

BALANCE INMOBILIARIO 2021 Y PREVISIONES INMOBILIARIAS 2022

"El alquiler seguirá a la baja durante 2022, mientras la compra incrementará su precio"

- El precio del alquiler podrá bajar entre un -3% y un -4%, mientras que los incrementos en la compra no superarán el 4% interanual
- La compra de vivienda será la impulsora de la recuperación y la gran protagonista del 2022
- Cerraremos el año con datos de compraventa cercanos a 2018
- Mantenerse lejos de una burbuja, la colaboración público-privada, el acceso a la vivienda de los jóvenes y la sostenibilidad, los grandes retos del 2022
- [Aquí se puede ver el comunicado en vídeo](#) de la directora de Estudios de Fotocasa

Madrid, 04 de enero de 2021

María Matos, directora de Estudios y Portavoz de Fotocasa

El año 2021 que acabamos de dejar será recordado como el año de la gran transformación del mercado inmobiliario, en el que han confluído infinitos cambios sociales y legislativos que suponen la mayor alteración del sector en, al menos, el último lustro. La crisis sanitaria y su consecuente paralización de la actividad inmobiliaria han puesto en valor la gran capacidad de reacción y rapidez con la que se ha recuperado este sector, que, en apenas año y medio, ha demostrado ser uno de los motores que han liderado el restablecimiento de la economía.

El mayor cambio de tendencia corresponde al precio de los alquileres. El mercado de las rentas ha presentado caídas muy significativas (de hasta un -15% en ciudades como Madrid o Barcelona) desde principios de 2021. Un cambio de rumbo que el [Índice Inmobiliario Fotocasa](#) no había detectado desde 2015, ya que, desde entonces, el precio de los alquileres se había incrementado un 41%. Aunque el pasado mes de octubre, se ha alcanzado la mayor bajada de precios a nivel nacional desde hace una década, con un -6,1% interanual. Esta alteración es propiciada por el descenso de la demanda en las zonas más céntricas de las grandes ciudades, y el debilitamiento en la participación de las franjas de edad más maduras, que han reducido su interacción con este mercado, lo que ha provocado la moderación y regulación de los precios. De cara al cierre de año podríamos encontrarnos con un descenso en el precio del alquiler a nivel nacional de entre el -3% y -4% interanual. Estas bajadas han marcado claramente el 2021 y seguirán siendo la tendencia para la entrada de 2022, cumpliendo un año de desaceleración del precio del alquiler en España en el próximo mes de febrero. Una circunstancia que impactará en los bolsillos de los ciudadanos y que ayudará a mejorar su accesibilidad a la vivienda en las zonas tensionadas después de años de intensas subidas en los precios de la vivienda en alquiler.

Sin embargo, **el mercado de la compraventa ha reconquistado el sector implantando un auténtico boom por cambiar de vivienda.** Las preferencias y necesidades habitacionales de los ciudadanos se han modificado debido al confinamiento generando una gran demanda por comprar vivienda. Conjuntamente, se requieren nuevas tipologías y características de vivienda haciendo que la luz natural y los espacios amplios con salida al exterior se hayan vuelto lo más cotizado del mercado. En nuestro portal, la búsqueda de chalets y fincas rústicas se ha incrementado desde el inicio de la pandemia una media de un 30% y los filtros de terraza y balcón se han disparado un 40%.

Cerraremos el año con datos de compraventa similares a 2018

Este gran auge por comprar vivienda da lugar a las cifras récord registradas el pasado septiembre, cuando hacía más de una década que no se superaba la barrera de las 50.000 compraventas cerradas mensualmente. Sin duda, **la compra es la gran impulsora de la recuperación inmobiliaria**, y prueba de ello será la cifra de clausura del año, que se prevé que supere las 520.000 operaciones. Esta suma significaría la **vuelta a niveles similares a los del boom inmobiliario de 2008**, al estar por encima de las 500.000. Incluso, todo parece apuntar que superaremos la actividad de compraventas del 2018, si se continúa con el buen ritmo marcado por septiembre.

Aunque también hay que poner en valor que este repunte en la compra ha sido posible gracias a las condiciones hipotecarias que durante todo el año hemos visto por parte del sector bancario. **Las tasas de interés aplicadas a créditos y préstamos han alcanzado mínimos históricos** por el abaratamiento de los precios que ha estimulado las ventas. De hecho, 2021, también ha sido el año en el que hemos visto a varias entidades financieras con las mayores bajadas de precios que se recuerdan. Esto ha llevado a que las hipotecas firmadas hayan superado las 30.000 operaciones mensuales en el último semestre, y **el sector pueda cerrar el año con una cifra más que positiva sobre las 400.000 hipotecas concedidas**. Un valor alejado de los años del boom, en el que se alcanzaban las 1.200.000, pero supondría los mejores datos desde la recuperación de 2011.

Pero la administración pública también ha implantado cambios que afectan al sector, comenzando por [el cambio en la cartera de Transportes](#) que tiene al frente del ministerio más inversor a la ministra Raquel Sánchez. En cuanto a los cambios legislativos, la modificación en el valor de referencia en las transmisiones patrimoniales que ha entrado en vigor el 1 de enero afectará muy probablemente al bolsillo del contribuyente, en los casos en los que el valor supere el precio de compraventa, un factor que puede ser el responsable de haber potenciado la compra de vivienda en este 2021.

Aunque sin duda, **la norma más polémica ha sido la [aprobación del Anteproyecto de la Ley Estatal de Vivienda](#)**. Una norma fruto de una batalla política en el Gobierno, que ha llenado de preocupación al sector y que flaquea en cuanto a su aplicación territorial. Probablemente no se apruebe hasta el próximo ciclo parlamentario, pero en el sector ya tiene muchas voces detractoras. Desde [Fotocasa](#) esperamos que se enriquezca y que se mejore incluyendo más medidas incentivadoras y menos intervencionistas para dotar de seguridad jurídica al mercado. Aunque las intenciones de la norma son positivas, al fomentar la ampliación del parque público de vivienda en alquiler y asequible, medidas como la congelación y limitación de los precios no cuentan con la aprobación de los propietarios, lo que podría causar los efectos contrarios a los deseados al ocasionar una contracción de la oferta en el mercado arrendador.

¿Qué ha pasado en el mercado del alquiler en Cataluña y Madrid?

Además, en 2021, gracias a una [comparativa de análisis de precios](#) realizado por [Fotocasa](#), se ha podido constatar que la entrada en vigor de la Ley de contención de rentas aplicada en Cataluña, no ha conseguido el descenso del precio del alquiler en Barcelona, por ejemplo, más allá de lo que ha descendido en Madrid, una ciudad sin limitación de precios. El estudio muestra cómo Barcelona y Madrid empezaron a caer en agosto de

2020 antes de la aplicación de la norma. Por lo que las caídas son fruto del impacto de la pandemia. A lo largo de 2021, Madrid y Barcelona han caído a un ritmo muy similar, aunque en Madrid algún mes ha caído incluso más (-12,8%) que en Barcelona (-11,4%).

Y la última modificación del año que cerramos, ha venido impuesta por la reforma en el impuesto municipal de la plusvalía, en la que los contribuyentes son los principales afectados. Aunque pueden elegir entre el cálculo que les resulte más beneficioso, y se evita que deban pagar el tributo, aun cuando el valor de inmueble no haya aumentado su valor, desde la compra hasta la venta, hay quien defiende que este tributo grava el incremento del valor del terreno, por lo que este 2022 podremos esperar un aluvión de reclamaciones.

Los retos del sector para 2022

Las previsiones del sector inmobiliario son muy favorables. La mejora en la evolución de la pandemia se ha traducido en unas perspectivas económicas más positivas en todos los sentidos. **La inversión ha batido récord** en el segundo semestre del año y todo indica que podrá continuar incluso acelerándose. Es un sector que ha cogido un gran impulso en el 2021, y que empieza muy sólido.

Será oportuno y saludable que **el precio del mercado residencial se mantenga estable**, como se ha mantenido hasta ahora, con pequeñas fluctuaciones de precios, pero mostrando aumentos moderados de entorno al 3% y 4%. Se mantendrá en una situación favorable mientras nos mantengamos alejados de una burbuja. Para ello, el sector debe demostrar que tiene capacidad para dar respuesta a la gran demanda surgida por comprar vivienda. De momento, **la clausura de 2021 se prevé muy contenida, de entorno a un 2% de subida** interanual del precio de la vivienda de segunda mano según el [Índice Inmobiliario Fotocasa](#).

Uno de los mayores retos del sector a corto plazo es transmitir un clima de estabilidad y confianza en el mercado del alquiler. **La colaboración público-privada resultará clave en el desarrollo de los parques de vivienda en alquiler** para poder aumentar los niveles a cifras que se asemejen a las de nuestros vecinos europeos.

Precisamente, las viviendas asequibles podrán servir para facilitar el acceso a la vivienda de los menores de 35 años. Para quienes su relación con el mercado es cada vez más difícil debido a obstáculos como la precariedad laboral y la dificultad para ahorrar los costes de la inversión inicial de una hipoteca. Por ello, **los jóvenes son el mayor reto que tiene el sector por delante**. Mejorando su relación con la vivienda se respaldará la construcción de un mejor futuro.

Una gran oportunidad se presenta en términos de eficiencia energética y sostenibilidad. En 2021, ya se ha visto una clara apuesta por un mercado inmobiliario más eficiente. Pero el sector necesita ser más resiliente y actuar con más rapidez para poder cumplir con el compromiso de la agenda 2030. Un movimiento que ya está puesto en marcha con los Next Generation, por lo que el gran reto será aprovechar realmente esas ayudas europeas en la tan necesaria rehabilitación de nuestro parque residencial. Del mismo modo, es importante la imagen que el sector proyecte, y es necesario que madure cada paso para que cada cambio refuerce la credibilidad del mercado inmobiliario de cara al exterior. **La estabilidad siempre es la mejor garantía de confianza.**



Departamento de Comunicación de Fotocasa

Anaïs López

Móvil: 620 66 29 26

comunicacion@fotocasa.es

<http://prensa.fotocasa.es>

twitter: @fotocasa