

## FOCUS · Compraventa de vivienda en 2018: ¿qué nos dice Google?

En 2017, el sector inmobiliario consolidó su ciclo expansivo, como así lo demuestran las más de 460.000 viviendas vendidas en España, un incremento del 14,6% respecto al año anterior. ¿Seguirá la compra de vivienda creciendo a este ritmo tan notable? Los datos sobre búsquedas en Google invitan al optimismo.

Google Trends es una herramienta de acceso gratuito brindada por Google que permite obtener información sobre las tendencias de búsqueda en la red sobre diferentes temas y áreas geográficas. En particular, Google Trends proporciona información mensual sobre la evolución de la popularidad del término que el usuario elija (por ejemplo, «comprar piso»). Además, permite acotar los datos según el horizonte temporal, el país y la categoría de búsqueda (por ejemplo, «mercado inmobiliario»).

Un análisis estadístico de la evolución de los datos proporcionados por Google muestra que la popularidad de las búsquedas en internet del término «comprar piso» en España está muy relacionada con la compra de viviendas realizada en los siguientes trimestres (véase el primer gráfico).<sup>2</sup> Esto significa que las búsquedas realizadas hoy en Google dan muchas pistas sobre la adquisición de viviendas que se realizará ¡dentro de un año!

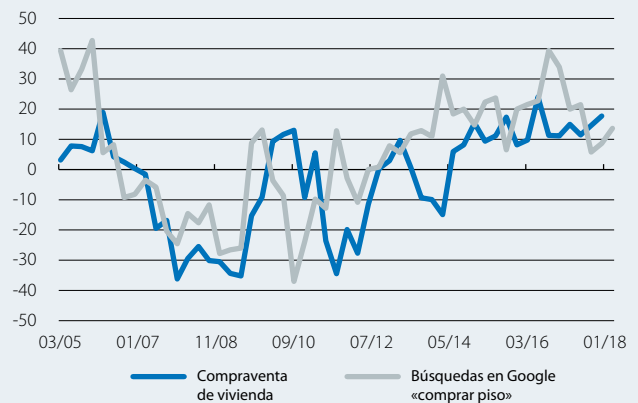
En este sentido, la menor, aunque aún elevada, popularidad registrada en el término «comprar piso» durante el último año sugiere que la compra de viviendas seguirá creciendo en España en los próximos trimestres, aunque a un ritmo algo inferior al experimentado el pasado año. En particular, esta podría crecer alrededor del 8% en 2018, con lo que se alcanzaría el medio millón de transacciones (véase el segundo gráfico). Además, un análisis algo más granular a partir de la popularidad de las búsquedas «comprar piso en Barcelona» o «comprar piso en Madrid» sugiere que el crecimiento de las compraventas en estas dos zonas superará el promedio estatal y se podría situar alrededor del 10%.

La observación de la información contenida en las búsquedas de Google abre un nuevo paradigma en la previsibilidad de la evolución del sector inmobiliario, algo muy destacable dada la estructura cíclica del sector. Concretamente, la posibilidad de poder anticipar con más precisión

los cambios en la evolución de la compra de vivienda antes de que realmente sucedan podría mejorar la capacidad de reacción de la oferta ante cambios de la demanda. Ello es muy relevante en sectores como el inmobiliario, en los que la oferta suele reaccionar con lentitud, lo que provoca que en episodios de desaceleración económica se acumule un elevado stock de viviendas por vender y se acentúe la presión bajista sobre los precios de estas.

### Compraventa de vivienda y búsquedas en Google

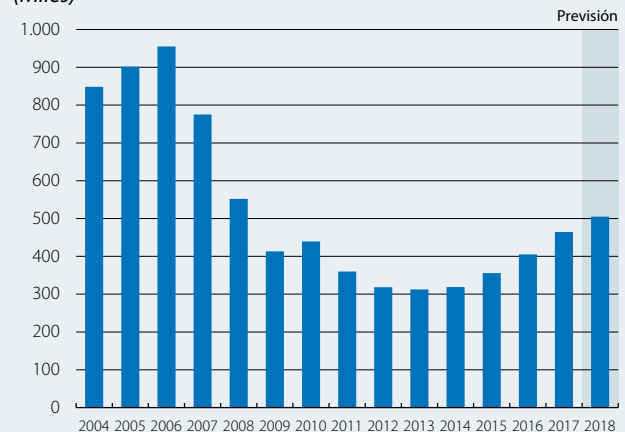
Variación interanual acumulada de tres meses (%)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos de Google Trends, INE y Ministerio de Fomento.

### Compraventa de vivienda

(Miles)



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

1. Esta herramienta no proporciona el número total de búsquedas, sino la popularidad relativa de cada término a partir de una muestra aleatoria de datos que cambia de manera periódica. Este hecho puede limitar el alcance del análisis, dado que la popularidad relativa del índice puede cambiar como consecuencia de otros acontecimientos no relacionados con el sector inmobiliario, y los datos históricos pueden diferir ligeramente en función del día en el que se descarguen de la web debido al uso de una muestra aleatoria.

2. Un análisis de regresión de series temporales confirma que la relación entre las dos series es estadísticamente significativa.