

Clicar [aquí](#) para acceder a la versión online

España, un país de propietarios reincidentes

La compra de casas registra niveles no vistos desde 2008 y el alquiler se refuerza como la única opción para los jóvenes

POR SANDRA LÓPEZ LETÓN

España es un país de propietarios convencidos y de inquilinos obligados. El guantazo que supuso el pinchazo de la burbuja inmobiliaria podría haber sido el desengaño perfecto, pero no ha podido con esa estrecha relación que existe entre los españoles y la compra de vivienda. Tampoco la pandemia ha roto el idilio.

La adquisición de casas ha dejado atrás los efectos de la covid y alcanza niveles de hace 13 años. En agosto se cerraron 49.884 transacciones, una cifra no vista desde abril de 2008, según el INE. Julio fue incluso mejor: cambiaron de manos 50.258 casas. "La compraventa es la que está impulsando la recuperación del mercado de la vivienda", concluye el portal Fotocasa en su informe relativo al segundo semestre del año. En ese estudio da cuenta de que la demanda para compra se ha incrementado, mientras que ha sufrido un ligero descenso la del alquiler.

La pandemia ha reforzado los lazos con la propiedad, y eso que el Gobierno rema a favor de aumentar el peso del alquiler con el anteproyecto de la ley de vivienda recién salido del horno. "Pese a la crisis, el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles", señala María Matos, portavoz de Fotocasa.

En los últimos meses ha tomado fuerza la idea de que es el momento de adquirir una vivienda —una idea solo factible para una parte de la población con una situación laboral y económica desahogada—. Los motivos son varios. La vivienda se ha convertido en un activo refugio frente a la inflación (subió un 5,5% en octubre). "Las familias que ahorraron durante varios meses por la pandemia y los confinamientos y que ya tenían ahorros previos se preguntan qué hacer con ese dinero. ¿Criptomonedas, Bolsa? Lo están destinando a dar la entrada de un piso", señala Juan Carlos Higuera, analista económico, profesor de EAE Business School y autor del estudio *El mercado inmobiliario post covid 19. ¿Inversión rentable o nueva burbuja?*

La finalidad de esas compras es tanto la reposición —cambiar a una vivienda mejor— como la inversión. Porque, dice Higuera, "acumular patrimonio es deporte nacional, lo hemos mamado, está en nuestro ADN". Casi el 90% de los mayores de 65 años son propietarios de una vivienda en España. Para este segmento es un "colchón para la jubilación", apunta el profesor. Y eso ha calado en el resto de la sociedad. Higuera describe el panorama sin paños calientes: "No somos ni Alemania ni Países Bajos y eso no va a cambiar. El alquiler ha ganado peso por la precariedad del mercado laboral, pero si esos jóvenes pudieran, comprarían y no alquilarían. No tenemos cultura de alquiler y seguimos pensando que estirar el dinero", añade. Aunque, con la futura ley de vivienda "muchos inversores van a pensarlo dos veces antes de invertir en vivienda, ya sea para alquilar o como una segunda o tercera residencia con la que canalizar el ahorro", opina.

Tres motivos

La tasadora Tinsa identifica tres motivos que explican el alza de las compras. "La confianza del consumidor, seguido de unas perspectivas de mercado inmobiliario en revalorización tras unos meses en los que se ha incrementado el ahorro de los hogares y, con menos peso, el incentivo de unos tipos de interés bajos", señala Cristina Arias, directora del Servicio de Estudios de Tinsa. Menor peso porque han llegado al mercado más inversores que no necesitan hipoteca, que tienen recursos propios para hacer frente a la operación. "La demanda de inversión aumenta con un volumen considerable de operaciones, tanto para venta como para alquiler", recalca Arias. Un ejemplo: en agosto se adquirieron 49.884 viviendas en España y se suscribieron 33.105 hipotecas. 16.779 operaciones no necesitaron financiación bancaria.

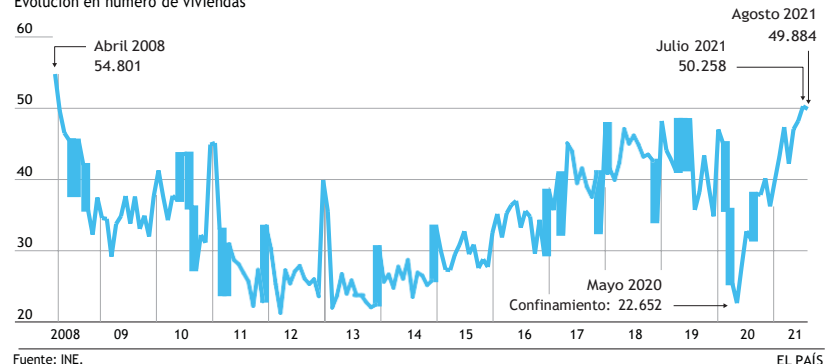
El resto sí y se están aprovechando de hipotecas muy baratas. "Los bajos tipos de interés también han sido un acelerador para el cierre de transacciones", opina Luis Corral, consejero delegado de Foro Consultores. Y ante



Viviendas en construcción en Madrid. ALBERTO ORTEGA

La compraventa deja atrás la pandemia

Evolución en número de viviendas



Fuente: INE.

EL PAÍS

“Acumular patrimonio está en nuestro ADN, lo hemos mamado”, dice Higuera

La inversión en vivienda se ha convertido en un activo refugio frente a la inflación

el temor a una posible subida de tipos a partir del segundo semestre de 2022, los ciudadanos se están decantando mayoritariamente por el tipo fijo: nada menos que el 67% en agosto, frente al 33% que contrató variable, según el INE.

La demanda de reposición juega hoy un papel clave en el impulso de las ventas. Estos cambios de casa tienen detrás el aprendizaje de la pandemia. "Ha habido un cambio en el modo de vivir las viviendas, dando más importancia al mayor espacio, a las terrazas y a las zonas comunes", dice Corral, cuyos clientes arguyen también el teletrabajo como motivo para mudarse de vivienda.

Paloma Arnaiz, secretaria general de la Asociación Española de Análisis de Valor, insiste en esta idea: "A raíz de las limitaciones que han detectado en sus viviendas tras la fase de confinamiento y de las posibilidades ligadas al teletrabajo, han decidido cambiar su residencia por otra con mejores prestaciones (amplitud, disposición de espacios exteriores, ubicación más descentralizada...)".

Consuelo Villanueva, directora de Instituciones y Grandes Cuentas de Sociedad de Tasación, lo define como "un valor refugio personal". Y añade: "Con la pandemia hemos visto la vivienda como algo importante en nuestra vida".

Pero, y de vuelta al arranque de este texto, España tiene dos caras. La cara B dibuja un país en el que los jóvenes se ven penalizados por sus condiciones laborales, así que optan por el alquiler. Solo cuando se trata de este grupo de edad, España se convierte en un país de inquilinos. Los analistas hablan de inquilinos forzados. "Nos gusta ser propietarios, el alquiler es una solución transitoria", recalca Villanueva. "El 70% de los jóvenes quiere una vivienda propia, aunque la mayoría vive en alquiler", según Fotocasa. Porque, apunta Paloma Arnaiz, "una buena parte de la demanda sigue sin presentar las condiciones de solvencia o ahorro necesarias para acceder a la compra, debiendo dirigirse al alquiler". Y concluye: "Es probable que la fórmula del alquiler siga ganando puntos en el futuro".