

Series de documentos de debate
num. 2/2023

Movilidad internacional de retirados y vivienda. El caso de Alicante.

Resumen ejecutivo

Autores:

Francisco Juárez Tárraga

Paloma Taltavull de La Paz



CÁTEDRA DE TRANSFORMACIÓN
DEL MODELO ECONÓMICO VALENCIANO
Universidad de Alicante



Las opiniones expresadas en este documento son las del autor o autores y no las de la Cátedra de Transformación del Modelo Económico Valenciano ni de ninguna de sus instituciones promotoras. La Cátedra de Transformación del Modelo Económico Valenciano es una cátedra institucional de la Universidad de Alicante promovida por la Generalitat Valenciana.

Las investigaciones publicadas en esta serie son el resultado de los trabajos de los investigadores pertenecientes a la Cátedra o colaboradores y grupos de investigación asociados, y se centran principalmente en la temática seleccionada como objetivo de análisis en la Cátedra en cada período. Se puede consultar la información sobre las áreas de investigación en <https://catedramodeloeconomico.ua.es>. Todos los documentos disponibles en esta página son gratuitos con sus derechos de autor protegidos por la licencia Creative Commons: [CC BY-NC-ND 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)



Nombre: Cátedra de Transformación del Modelo Económico Valenciano de la Universidad de Alicante .

Título: Series de documentos de debate

Descripción: Universidad de Alicante, 2020- | ocasional | sin periodicidad

Temas: Movilidad de mercancías y servicios | desarrollo urbano y territorial | transporte de mercancías | mercados inmobiliarios y residenciales

Esta serie de documentos recoge los temas de debate abordados en las actividades de difusión realizadas por la Cátedra de Transformación del Modelo Económico de la UA

Cita recomendada: Juárez Tárraga, Francisco, Taltavull de La Paz, Paloma , **Movilidad internacional de retirados y vivienda. El caso de Alicante. Serie Documentos de debate num 2/2023. Alicante**

[Series Documentos de debate](#) © 2021 by [Paloma Taltavull](#) is licensed under [CC BY-NC-ND 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

Movilidad internacional de retirados y vivienda. El caso de Alicante

RESUMEN EJECUTIVO

I.- Este informe se inserta en la línea de investigación relativa a los análisis sobre movilidad de largo plazo en la Comunidad Valenciana y crecimiento urbano. En concreto se profundiza en la migración internacional de personas retiradas del Norte de Europa hacia Alicante, con el Reino Unido y Alemania como principales países emisores. La investigación busca determinar cómo los migrantes internacionales de edad avanzada provenientes de otros países europeos influyen de forma permanente en el mercado de compraventa de viviendas de la provincia de Alicante.

II.- La formación de la Unión Europea ha simplificado la movilidad dentro de Europa otorgando derechos comparables a los ciudadanos extranjeros y locales en servicios clave como la salud y la vivienda e impulsando en las últimas décadas la migración internacional de personas retiradas del norte de Europa hacia destinos del sur del continente. Este fenómeno demográfico y económico tiene un impacto específico y poco analizado en los mercados de vivienda debido a que este colectivo de migrantes presenta características socioeconómicas (ingresos, preferencias de vivienda y estructuras económicas) bastante distintas a otros flujos migratorios más estudiados, como son los de carácter laboral y con respecto a la población local española.

III.- La teoría económica urbana existente respalda la idea de que la fusión en un mismo mercado local de múltiples fuentes de demanda de vivienda con grandes diferencias en sus atributos económicos, sociales y culturales tendería a provocar un efecto significativo en el funcionamiento de dicho mercado inmobiliario si el flujo de inmigrantes es lo suficientemente grande en volumen.

IV. La mayor parte de los estudios previos que han analizado el fenómeno de la migración internacional de personas retiradas hacia destinos costeros del sur de Europa han prestado poca atención a las posibles motivaciones de carácter económico.

V. Algunos estudios que han analizado el impacto de flujos migratorios sobre los mercados de vivienda, centrándose en la migración laboral, encuentran un impacto significativo pero temporal en los precios en las áreas receptoras. Este efecto se atenúa y desaparece a largo plazo debido a ajustes del mercado, como la salida de residentes locales o el aumento de nuevas viviendas. En estos análisis generalmente no se distingue entre las diferentes procedencias y características socioeconómicas de los inmigrantes.

VI. La migración internacional de personas retiradas parece mostrar algunas características peculiares y diferenciales respecto a este otro tipo de flujos migratorios, como niveles de renta y riqueza superiores a los de la población local en las áreas de destino y una mayor concentración en municipios y ciudades pequeñas o medianas de los países del sur. Estas peculiaridades sugieren que la llegada de jubilados extranjeros puede generar un aumento significativo en la demanda de viviendas que, bajo ciertas circunstancias, podría alterar temporal o permanentemente la estructura y funcionamiento del mercado inmobiliario local. Sin embargo, el impacto disruptivo específico de esta migración en los mercados locales aún no ha sido concluyentemente demostrado con técnicas econométricas rigurosas.

VII. Este estudio intenta cubrir este vacío en la literatura proponiendo un modelo teórico estándar de demanda de vivienda. En este modelo, se desagrega la población local en residentes locales y distintos tipos de inmigrantes internacionales llegados en los últimos años. El objetivo es analizar el efecto del nivel de renta relativo entre el país de origen y destino de los migrantes jubilados para entender sus incentivos económicos al mudarse y comprar vivienda en el país de destino. Además, se incluyen variables como la capacidad de compra relativa entre países, el coste de oportunidad de invertir en vivienda frente a otras opciones, las expectativas de ganancias de capital por revalorización de inmuebles, y el nivel de viviendas vacantes o sin vender en el mercado.

Para contrastar empíricamente este modelo teórico propuesto, se compila y analiza una completa base de datos con información dinámica trimestral para el periodo 1988-2020 de: precios de compraventa de vivienda en la provincia, número de inmigrantes internacionales mayores de 55 años llegados por país de origen, PIB per cápita de los principales países emisores, tipos de cambio de sus monedas respecto al euro, índices de precios al consumo, tipos de interés de bonos a largo plazo, y número de nuevas viviendas iniciadas en construcción.

Las técnicas econométricas aplicadas se basan en modelos de cointegración para datos de panel, que permiten identificar los efectos diferenciales tanto a corto como a largo plazo de las distintas variables explicativas consideradas en el modelo teórico. Concretamente, se agrupa a los inmigrantes internacionales retirados en tres categorías principales según su país de origen: Reino Unido, Alemania y resto de países europeos.

VIII. Los resultados obtenidos permiten confirmar que, efectivamente, la llegada masiva de migrantes internacionales retirados ha provocado un impacto significativo de carácter

permanente sobre la estructura y dinámica del mercado de vivienda de la provincia de Alicante en las últimas décadas.

En concreto, se observa cómo la entrada de migrantes europeos mayores de 55 años a Alicante aumentó significativamente desde finales de los 90 hasta 2008, disminuyendo durante la crisis financiera y económica global. Posteriormente, hasta 2020, el flujo de estos migrantes retirados se recuperó, superando los niveles anteriores a la crisis. Los migrantes del Reino Unido son el grupo más numeroso entre estos retirados que se asientan en Alicante.

IX. El análisis permite identificar que el principal factor que influye en la decisión de compra de vivienda en Alicante por parte de migrantes retirados internacionales es la mayor capacidad de compra en España comparada con sus países de origen. Británicos y alemanes, por ejemplo, eligen mudarse y comprar en Alicante debido al menor coste de vida en España. Los resultados cuantitativos muestran que un aumento del 1% en la diferencia de coste de vida entre países corresponde a una reducción del 2,9% en los precios promedio de vivienda en Alicante.

Por otra parte, el impacto del flujo migratorio en sí mismo en el crecimiento a largo plazo de los precios de la vivienda es relativamente pequeño, con una disminución del -0,09%. Esto podría deberse a la capacidad financiera de estos migrantes de pagar al contado por sus propiedades, lo que les proporciona poder de negociación para mantener bajos los precios de compra de sus viviendas.

Otras variables económicas como el nivel de ingreso relativo entre países de origen y destino (con efecto positivo) y las expectativas de ganancias de capital derivadas de revalorizaciones del precio de la vivienda (con una influencia estimada del +0,02%) también parecen ejercer cierto impacto en la misma dirección de atraer compradores y presionar al alza los precios locales, aunque en una magnitud bastante menor que el factor determinante de la capacidad de compra diferencial anteriormente comentado.

Finalmente, al estudiar en detalle la dinámica de corto plazo en la evolución de los precios de la vivienda en Alicante, se observan reacciones relativamente inmediatas y elásticas derivadas de cambios en los niveles de ingreso relativo entre países y capacidad de compra relativa de los migrantes retirados. Nuevamente, los compradores alemanes parecen mostrar un impacto sistemáticamente mayor que los británicos en la velocidad de estas variaciones de precios en el corto plazo.

El estudio permite por tanto identificar de forma bastante concluyente la existencia de un **cambio estructural significativo** en el funcionamiento del mercado de vivienda de la

provincia de Alicante, situándolo temporalmente **en el año 1996**, coincidiendo con la aceleración en la llegada masiva de migrantes internacionales retirados a esta zona.

X. Tres motivos económicos podrían impulsar a trabajadores cercanos a la jubilación mudarse a otro país: 1) Anticipar la caída de poder adquisitivo y el aumento de gastos al depender solo de la pensión; 2) La posibilidad de trasladar o hacer “móviles” las pensiones y recursos acumulados, independientes de salarios locales, al emigrar; y 3) Preferir países con costos de vivienda y vida más bajos.

Estos factores generan una demanda agregada de vivienda en los lugares de destino, superando la demanda local, ya que estos migrantes suelen tener mayores ingresos y recursos. Un alto volumen de migración de jubilados podría impactar significativamente los precios y características de las viviendas más demandadas. Además, la concentración de jubilados extranjeros en ciertas áreas podría provocar un "shock" en la demanda, alterando la estructura socioeconómica y el funcionamiento mercado inmobiliario local, que previamente estaba en equilibrio atendiendo solo a la demanda local.

Una de las principales contribuciones de este estudio es poder confirmar empíricamente, para el caso concreto de Alicante, que este fenómeno migratorio específico de los retirados extranjeros ha provocado efectos relevantes de carácter estructural y permanente sobre la dinámica de precios en este mercado de vivienda.

XI. El análisis sobre la compra de vivienda por migrantes internacionales jubilados en Alicante revela que las condiciones económicas relativas entre el país de origen y destino, especialmente en cuanto a la diferencia de coste de vida, son factores cruciales en su decisión de mudarse a esta provincia española. Estas condiciones atraen a jubilados de países europeos más ricos. Además, se destaca que el crecimiento de los precios en el mercado inmobiliario local se debe más a estas condiciones económicas favorables que al volumen de inmigrantes retirados, ya que incentivan la compra de viviendas por parte de extranjeros con mayor capacidad financiera.

XII. los responsables políticos y planificadores podrían considerar la influencia de las condiciones económicas de los países emisores al proyectar la demanda de vivienda por migrantes internacionales jubilados. Factores como la situación económica global, expectativas de crecimiento, inflación, tipos de cambio, y cambios en pensiones o relaciones económicas pueden afectar significativamente los flujos migratorios y sus preferencias de compra inmobiliaria. Especialmente tras el Brexit, surgen interrogantes sobre la migración desde el Reino Unido a Europa y su impacto en derechos como pensiones, salud, y viajes.

Las autoridades deben monitorear estos aspectos para entender su efecto en la demanda de vivienda y los precios inmobiliarios locales.

