ECONOMÍA / POLÍTICA

El mercado inmobiliario en 2021:

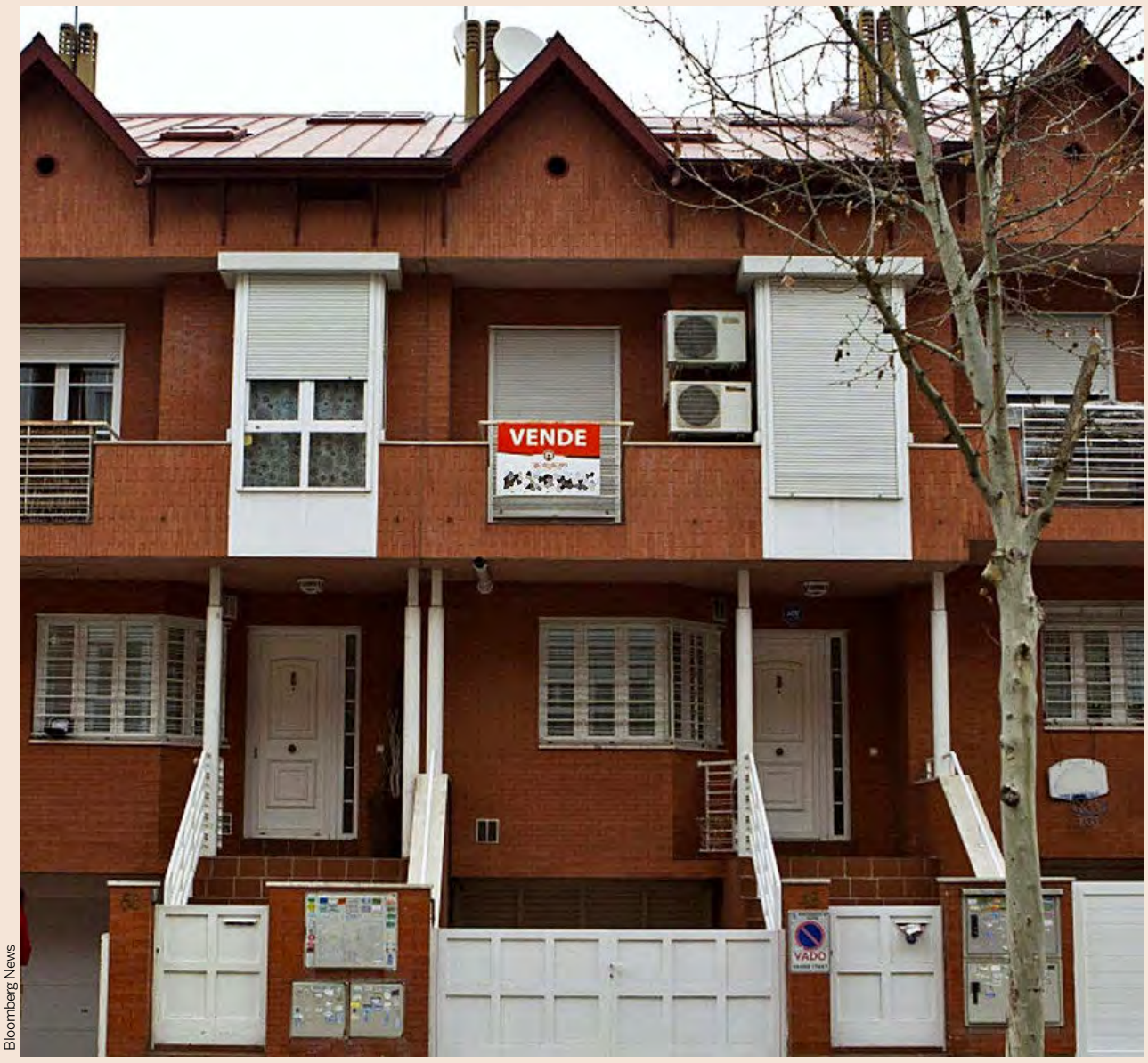
VIVIENDA/ El sector se está recuperando con rapidez del parón provocado por la pandemia. Los precios podrían bajar aún un jóvenes, aunque los alquileres seguirán abaratándose en los próximos meses tras tocar máximos en 2020. Los pisos más

José Manuel Merino

La compraventa de viviendas en España se dinamizó en la segunda mitad de 2020

Todo parece indicar que el precio de la vivienda está a las puertas de iniciar un ciclo de moderación

Los datos confirman que el sector ya se encuentra en niveles anteriores a la pandemia



Bloomberg News

El sector inmobiliario ya ha alcanzado un nivel de compraventas muy similar al que había antes del estallido de la pandemia.

"Es verano y la vida es fácil", reza la apertura de la primera estrofa de *Summertime*, compuesta por George Gershwin y popularizada en la década de 1960 por Ella Fitzgerald, que convirtió la canción en un hito del jazz. Ciertamente, se dice que el verano y especialmente las vacaciones son un buen momento para ver las cosas de forma más relajada y hacer balance alejados del ritmo frenético en el que vivimos el resto del año. Echando la vista atrás, lo que llevamos de 2021 no ha sido un mal año para el sector inmobiliario, a pesar de estar sufriendo todavía la resaca de la pandemia que sacudió la economía mundial durante el pasado 2020. Mientras la sociedad española se adapta a la llamada *nueva normalidad*, una situación cambiante que de normal tiene poco, los primeros síntomas de la recuperación han permitido empezar a ver la luz al final del túnel.

Hubiera sido perfecto poder empezar esta tribuna sin nombrar ni al coronavirus, ni a la pandemia, ni a la crisis sanitaria y económica que originó el virus, pero resulta evidente que desde marzo de 2020 el Covid-19 ha sido el gran protagonista y sería imposible hacer un balance del último año sin tenerlo presente. Sin duda, el coronavirus llegó y lo puso todo patas arriba, y este último año aún hemos visto cómo sus consecuencias se hacían palpables. También en el mercado de la vivienda.

Ni burbuja, ni pinchazo

La crisis sanitaria sembró la incertidumbre y el miedo en todos los sectores, y el inmobiliario no fue una excepción. Lo cierto es que resurgió el fantasma de una nueva recesión económica que se llevara por delante al sector, como ocurrió en 2008 con el estallido de la burbuja inmobiliaria. Sin embargo, se atisbaba un escenario diferente: el detonante era una crisis sanitaria y no una financiera, y el sector contaba con unos cimientos más sólidos y una situación más saneada que hacía una década. Por ello, todo parecía advertir de una recuperación del sector en forma de *V* y así lo confirmaron los datos. En efecto, la compra de vivienda en España se dinamizó con rapidez en la segunda mitad de 2020 después del desplome sufrido con el inicio del confinamiento.

Así, los últimos datos del INE sobre transacciones inmobiliarias correspondientes al pasado mes de mayo reflejan un ascenso mensual del 11,4% y un incremento interanual del 107,6%, lo que corrobora que el sector inmobiliario continúa fuerte por la senda de la recuperación. Esta subida interanual tan elevada se debe a que la comparativa se realiza con mayo de 2020, cuando la paralización económica provocó que los notarios y registradores solo atendiesen casos de urgencia. No obstante, si comparamos este dato con el mismo mes de 2019, vemos que hay un leve descenso de un 1,1% interanual. De todos modos, son cifras muy positivas que confirman que ya hemos recuperado los niveles anteriores al estallido de la pandemia.

Resulta evidente que el mercado se ha recuperado con mayor dinamismo que en 2008 y la creciente demanda surgida tras el confinamiento, sumada al menor endeudamiento y a una recuperación económica más dinámica, están configurando al inmobiliario como un sector refugio. De hecho, tras el desplome de 2020, el PIB crece ya a un ritmo anual del 8%.

Pese a que la actividad en el mercado aún no ha alcanzado los niveles completos anteriores al Covid, sí que ha remontado ligeramente con respecto a hace seis meses. Un crecimiento que ha llegado, principalmente, de la mano del alquiler, ya que la compraventa, por su parte, se ha mantenido más estable desde el inicio de la pandemia. Sin embargo, el porcentaje de particulares ofertando casa de arrendamiento ha caído, pasando del 5% en 2020 al 3% en 2021. Esto ha agudizado el desequilibrio entre oferta y demanda que venimos observando en los últimos años.

Los jóvenes, protagonistas en el mercado del alquiler

Si hablamos de movimientos en el mercado del alquiler, hay unos claros protagonistas: los jóvenes. Aunque es cierto que, por razones de ciclo vital, son los más activos en el conjunto del mercado inmobiliario, sus movimientos son más frecuentes en el lado del alquiler. De hecho, mientras que la actividad de los más jóvenes se ha contraído en la compra, en el alquiler se sitúa ya por encima de los niveles previos a la pandemia.

En febrero de 2020 había un 25% de jóvenes de 25 a 34 años actuando en la compraventa, una cifra que cayó dos puntos en agosto de 2020 (23%) y que en febrero de 2021 se situaba en un 21%. Sin embargo, cuando se trata del alquiler, hace un año había un 29% de particulares de 25 a 34 años en este mercado y, tras una ligera caída en agosto (27%), ahora son un 31%, superando incluso las cifras pre-Covid. Una situación que parece ser el reflejo de una mayor inestabilidad laboral y económica que se traduce en mayores dificultades para acceder a la vivienda de compra.

Sin embargo, y pese a su mayor participación en el mercado del alquiler, los jóvenes no renuncian a sus aspiraciones de comprar un inmueble. Desde el comienzo de la pandemia, su intención de compra se ha incrementado de manera estadísticamente significativa, especialmente entre los que tienen entre 25 y 34 años. Los jóvenes que pertenecen a esta horquilla de edad suponían, antes de la pandemia, un 20% de los que se fijaban la operación de compra a medio plazo (a dos años vista) y ahora son un 29%.

Por su parte, los particulares que pertenecen a las franjas de mayor edad, durante este periodo han adoptado una postura más conservadora frenando su actividad en el mercado inmobiliario. Con todo, resulta evidente que los jóvenes continúan siendo el motor del mercado. Eso sí, habrá que ver cómo el devenir del Covid-19 y sus consecuencias económicas y sociales afectan a este colectivo para ver cómo evoluciona su comportamiento en el mercado de la vivienda.

Tendencia descendente en los precios del alquiler

En cuanto a la evolución de los precios, en el segundo trimestre de 2021 el precio de la vivienda en alquiler en España ha experimentado un descenso trimestral del 0,1% y un interanual de un 3,5%, según los datos del Índice Inmobiliario Fotocasa. Estos descensos detectados en junio sitúan el precio de la vivienda en alquiler en 10,44 euros por metro cuadrado al mes.

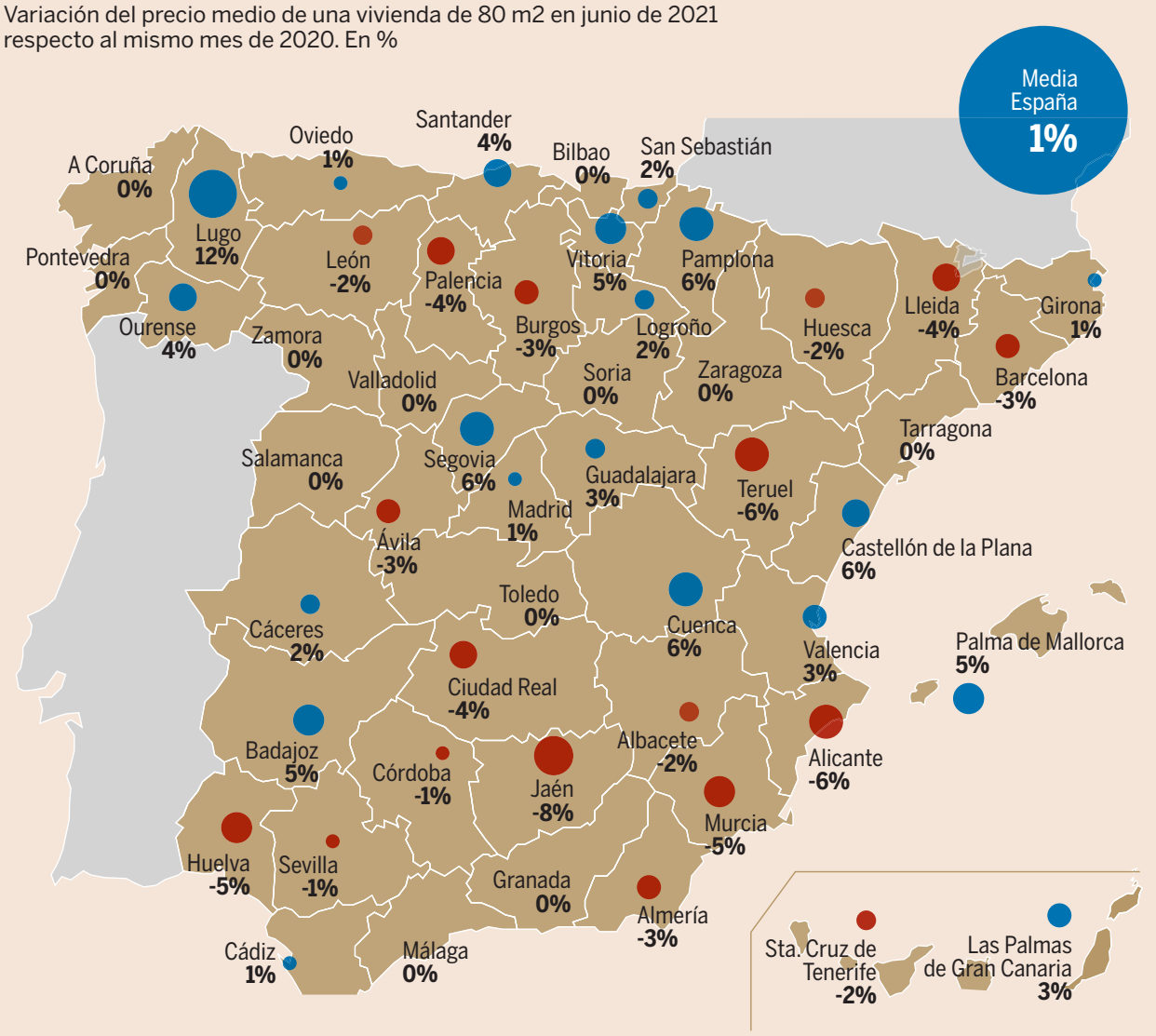
En enero de 2021 ya se detectó el primer parón del crecimiento interanual en el pre-

ni burbuja ni pinchazo

poco más, aunque tienden a estabilizarse. El mercado del alquiler se refuerza gracias, principalmente, a la demanda de los demandados son los que tienen balcón o terraza y la periferia de las grandes ciudades toma fuerza.

ASÍ EVOLUCIONA EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA ESTE AÑO

Variación del precio medio de una vivienda de 80 m2 en junio de 2021 respecto al mismo mes de 2020. En %



Expansión

Fuente: Fotocasa

cio de la vivienda en alquiler después de 66 meses de subidas en cadena (de agosto de 2015 hasta diciembre de 2020), pero no ha sido hasta febrero de este año que el precio ha llegado a descender un 1,7% por primera vez, iniciando una serie de descensos interanuales hasta llegar al -3,5% de junio de este año.

Si miramos hacia el futuro, todo parece indicar que estas caídas van a continuar durante los próximos meses. Y es que cabe recordar que el precio de la vivienda en alquiler alcanzó máximos históricos durante 2020 y era previsible que la tendencia cambiase con precios a la baja. Sí que podemos afirmar que la pandemia ha acelerado estas caídas de precios y que durante los meses más duros de la pandemia la demanda de alquiler descendió hasta cinco puntos porcentuales y esta caída aceleró la bajada de precios. No obstante, la demanda de alquiler ha vuelto a crecer, situándose incluso dos puntos porcentuales por encima de antes de la pandemia, pero esta demanda no está haciendo que los precios se incrementen y, por ejemplo, en ciudades como Madrid o Barcelona se perciben caídas interanuales por encima del 10%. Es positivo que comencemos a ver una moderación y regulación de las rentas que mejoren y faciliten el acceso a la vivienda.

Aumento de la oferta y contención de las rentas

Si analizamos la evolución de este mercado desde el estallido de la pandemia vemos que, por una parte, durante unos meses se redujo la demanda y se incrementó la oferta. Esto fue principalmente por el trasvase de pisos del alquiler turístico al residencial, situación que empujó los precios a la baja. De hecho, en septiembre de 2020, la primera edición del estudio *Impacto de la pandemia en el alquiler vacacional* de Fotocasa revelaba que un 64% de los propietarios que tenían alguna vivienda destinada a alquiler vacacional en España se había pasado, como consecuencia de la pandemia, al alquiler residencial. Y, recientemente, la segunda edición del estudio concluía que casi el 40% de los pisos turísticos se mantenía en el alquiler residencial tras un año de pandemia

Si bien es cierto que la demanda ha vuelto, ahora los propietarios están mucho más dispuestos a negociar y a bajar precios y esto hará que los precios del alquiler sigan un tiempo más con esta tendencia descendente que venimos registrando. Las caídas a nivel global no van a ser muy abultadas y seguirán alrededor del 2% o 3%. En ciudades como Madrid o Barcelona los precios caen en la actualidad a un ritmo de un 11%, cuando hace pocos meses caían un 13% y un 15%, respectivamente. Todo parece indicar que las caídas seguirán, pero irán siendo cada vez más suaves.

Ciclo de moderación en el precio de la vivienda

En el caso de la compraventa de vivienda de segunda mano, el precio medio en España ha caído en términos trimestrales un 0,7% en el segundo trimestre de 2021, con una subida interanual del 0,5%, situando el precio medio en 1.883 euros/m2. Este descenso trimestral (-0,7%) es la primera caída producida en este periodo después de cuatro años de subidas.

Todo parece indicar que los alquileres seguirán bajando, aunque de forma más suave

El posible que el precio de la vivienda se reduzca algo más, pero las caídas no serán abultadas

Tras la pandemia, es posible que los pisos sin terraza o balcón o mal iluminados tengan peor salida

Todo parece indicar que el precio de la vivienda está a las puertas de iniciar un ciclo de moderación producido por un sosiego de la actividad en la demanda de compra. Las cifras trimestrales nos devuelven a niveles similares a 2016, cuando el precio de la vivienda de segunda mano presentaba descensos. A nivel interanual nos encontramos con un crecimiento moderado que, probablemente, continuará con una tendencia a la baja y formalizará una estabilización en los próximos meses.

Hemos observado cómo los precios de la vivienda se han mostrado bastante estables los últimos meses, mostrando pequeños incrementos, pero sin grandes cambios. Es posible que durante los próximos meses podamos ver algunas caídas puntuales, pero serán pequeñas y no muy abultadas. Además, estas caídas dependerán mucho de las zonas en las que se encuentren las viviendas y de la tipología de vivienda.

Cambios en las preferencias del consumidor

Tras el confinamiento, la demanda se ha vuelto mucho más exigente y los ciudadanos tienen más claro que antes qué tipo de vivienda buscan. En consecuencia, es posible que determinado perfil de vivienda que antes podía tener buena salida en el mercado ahora tenga que bajar precios para vender, por ejemplo, viviendas sin terraza o balcón o con poca iluminación.

Esto se debe en gran parte a los cambios de preferencias que se han podido observar desde el estallido de la pandemia. Los consumidores demandan cada vez más viviendas con exteriores, lo que está provocando un movimiento de las grandes ciudades a la periferia. Por primera vez en mucho tiempo, la ubicación céntrica en una gran ciudad no es tan importante para el comprador, que prioriza ciertas características de la vivienda por encima de la ubicación. Entre las características que reclaman los ciudadanos, la búsqueda de jardines o terrazas es la tendencia principal (92%), seguida de la búsqueda de casas y chalets (54%), de viviendas con luz natural (36%) y fuera de los grandes núcleos urbanos (28%).

La pandemia y el confinamiento no solo han supuesto un cambio en las necesidades de los demandantes, sino que también han normalizado un uso más intensivo de las herramientas digitales, tanto para teletrabajar, como para estudiar o para muchas otras gestiones.

El sector inmobiliario no ha sido ajeno a esta realidad y también ha experimentado una acelerada digitalización. Con el objetivo de hacer frente a la nueva situación, en la que la presencialidad se ha visto muy afectada y limitada, el sector ha puesto al servicio de los usuarios herramientas tecnológicas con el objetivo de mejorar su experiencia de cliente, como las visitas virtuales de inmuebles.

Con todo, el sector inmobiliario ha demostrado una gran capacidad de adaptación y ha desarrollado una función esencial durante este último año, la de acompañar a la recuperación del conjunto de la economía española, demostrando que es un mercado saneado y renovado. Aprovechemos pues que es verano y dejémonos guiar por la voz de Fitzgerald para relajarnos e intentar ser más optimistas después de un año complicado. Como cantaba la musa del jazz en *Summertime*: "Una de estas mañanas te levantarás cantando, disparará tus alas y te elevarás a los cielos".

'General manager' de Fotocasa