2020, un año de resiliencia para el mercado inmobiliario

El total de transacciones de viviendas en España el año pasado baja, por primera vez en varios años, del medio millón de inmuebles: 487.354.

2020 dijo adiós en mitad de una pandemia mundial cuya onda expansiva tuvo su impacto también en el mercado inmobiliario español. Concretamente en el precio de la vivienda, que cayó de media en torno a un 5%. Estiman los expertos, en este sentido, que este año las correcciones de entre el 4 y el 6% serán la tónica general.

El Covid-19 ha venido de la mano de una crisis económica que va para largo. Y, aunque no ha hecho estallar por los aires el sector como ocurrió en 2008 con la burbuja inmobiliaria, ni se han cumplido los peores pronósticos, lo cierto es que quien esté decidido a vender

una vivienda tendrá que hacerlo a un precio inferior al de un par de años atrás.

Así pues, habrá que esperar a 2022 para empezar a transitar el camino de la recuperación. No obstante, el último informe de la plataforma digital para la mejora del hogar Habitissimo refuerza la tendencia que se viene registrando en los últimos meses en las solicitudes de reforma. Este tipo de servicios ha aumentado un 8% respecto a mayo de 2019, un dato que va en la línea del cambio de tendencia en la compra de vivienda nueva.

Si bien no hace falta adelantarse tanto. Es suficiente con analizar las tendencias de 2020 para percibir que el mercado de la vivienda se mantiene estable pese a los envites, tal y como avalan las cifras de compraventa de los últimos años, así como el aceptable balance de los fabricantes de subsectores con relación directa.

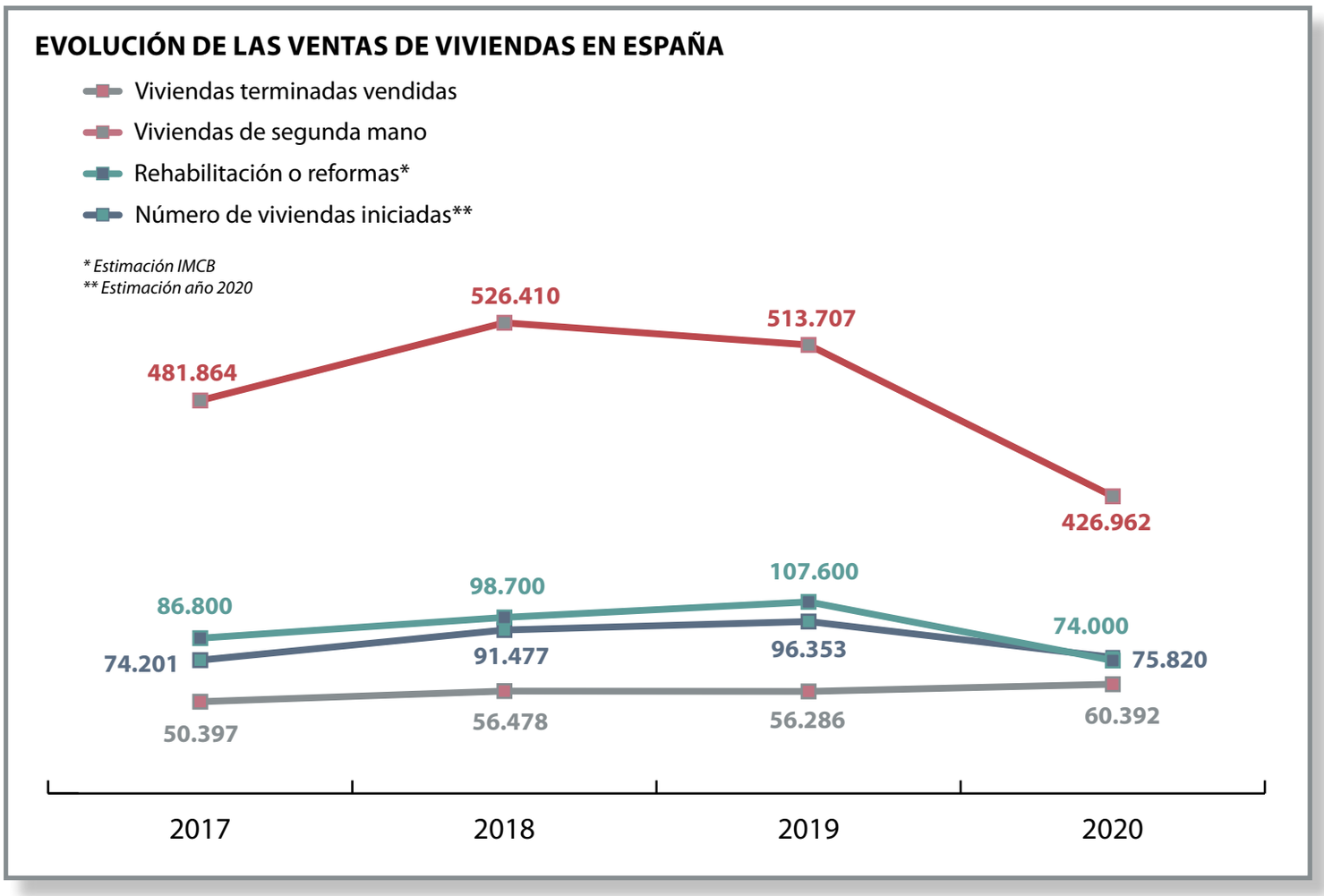
Especialmente destacable se manifiesta la evolución de la venta de las viviendas terminadas, que se ha incrementado notablemente. Mientras que en 2019 se terminaron y vendieron 56.286 (un dato ligeramente por debajo de las 56.478 del año anterior), en el año Covid-19 se registraron 60.392 transacciones de este tipo. Contra todo pronóstico este sector ha pegado un impulso después de una mini caída, recuperando con más fuerza que antes la buena racha que se viene dando desde 2015. Entonces se vendieron 49.110 viviendas. Es decir, en una década la tendencia al alza ronda el 20%.

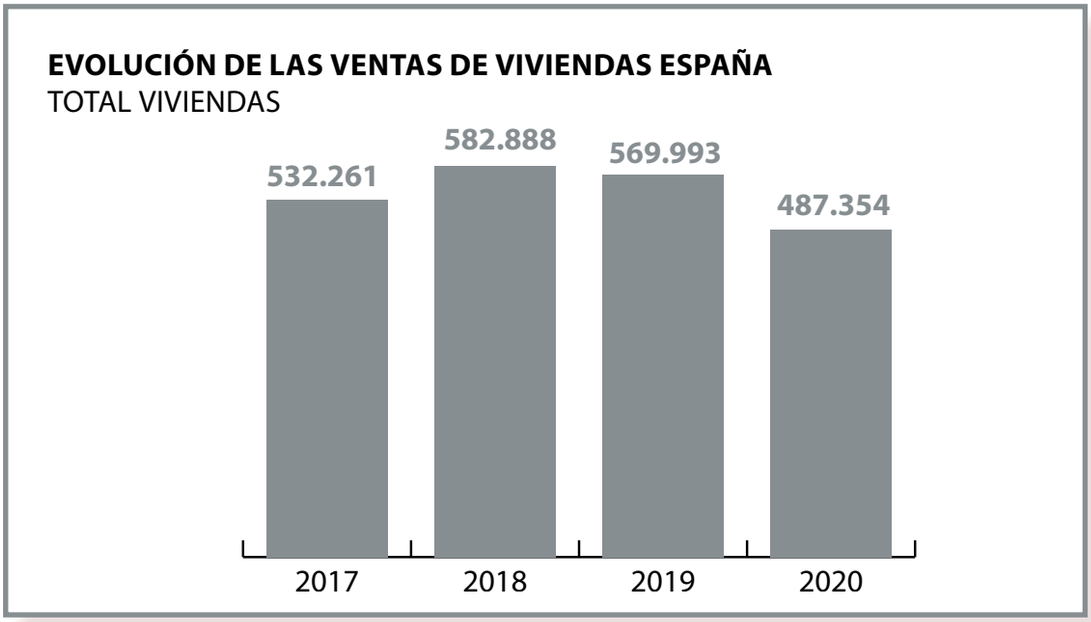
Acceder a un inmueble mediante alquiler ha sido menos caro en 2020

Caída temporal de la compraventa de segunda mano

No es el caso de las viviendas de segunda mano, cuyo comportamiento sí se ha resentido en el año marcado por la crisis sanitaria. Aunque en 2021 las transacciones de este tipo de construcciones estén recuperando la evolución especialmente positiva del último lustro, lo cierto es que el año pasado sufrieron algo parecido a una caída libre: de las 513.707 vendidas en 2019 a las 426.962 de 2020, casi 90.000 menos.

Ahora bien, remontándose más atrás, los datos reflejan un escenario bastante más halagüeño. Este sector partía en 2015 de un total de 352.603 adquisiciones, el año siguiente superó las 400.000, hasta que en 2018 alcanzó el tope de adquisiciones con 526.410. 2019 supuso el primer paso atrás, pese a que sobrepasó la barrera del medio millón. Sin embargo, ese año la venta de inmuebles de segunda mano solo decayó en unas 10.000 viviendas.





De manera que, en el cómputo total de la venta de viviendas en España en 2020, por primera vez en varios años se notificaron menos de 500.000: 487.354. En este sentido, el mejor año tanto para los inmuebles de obra nueva como para los de segunda mano fue 2018, en el cual se alcanzaron cifras de 526.410 y 56.478, respectivamente.

Cabe destacar, del mismo modo, la involución del mercado de las reformas y la rehabilitación, un sector que, si bien seguía una senda imparable y superó por primera vez las cien mil obras de este tipo (107.600) en 2019, ha tenido una regresión a niveles de 2015. Por aquel entonces 'apenas' se chequearon 75.234. El año pasado fueron 74.000.

Eso sí, el informe de Habitissimo arroja luz sobre una posible rápida recuperación de estos servicios. Por ejemplo, el número de solicitudes para realizar una reforma en la vivienda en los últimos meses se ha situado, por primera vez en los dos últimos años, por delante del de peticiones recibidas para acometer otro tipo de mejoras en el hogar, como las relativas a pintura, normalmente a la cabeza del ranking.

Además, en términos generales, se aprecia cierto aumento de la actividad, con un crecimiento de las solicitudes de reforma del 4%, que van de la mano del aumento en el número de ocupados del sector de la construcción, que ha sido de 1.297.735, lo que supone un nuevo registro máximo desde noviembre de 2011 y que consolida esta tendencia al alza que se viene examinando paralelamente al control de la situación epidemiológica.

Los alquileres suben, pero 'con moderación'

Por otro lado, acceder a un inmueble mediante arrendamiento ha sido menos caro en 2020, siendo uno de los aspectos del mercado inmobiliario donde más se ha notado el Covid-19. No quiere decir que el precio del alquiler no haya subido el año pasado, sino que fue el menor aumento de los últimos seis años, según expone el informe *La vivienda en alquiler en España en el año 2020,* elaborado por Fotocasa.

En este sentido, el precio del alquiler de la vivienda en España cerró el ejercicio en diciembre con un incremento del 4,6%, hasta situarse a los 10,65 euros por metro cuadrado.

De acuerdo con las cifras del portal de alquiler, en 2015 se examinó una subida del 4,9%; del 5,8% en 2016; del 18,6% en 2017; del 8,8% en 2018; y del 5,1% en 2019.

Eso sí, son cuatro las que comunidades que superan la media nacional. El ranking lo encabeza Madrid, donde es 32% mayor, seguido de Cataluña en un 31%, País Vasco en un 24%, y Baleares en un 6%. El resto de las comunidades cuentan con un precio inferior.

En palabras de **Anaïs López,** *directora de Comunicación de Fotocasa, "a cierre de 2020, el precio de la vivienda en alquiler ha empezado a dar señales de moderación y atrás ha dejado las subidas de dos dígitos que vimos durante algunos meses de 2020". "La variación interanual a cierre de año es la más suave experimentada durante 2020".*

Siempre teniendo en cuenta que el precio del alquiler se comporta de manera muy irregular según la zona geográfica, y se mueve *"a diferentes velocidades".* Mientras que en Madrid y Barcelona las caídas de precios ya son una realidad, hay otras comunidades donde suben con fuerza, especialmente en algunas ciudades del norte España. Y esas variaciones parecen que va a seguir siendo la tónica general en 2021.

Especialmente destacable se manifiesta la evolución de la venta de las viviendas terminadas, que se ha incrementado notablemente