



Oferta insuficiente para una demanda que no se ralentiza

Aunque el contexto económico ha empeorado en 2022, las ventas de casas y la concesión de hipotecas han arrancado el año con el mismo dinamismo de 2021. La segunda mano se impone a la obra nueva y los precios evolucionan al alza, sobre todo, en las grandes ciudades

Por Silvia Fernández

Hasta la crisis de 2008, sobre el ladrillo se asentaba un sector en el que la inversión nunca se traducía en pérdidas de dinero. Todo eso cambió a partir de entonces, pero lo que no ha variado es que en momentos en los que los activos financieros caen, el dinero se refugia en la vivienda como un valor que escapa mejor que el resto a la volatilidad de los mercados.

Inmersos en la incertidumbre actual, en la que incluso la renta fija pierde atractivo, la vivienda lo está ganando empujada por una crisis sanitaria que nos hizo vivir de puertas hacia dentro una buena temporada. A raíz del desconfiamento, la actividad de intercambio en el mercado residencial se aceleró, llegando «a cifras máximas en esta década, aunque inferiores a las de 2006», apunta Paloma Arnaiz, secretaria general de la Asociación Española de Análisis de Valor. Así,

2021 registró las cifras de compraventa de vivienda más altas desde 2007, con 676.000 transacciones y un crecimiento del 38,1% respecto al año anterior. También se superó la barrera de las 100.000 viviendas nuevas construidas (concretamente, 108.000), la cifra considerada de equilibrio por los expertos para satisfacer las necesidades de demanda de los españoles.

La tendencia se ha mantenido en este inicio de 2022. Según los últimos datos del Consejo General del Notariado, la compraventa de viviendas en marzo creció otro 15,5% interanual. Y lo hizo en casi todas las comunidades autónomas, a excepción de Navarra y País Vasco. También se mantuvo el dinamismo en la concesión de hipotecas, con un alza del 8,9% respecto a 2021.

Durante el primer trimestre del año se han firmado un total de 70.812 transacciones, en su mayo-

Lejos de la coyuntura que originó la 'burbuja'

Cuando se producen alzas en los precios del mercado inmobiliario siempre vuelve al imaginario colectivo la 'burbuja' que explotó allá por 2008. Pero, hoy por hoy, «sigue sin haber indicios de que se pueda desencadenar otra, porque existe mejor capitalización del sector financiero, menor endeudamiento de las familias, inferior producción de vivienda y una política de fuerte precaución bancaria al conceder hipotecas», afirman desde la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV).

MÁS OBRA NUEVA
En 2021, la promoción residencial volvió a niveles de actividad previos a la pandemia. Para este año las perspectivas son buenas, con un 30,6% más de viviendas iniciadas en el primer trimestre

ría compras de reposición, por cambio de casa. Este tipo de operaciones ya representaron casi la mitad del total en 2021 (un 46,7%, según Grocasa), lo que facilitó que los inmuebles de más de 200 metros cuadrados se comercializaran hasta 10 veces más. En cuanto al perfil de vendedores y compradores, la franja poblacional que más vivienda puso en el mercado fue la situada entre los 45 y los 54 años –supuso el 29%–, mientras que se triplicaron las compras entre jóvenes de 25 a 34 años.

'BOOM' DE LA SEGUNDA MANO

La mayoría de las operaciones de compraventa registradas en 2021 fueron de vivienda de segunda mano, por la lentitud en la construcción de obra nueva. Arnaiz destaca el «impulso de varias administraciones a la agilización en la concesión de licencias, que será determinante para que la oferta responda con inmediatez a las necesidades». No obstante, puntualiza, las cifras brutas de nueva edificación siguen siendo inferiores a la demanda.

Esa restringida oferta de vivienda nueva, unida al sobrecoste de algunas materias primas y la esca-

sez de mano de obra, ha elevado el precio de las transacciones. Así, el encarecimiento de la vivienda respecto al año pasado supera ya el 7,7%, según los datos de abril del índice IMIE General y Grandes Mercados de Tinsa.

De hecho, la revalorización de los inmuebles ya compensa la caída máxima que habían acumulado desde la burbuja de 2007, con una pérdida de valor del 22,7%. Desde aquel mínimo, el incremento de los precios ha sido paulatino, hasta situarse en el actual 29,6%.

Esta recuperación se eleva hasta el 35,9% de media en las grandes ciudades y capitales, donde los precios aumentan más rápido. Mientras, las áreas metropolitanas superan a las islas como el segundo grupo con mayor revalorización, al sumar un 28,8% frente al 28,5% de Baleares y Canarias. Según Cristina Arias, directora del servicio de estudios de Tinsa, «se observa una moderación de los precios en las zonas que comenzaron a registrar tendencias alcistas de forma más temprana en 2021», es decir, la costa mediterránea y las islas.

De cara a los próximos meses, el sector inmobiliario deberá sortear varios escollos para seguir creciendo. «El encarecimiento de los precios puede afectar a las decisiones de compra de los hogares, que podrían adelantarse como protección ante la inflación futura y precios mayores», explica Arnaiz. Por otro lado, añade Arias, «con la subida de los tipos de interés, la demanda tenderá a moderarse, lo que contribuirá a una desaceleración del alza de los precios».



SERGEY KLOPOTOV