

“2020 será el año de la normalización y estabilización del sector inmobiliario”

Madrid, 10 de diciembre de 2019

Por segundo año consecutivo, el sector inmobiliario ha mostrado signos de la recuperación que se inició años atrás y nos va a llevar a cerrar 2019 con cifras positivas, aunque claramente mucho más moderadas de las que hemos tenido en ejercicios anteriores. “En 2019 hemos asistido a una moderación del sector y se han vuelto a ver los buenos números que ya se iniciaron en 2018. Han sido los mejores años para el mercado de la vivienda desde que estalló la crisis”, explica Ismael Kardoudi, director de Estudios y Formación de [Fotocasa](#).

Tanto por el número de compraventas con el que se prevé que se cerrará 2019 como por el número de hipotecas concedidas “desde Fotocasa vaticinamos que serán cifras cercanas a las que vimos en 2018 y son cifras muy positivas porque pone de relieve que el mercado de la vivienda vuelve a niveles de actividad previos a la crisis, aunque sí que estamos apreciando cierta moderación de la actividad en los últimos meses del año como consecuencia del contexto político, la situación internacional y la Ley Hipotecaria que entró en vigor el pasado mes de junio”.

Esta moderación de la actividad se está trasladando a los precios de la vivienda, tanto de venta como de alquiler. Según el Índice Inmobiliario de Fotocasa, 2019 cerrará con una subida media anual del precio de la vivienda de segunda mano por debajo del 5%, “en concreto prevemos que cerraremos el año con un incremento entre el 2% y el 3% respecto a 2018”, explica Kardoudi. Este incremento anual muestra que el precio de la vivienda se está moderando ya que hace tan solo un año el Índice Inmobiliario de Fotocasa cerró con un incremento del 7,8%, el mayor que se había registrado desde 2006.

Igualmente, tal y como explica Kardoudi “el comportamiento de los precios de la vivienda sigue siendo muy diferente según la zona geográfica y en 2019 va a seguir siendo así. Mientras en la comunidad de Madrid o en las Islas los precios siguen creciendo con fuerza, en comunidades como Cataluña los precios han empezado a crecer a menor ritmo e incluso desde hace unos meses se están empezando a registrar leves caídas en los precios. Estas oscilaciones son propias de un mercado que se está estabilizando”, explica Kardoudi.

Es importante recordar que, aunque en algunas zonas los incrementos todavía son abultados, el precio de la vivienda de segunda mano se encuentra un -36% por debajo de los máximos alcanzados y los precios están a niveles de 2013, según la zona. "Esta diferencia de precio respecto a los años del boom unido al control que existe actualmente de la financiación por parte de los bancos y a la estabilización hacia la que tiene el mercado, alejan la posibilidad de una burbuja inmobiliaria", explica Kardoudi.

Sí que es verdad que tendremos que seguir muy atentos a las posibles fuertes subidas de precios que todavía pueden sufrir algunas zonas. De hecho, según los datos del Índice Inmobiliario Fotocasa, en algunas zonas de ciudades como Madrid, Barcelona o San Sebastián, el precio medio del metro cuadrado de la vivienda de segunda mano supera los 5.000 €. "Actualmente en España tenemos un gran problema de accesibilidad a la vivienda, sobre todo en los segmentos más jóvenes de la población. Los estudios que elaboramos muestran que la demanda de vivienda se está incrementando y no pasa lo mismo con la oferta. Esto unido a que los sueldos no están creciendo al mismo ritmo que los precios de la vivienda hace que exista un problema de accesibilidad. Ahora mismo los inversores y la demanda de reposición son los que actualmente están moviendo el mercado inmobiliario en España", recuerda Kardoudi.

No veremos grandes incrementos en el precio del alquiler

Respecto al mercado del alquiler, en 2019 se ha seguido con la tónica de estabilización de los precios que ya se inició en 2018. De hecho, durante este 2019 el precio de la vivienda en alquiler ha tenido leves incrementos interanuales e incluso el pasado mes de enero se registró un descenso en el precio del 0,7%, después de casi cuatro años de incrementos ininterrumpidos en el precio del alquiler. Así, [Fotocasa](#) calcula que cerraremos el año 2019 con una subida entre el 1% y el 2%, muy en la línea del 1,8% que se registró a cierre de 2018. Estos datos contrastan con el incremento del 9% que se registró a cierre de 2017 y que fue el mayor incremento de precio de todo el histórico de [Fotocasa](#), que data del año 2006.

Durante 2019 las variaciones interanuales han sido leves en todas las comunidades autónomas "a excepción de Madrid, la Comunitat Valenciana o Cantabria donde todavía se registran fuertes incrementos en el precio de la vivienda en alquiler, en muchos casos incrementos cercanos al 10%", comenta Kardoudi.

Un caso llamativo es el de Cataluña y más concretamente el de la ciudad de Barcelona, que es la primera región que está empezando a dar síntomas de agotamiento. Y es que en 2017 el precio de alquiler que se incrementaba a un ritmo casi del 20% empezó a crecer a menor ritmo hasta que en febrero de 2018 tuvo un crecimiento interanual del 1,2%. En el caso de Barcelona desde marzo de 2017 que el precio de la vivienda en alquiler no crece por encima del 10% y en 2019 las variaciones se han movido entre el 1% y el 5%. "El camino de contracción de precios que ha empezado Cataluña y más concretamente Barcelona es posible que lo veamos en otras ciudades y comunidades durante 2020", añade Kardoudi.

En 2020 comenzaremos a ver caídas en los precios

Desde Fotocasa consideramos que en 2020 los precios, tanto de venta como de alquiler, seguirán moderándose, tal y como hemos visto durante 2019 y que aunque se hará a diferentes velocidades “los mercados que ya están empezando a dar señales de agotamiento, como el mercado catalán, empezarán un camino de moderación de los precios aunque en algunas grandes ciudades como Madrid continuarán las tensiones en los precios”, comenta Ismael Kardoudi, director de Estudios y Formación de [Fotocasa](#).

“El mercado de la vivienda va a seguir dando claras muestras de moderación y estabilización con un crecimiento mucho más moderado al que vimos un año atrás. Además, la recuperación va a ser mucho más contenida porque la demanda del ciudadano español no acaba de despertar, tal y como muestran nuestros estudios”.

Pasaremos de las 500.000 operaciones de compraventa

Aunque el mercado se está desacelerando, todo apunta a que 2019 cerrará en niveles de actividad muy similares a los de 2018 y se confirmará la normalización del mercado. Ya contábamos con que este ejercicio iba a ser más moderado que los anteriores. La desaceleración económica a la que apuntan diferentes organismos internacionales y nacionales tardará más en reflejarse en las estadísticas oficiales y vaticinan un 2020 menos alentador.

La nueva Ley Hipotecaria, unido a la desaceleración del contexto macroeconómico, harán que en los próximos meses se sigan registrando datos negativos en esta estadística en su comparativa interanual, pero el mercado de la vivienda seguirá creciendo, aunque a un ritmo inferior a como lo hacía en los últimos años. En este sentido, desde Fotocasa creemos que 2019 se cerrará con un número de operaciones de compraventas cercano al de 2018 y superaremos las 500.000 operaciones.

Los últimos meses se han registrado datos en negativo tanto de las operaciones de compraventa como de las de hipotecas pero “consideramos que son fruto de la entrada en vigor de la Ley Hipotecaria y dentro de pocos meses volveremos a ver el número habitual de compraventas e hipotecas”, explica Kardoudi.

En este sentido, en cuanto a las hipotecas desde Fotocasa consideramos que se cerrará el año con cifras cercanas a las 345.000 hipotecas inscritas, muy en línea con los datos de cierre de año de 2018.

Retos para 2020: la prioridad del alquiler y la sostenibilidad

Fotocasa considera que el nuevo Gobierno que se forme tendrá un desafío muy importante por delante y que necesita de su atención con urgencia: el alquiler. Éste será, sin lugar a duda, el mayor reto actual en materia de vivienda y tiene su origen en el creciente desequilibrio entre el alto volumen de demanda y la reducida oferta de inmuebles en arrendamiento. El resultado son precios cada vez más altos, principalmente en las grandes ciudades, en un contexto general de salarios casi congelados.

Y es que según el último informe sobre el mercado del alquiler de Fotocasa, el 75% de los particulares que han alquilado o intentado alquilar como inquilinos una vivienda en los últimos doce meses señalan el precio como el principal problema que se han encontrado en el camino. La respuesta a esta situación pasa por **incrementar la oferta de vivienda en alquiler para lograr que, de ese modo, los precios empiecen a corregirse**. La pregunta es ¿cómo lograr que haya más inmuebles disponibles para su arrendamiento? Y no tiene una única respuesta.

Por un lado, es necesaria una apuesta firme por la creación de un gran parque público de vivienda en alquiler, para cuya puesta en marcha hace falta tiempo y recursos. Se trata de una cuestión que prácticamente todos los partidos políticos han recogido en sus programas electorales. En este sentido, la búsqueda de sinergias con el sector privado debería ser una opción preferente para crear un parque público de vivienda en alquiler que respondiera a las necesidades habitacionales existentes.

Y es necesario actuar también de forma inmediata sobre la vivienda ya existente que está en manos privadas y que no sale al mercado del alquiler. Para incentivar a estos propietarios, el nuevo gobierno puede apoyarse en herramientas fiscales (desgravaciones para esos ingresos, al menos cuando los inquilinos sean menores de 35 años; con reducciones en impuestos municipales como el IBI; etc.) y proporcionando respaldo y seguridad ante situaciones de impagos o posibles daños en los inmuebles.

Aunque la apuesta necesaria y urgente es por el alquiler, la vivienda en propiedad también tiene sus propios retos. En primer lugar, porque sigue siendo la opción preferida por los españoles a la hora de buscar casa. Pero también por la importancia económica del sector de la construcción, ya sea en obra nueva o en rehabilitación de vivienda usada después de una compraventa.

Aunque los objetivos de transparencia y protección del cliente de la nueva Ley Hipotecaria sean muy loables, su entrada en vigor el pasado verano ha supuesto un freno para la actividad de compraventa. Por eso es necesario recuperar el impulso cuanto antes mediante iniciativas públicas y, en este sentido y ante la demanda creciente de obra nueva en propiedad, se hace necesario desde las administraciones públicas apostar por la liberalización de suelos.

Para evitar errores del pasado, la liberalización de suelo (que también es necesaria con la finalidad de destinarlos a viviendas de alquiler) ha de hacerse con prudencia y con la adecuada evaluación de cada caso.

Y es que, si hablamos de retos, no podemos obviar el mayor reto al que se enfrenta el planeta que es la emergencia climática, una cuestión sobre la que el mercado inmobiliario también tiene mucho que decir. El próximo año 2020 es la fecha marcada por la UE para que las viviendas de nueva construcción comiencen a tener un consumo de energía casi nulo. Ya se destinen estas viviendas a alquiler o a compraventa, el sector necesitará del respaldo de las administraciones para los cambios que se avecinan.

En definitiva, solucionar las necesidades residenciales de alquiler, aportar estabilidad al mercado de compraventa para que recupere vigor y apostar por la sostenibilidad en la nueva

construcción y en la rehabilitación son los tres grandes retos ineludibles para el gobierno en materia de vivienda. La parálisis de los últimos años ha provocado que los problemas se acumulen y es necesario empezar a resolverlos.

Departamento de Comunicación de Fotocasa

Anais López

Teléfono.: 620 66 29 26

Anais.lopez@scmspain.com

comunicacion@fotocasa.es

<http://prensa.fotocasa.es>

twitter: @fotocasa