en todo el territorio. La recuperación va por barrios.

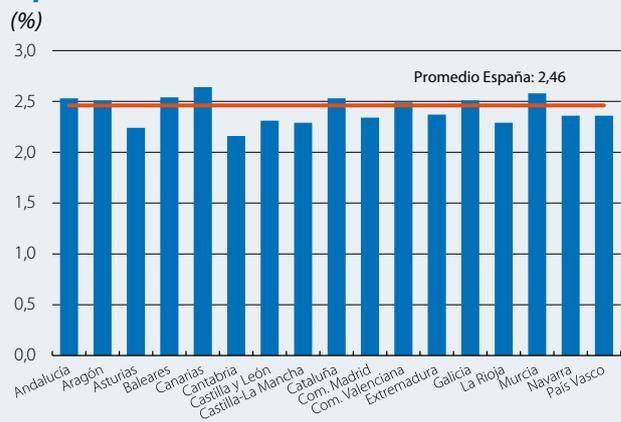
1. En el 2T 2016, la rentabilidad de la vivienda, definida como el alquiler medio anual por m² dividido por el precio medio por m² de 12 meses atrás, fue del 4,4%.
 2. Véase Servihabitat Trends (2016), «Mercado residencial en España».
 3. Por ejemplo, en PWC (2016), «Emerging Trends in Real Estate», se sitúa Madrid como la cuarta ciudad europea más atractiva para invertir y Barcelona se sitúa en el número 12.

Compraventa de vivienda en el 2T 2016 Variación acumulada de cuatro trimestres (%)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Fomento.

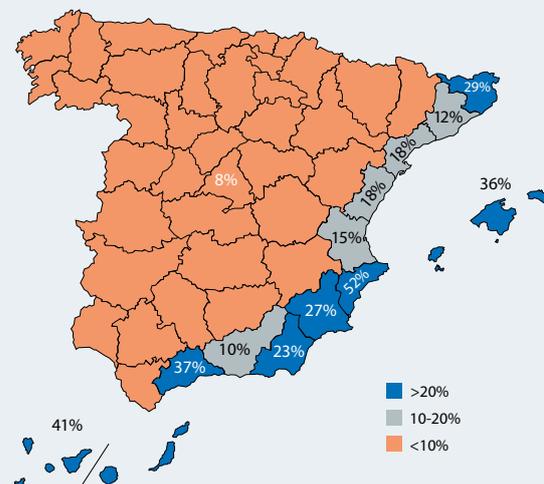
Tipo de interés de los nuevos créditos hipotecarios en el 2T 2016



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España.

Compraventa de vivienda por extranjeros en el 2T 2016

(% del total de compraventas)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Fomento.