



Málaga, Alicante, Almería y Madrid, los mercados residenciales más dinámicos

INMOBILIARIO/ Las compras de vivienda en España se encuentran en registros máximos tras la pandemia, aunque con diferentes intensidades. El mercado presenta una mayor velocidad en las provincias en el arco del Mediterráneo y en Madrid.

Gabriel Trindade, Barcelona

La reactivación del mercado de la vivienda en España es total. Los datos de transacciones del Instituto Nacional de Estadística (INE) hace meses que reflejan el retorno a niveles previos a la crisis inmobiliaria de 2008. El último dato, publicado ayer, muestra el récord de operaciones en un mes con más de 60.000 transacciones (ver página 21). La evolución positiva del mercado es generalizada, aunque hay varias provincias que destacan por encima del resto. El informe *Dinamismo del mercado inmobiliario en España*, elaborado por Tecnocasa y la Universidad Pompeu Fabra (UPF), apunta que la reactivación del mercado está liderada por las grandes capitales, varias provincias del arco mediterráneo y Baleares. El estudio relaciona las compraventas de vivienda con el parque de vivienda de cada provincia (obtenido por el catastro) para elaborar un indicador de velocidad del mercado inmobiliario. La media del mercado español es de 2,68 viviendas vendidas por cada 100 que están registradas, según dicho informe.

La recuperación se debe a un cóctel que suma el ahorro acumulado durante los meses de restricciones de la pandemia, un mercado laboral en máximos y el escenario todavía bajo de tipos de interés para las hipotecas. Además, en las zonas de costa y en las islas, también se detecta un creciente retorno de los inversores extranjeros. De momento, las compraventas aguantan a la espera de lo que pueda ocurrir en otoño, cuando varias predicciones vaticinan un enfriamiento de la economía

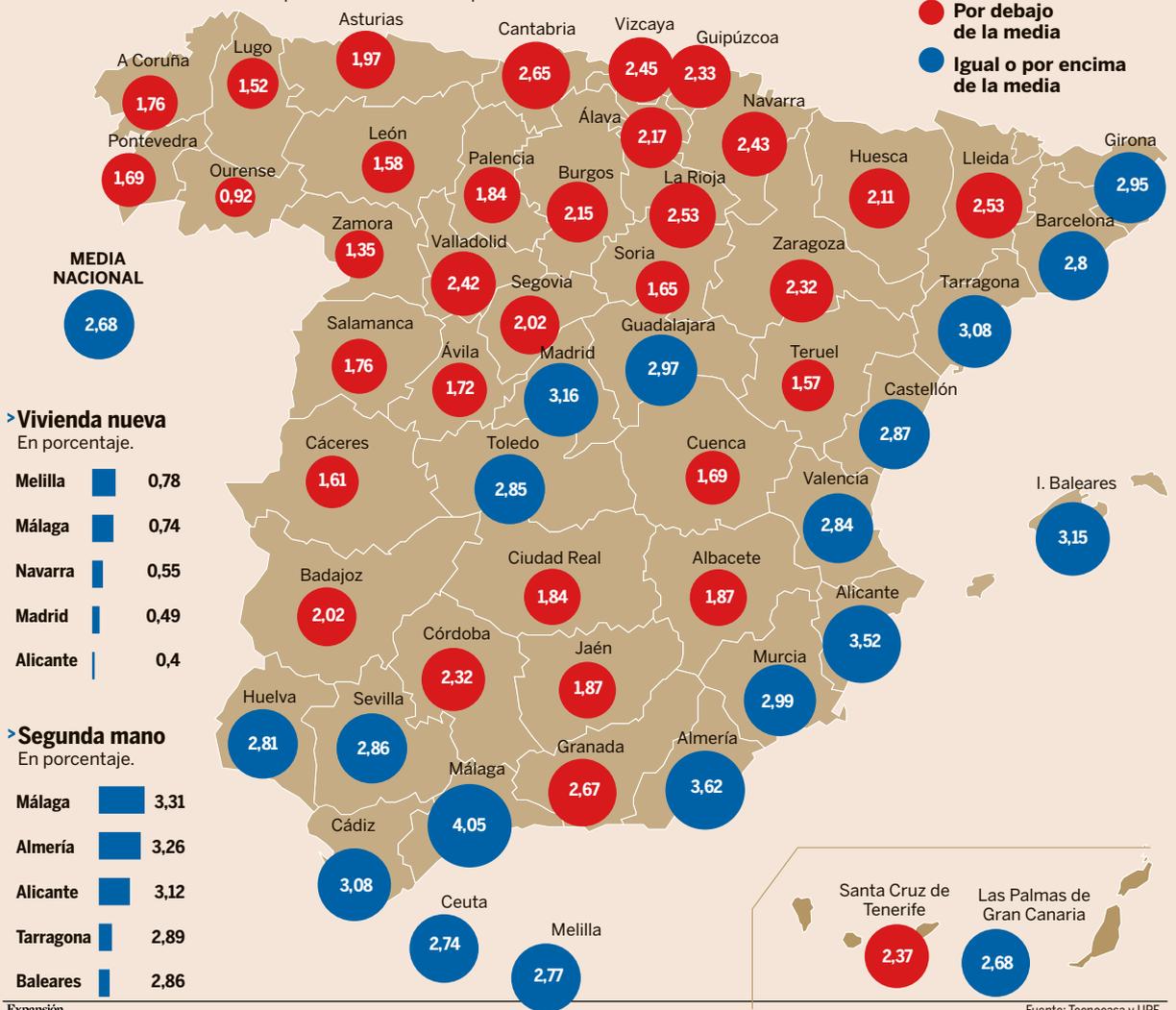
Por provincias

Los datos de Tecnocasa y la de la UPF sitúan como provincias más dinámicas a Málaga, Almería y Alicante. "Estas provincias han tenido durante el 2021 más de tres compraventas de segunda mano por cada 100 viviendas", destaca el informe.

En concreto, Málaga obtiene una tasa de rotación de segunda mano 3,31 y, en global, de 4,05. La provincia de Melilla, que, por su tamaño, genera

LOS MERCADOS DE VIVIENDA MÁS DINÁMICOS

En 2021. En Tasa de Rotación. Porcentaje que se calcula dividiendo las ventas por el parque de viviendas, y multiplicando el resultado por 100. La ratio mide las ventas anuales que se realizan en cada población cada 100 viviendas.





La actividad en el mercado de vivienda de obra nueva de la capital dobla el de Barcelona

La inversión extranjera en Málaga impulsa tanto la segunda mano como la vivienda nueva

indica el documento. El catedrático de Economía de la UPF, Jose Garcia Montalvo, explicó en la presentación del informe que un factor clave es la disminución de los inversores. En Barcelona, el sector inmobiliario hace años que denuncia que las diferentes medidas para regular el mercado de la vivienda ha ahuyentado al comprador profesional.

El mercado de obra nueva en la provincia se encuentra en cifras muy bajas, con una tasa del 0,27%, casi la mitad respecto a la capital. La actividad promotora en Barcelona y, en Cataluña en general, se encuentra muy por debajo de la demanda. De hecho, la Asociación de Promotores de Cataluña (Apce) señalan que entre 2021 y 2025, la comunidad autónoma necesitaría entre 104.000 y 150.000 nuevas viviendas, pero sólo estarán disponibles cerca de la mitad.

El caso de las islas

Las Baleares fue uno de los mercados donde más se aceleró la compraventa de vivienda y, de hecho, se sitúa entre las cinco primeras provincias con mayor dinamismo, con una tasa del 3,15%. Pese a ser uno de los mercados más caros, el alto componente internacional de la demanda y, por tanto, dispuesto a pagar precios elevados, hace que la actividad no sólo se mantenga, sino que se vaya incrementando. En las Canarias, las Palmas presentan una evolución más dinámica (2,68%), respecto a Santa Cruz de Tenerife (2,33%).

En cuanto a obra nueva, destaca el caso de Navarra y País Vasco. La provincia navarra es la cuarta con mayor actividad (0,55%), mientras que Guipúzcoa es la séptima, con una tasa del 0,36%, y Vizcaya, la novena, con una ratio del 0,33%. En el furgón de cola, se encuentran las provincias de Orense (0,92%), Zamora (1,35%), Lugo (1,52%) y Cáceres (1,61%). Se trata de mercados con una demanda casi exclusivamente centrada en el comprador local, con poca presencia de inversores y con aún menos compradores internacionales.