Año récord para la vivienda

El 2018 entró en la historia como un gran año para el mercado de la vivienda en España. Aunque la recuperación comenzara hace ya unas temporadas, fue en este ejercicio cuando retomó un ritmo de crecimiento notable y estable.

Cuando el mercado de la vivienda funciona, todo funciona. Lo saben bien los fabricantes de los subsectores de la cocina y el baño, que analizan concienzudamente la evolución de la vivienda para adecuar sus estrategias a la situación de la misma.

Años como el 2018 son una bendición para estos fabricantes: implican un viento a favor esencial para crecer y florecer en sus propios mercados. Y es que crecer en el exterior es muy importante... pero jugar en casa es especialmente gratificante.

Por un lado, se incrementó el número de viviendas nuevas acabadas. En concreto, mientras que en 2017 se terminaron y vendieron 50.397 viviendas, en el 2018 fueron 56.414. Un 11,9% más muy significativo, que unido al auge de las reformas y rehabilitaciones efectuadas, fueron las condiciones perfectas para el crecimiento de los sectores de la cocina y el baño. La subida podría ser mayor, pero hay que tener en cuenta que todavía existe un stock de vivienda terminada hace un

Un total de 525.379 viviendas de segunda mano fueron vendidas en el 2018, demostrando así que la demanda está despierta

tiempo y que se está comenzando a vender ahora.

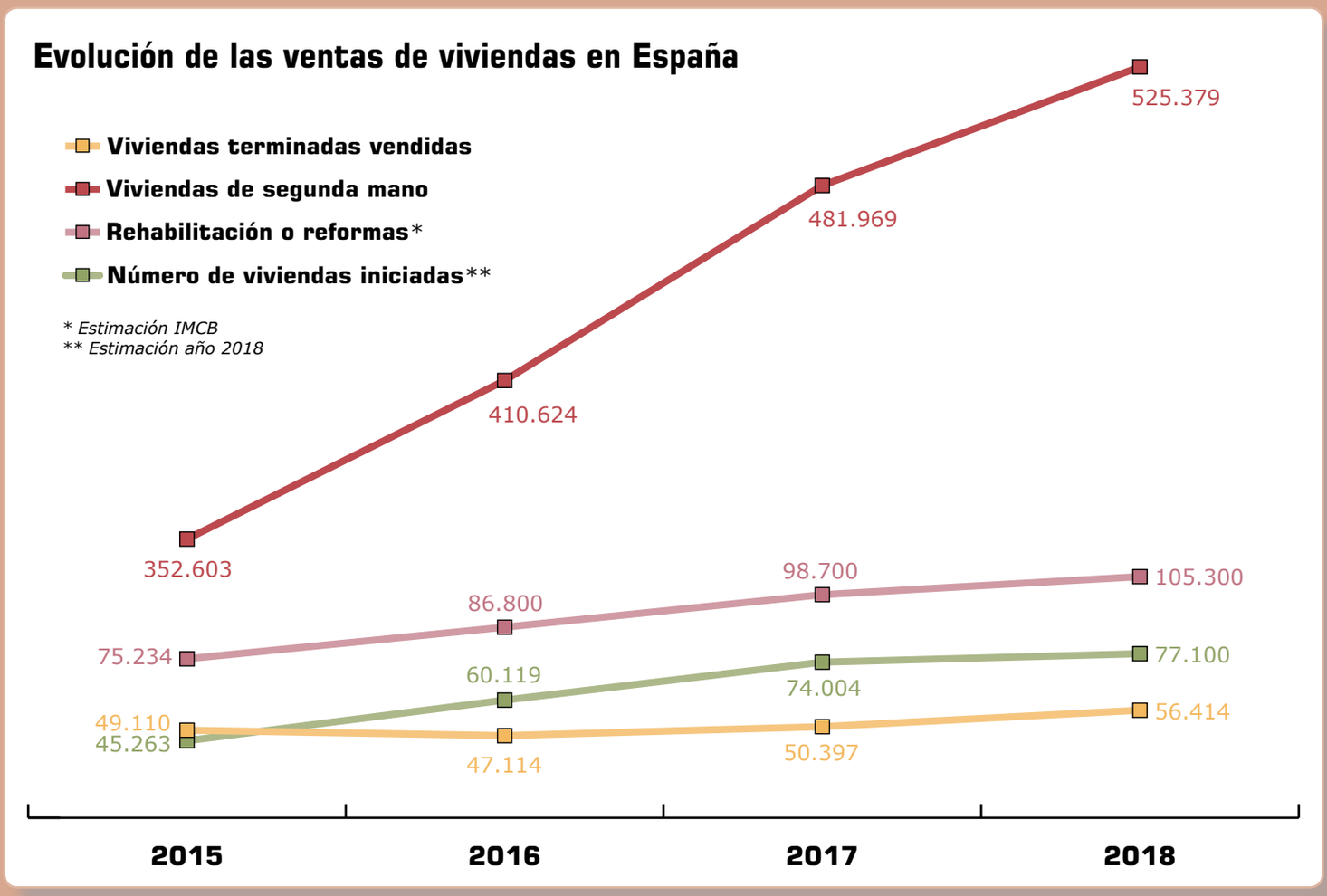
Una demanda creciente

En cuanto a las ventas de vivienda de segunda mano, la evolución fue especialmente buena: un total de 525.379 viviendas de segunda mano fueron vendidas en el 2018, demostrando así que la demanda está muy despierta por fin. Con respecto al 2017, la subida fue algo superior al 9%.

En total, la cifra de compraventa de vivienda todavía está lejos de aquellas alcanzadas en 206 y 2007, antes del pinchazo de la burbuja, momento en el cual se rozaron las casi 900.000 compraventas.

En cuidades como Madrid o Barcelona, los precios de los alquileres han alcanzado incluso niveles pre-crisis

Nada hace pensar en un una nueva burbuja en un futuro próximo, sobre todo porque todos los actores del sistema económico tienen fresco el recuerdo de lo que pasó a finales



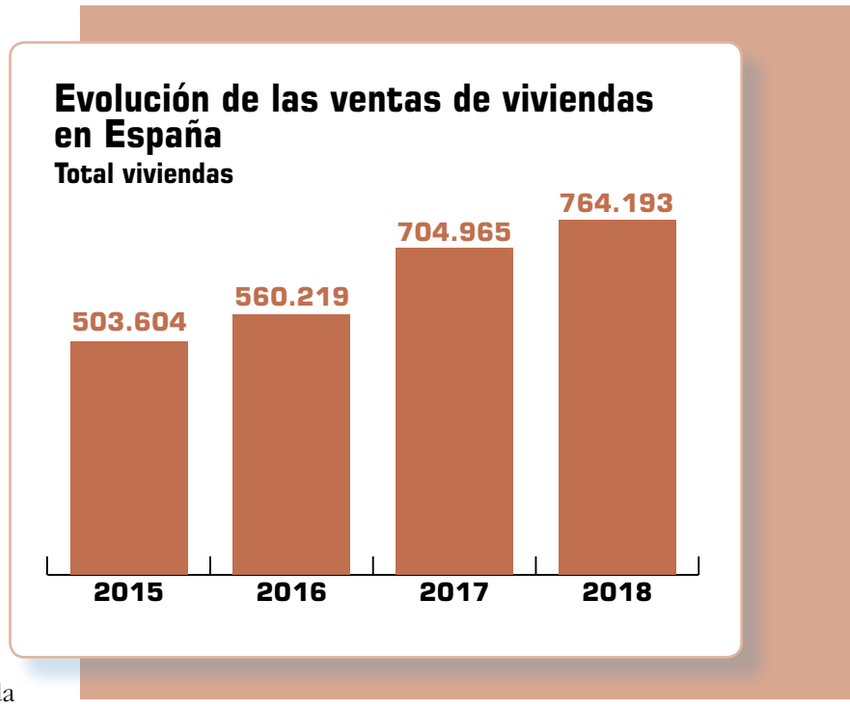
de la década pasada, y vigilan el mercado cuidadosamente. El crecimiento parece ser más sano ahora.

El auge del precio de alquiler...

Otra de las cifras que crecen es la de los precios de compra de las viviendas. Este incremento de los precios en las zonas más demandadas, unido a la extendida temporalidad del empleo y los bajos salarios, ha dificultado en los últimos años el acceso al mercado de un elevado porcentaje de hogares, que opta por el alquiler. De esta manera, el alquiler sube a su vez, y en algunas ciudades, lo hace hasta tal punto que muchas familias vuelven a pensar en comprar.

Y es que en ciudades como Madrid o Barcelona, los precios de los alquileres han alcanzado incluso niveles pre-crisis. Así, las familias cuyos ingresos mensuales se sitúan alrededor de los 2.000 euros mensuales, se comienzan a plantear la compra de un hogar fuera de la ciudad en lugar de un alquilar dentro de ella.

Además, en el 2018 los bancos ofrecieron muchas más facilidades para concederles un préstamo hipotecario que años atrás, y la inexistencia de un elevado ahorro previo no supuso un obstáculo insalvable para estas familias, ya que cada vez resultó más fácil encontrar hipotecas por el 100% o más del precio de la vivienda.



...y de la compra

Es el pez que se muerde la cola, ya que esta circunstancia tiene como consecuencia, otra vez, la subida del precio de compra: los altos precios empujan al alquiler, lo que impulsa el precio de éste, lo que hace a las familias replantearse la compra, lo que, a su vez, encarece la misma.

Pero centrémonos en el 2018. En este año, esta subida fue moderada, sobre todo en comparación con la protagonizada por los alquileres. A cierre del tercer trimestre de 2018, a vivienda se había encarecido un 7,2% de media según el Banco de España.

Cabe recordar que este aumento de precios, así como el crecimiento de la obra nueva y de las ventas en total, sigue un patrón muy heterogéneo en nuestro país: mientras que las grandes ciudades y focos turísticos sufren un *boom* que podría recordar a tiempos pasados, el resto del país sigue un ritmo notablemente más lento.

Sin embargo, como decíamos anteriormente, los altos precios, tanto de compra como de alquiler, y la escasez de suelo finalista, está desplazando la oferta hacia las afueras de las ciudades, creando ondas de expansión que llegan, poco a poco, cada vez más lejos.