

## FOCUS · Sincronización mundial de los precios de la vivienda: causas y consecuencias

Después de tocar suelo en el año 2014, el precio de la vivienda en España lleva varios años aumentando. Este crecimiento está siendo especialmente pronunciado en las principales ciudades españolas. En particular, en el 1T, los precios de la vivienda en Barcelona y Madrid crecieron un 8,2% y un 10,3% interanual, respectivamente, muy por encima del promedio de España, del 2,7%.

El notable aumento de los precios en las principales ciudades, especialmente si se compara con la evolución del precio en el resto de zonas, es un fenómeno común en muchos países. De hecho, un informe reciente del FMI corrobora que la sincronización en el precio de la vivienda entre las principales ciudades de las economías avanzadas ha aumentado durante los últimos años. En concreto, los factores globales explican actualmente el 30% del crecimiento del precio de la vivienda, muy por encima del 10% que explicaban en 1971.<sup>1</sup>

### ¿A qué se debe la sincronización en el precio de la vivienda a nivel mundial?

Con el fin de entender qué hay detrás de la sincronización global, resulta útil recordar que la vivienda puede ser utilizada con dos finalidades bien distintas (y no necesariamente excluyentes). Una de las funciones es, naturalmente, su utilización como residencia, sobre todo por la población local. Sin embargo, también puede ser utilizada como un activo en el que invertir los ahorros.

Si nos centramos en la vivienda como bien residencial, la sincronización en su precio a nivel mundial podría explicarse por la convergencia entre países en los fundamentos económicos que sustentan la oferta y la demanda residencial a nivel local, como son la demografía, el ciclo económico o los costes de construcción. Por otro lado, en el caso de la demanda de vivienda como un bien de inversión, la sincronización de precios puede emanar de las condiciones financieras globales, pues, en un entorno de bajos tipos de interés como el actual, el peso de la inversión en bienes inmobiliarios en las carteras de los inversores internacionales podría estar aumentando.

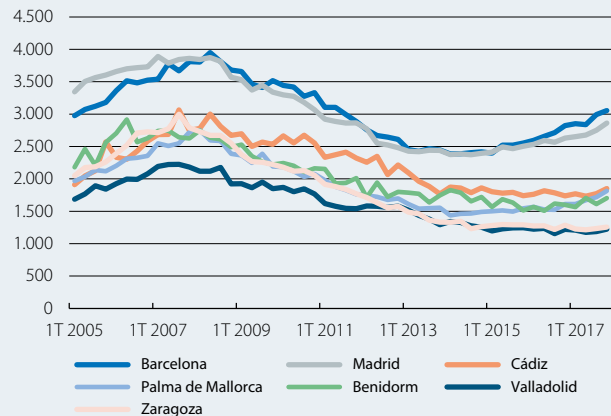
Si bien ambos factores influyen en la sincronización de precios, distintos análisis apuntan a que las condiciones financieras están teniendo un papel destacable en la actual fase expansiva del sector inmobiliario, especialmente en las principales ciudades de aquellos países con mayor apertura financiera. Dentro del sector inmobiliario, las ciudades suelen ser los submercados más líquidos y sobre los que es relativamente más fácil obtener información sobre su situación y perspectivas.

1. Estimación para un conjunto de 19 países. Véase FMI (2018), «A Bumpy Road Ahead», Global Financial Stability Report de abril.

2. Dispersión de precios medida como la ratio entre el precio de la vivienda promedio del percentil 90 y del percentil 10 de las 18 ciudades españolas más pobladas e Ibiza y Marbella, que son grandes focos de atracción de inversión internacional.

### España: precio de la vivienda

(Euros/m<sup>2</sup>)



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

### ¿Qué consecuencias tiene la sincronización en el precio de la vivienda a nivel mundial?

El aumento de la sincronización de los precios de las ciudades a nivel mundial ha generado un aumento en la dispersión de precios de vivienda dentro de cada país. Para el caso de EE. UU., el aumento de la dispersión de precios entre las principales ciudades ha sido notable y, además, se observa una estrecha relación entre este fenómeno y el aumento del precio de la vivienda en las principales ciudades no estadounidenses, lo que muestra la importancia de los factores globales.

En España, la dispersión de los precios entre las principales ciudades también ha aumentado desde 2014<sup>2</sup> (véase el gráfico adjunto), lo que puede ser consecuencia, en parte, de la sincronización de los precios de la vivienda a nivel internacional de ciudades como Madrid y Barcelona, focos de atracción de inversión extranjera. De hecho, en 2017, las actividades inmobiliarias atrajeron 1.982 millones de euros de inversión neta extranjera a España, un 33% más que la registrada en 2016. Asimismo, las autorizaciones de residencia concedidas a inversores extracomunitarios que invierten en inmuebles por un valor mínimo de 500.000 euros, las llamadas Golden Visa, se doblaron en 2017, hasta alcanzar las 2.905 autorizaciones de residencia, que quedaron principalmente concentradas en las nacionalidades china (997) y rusa (797).

La sincronización en el precio de la vivienda de ciudades como Barcelona o Madrid con las principales urbes a nivel mundial es indicativo de su atractivo internacional, no solo en cuanto al sector inmobiliario, sino también en cuanto a calidad de vida y desarrollo empresarial. Sin embargo, el aumento en los precios de la vivienda que ello conlleva representa un reto de cara a garantizar la accesibilidad de la vivienda por parte de los residentes locales en estas grandes ciudades.