



El mercado inmobiliario salva los muebles gracias a la vivienda de segunda mano

El sector de compraventa de inmuebles en España cerró el ejercicio de 2022 en positivo. Sin embargo, cayeron tanto las adquisiciones de obra nueva como las rehabilitaciones y las reformas.

7 17.734 es el total de viviendas que se vendieron el año pasado en España. Una cifra que, en última instancia, se traduce en crecimiento del mercado inmobiliario, pero que desgranada por segmentos aporta resultados muy desiguales al comparar las transacciones de obra nueva y de segunda mano. Para comprender el contexto actual de la evolución de las ventas de inmuebles en nuestro país cabe remontarse al año de la pandemia. En 2020, el número de adquisiciones bajaba por primera vez en varios años del medio millón de inmuebles (487.354), un dato muy por debajo de las 569.993 de 2019. Sin embargo, al igual que en otros sectores, la crisis económica pasaba

rápidamente por el inmobiliario. En 2021 volvía a remontar, registrando 674.249 compraventas, es decir, la mejor cifra alcanzada en los últimos catorce años. Las más de 700.000 transacciones de 2022 apuntalan las tendencias de recuperación que comenzaron el año anterior: el mercado inmobiliario en España se encuentra en un periodo que va más allá de la estabilidad, anotado un notable crecimiento.

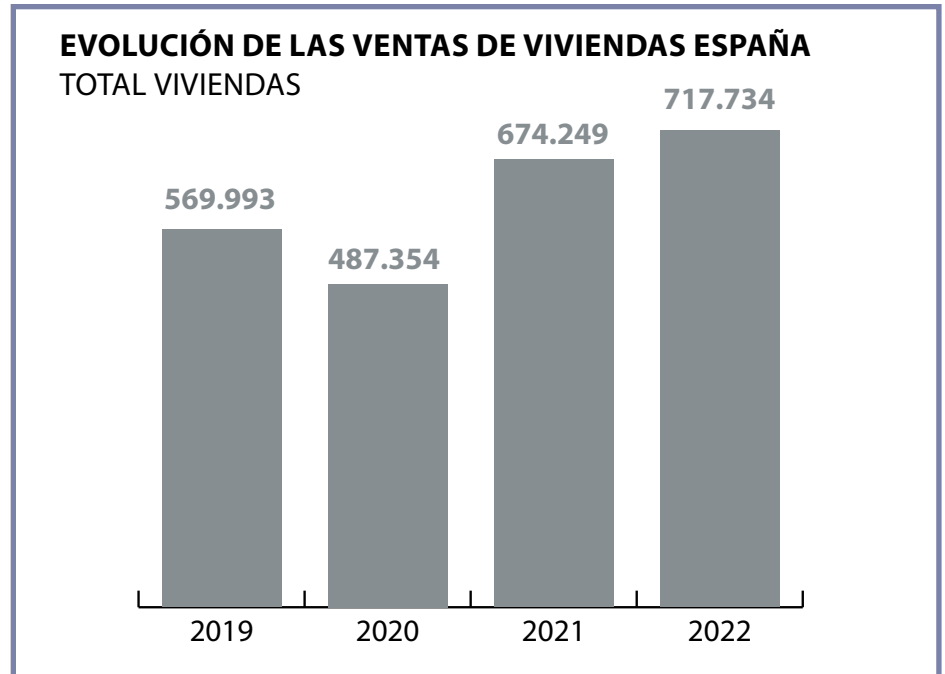
Ahora bien, la situación se ha dado la vuelta de un año para el otro, y si las ventas de vivienda en España mantienen tan buena racha es gracias a las de segunda mano. Si bien el desarrollo de la compra de inmuebles terminados fue creciente incluso en plena pandemia, en 2022 se dio

el primer descenso de los últimos años. Así, de las 71.827 fincas adquiridas en 2021 se pasó en 2022 a 67.763. Eso sí, todavía son cifras que superan las de 2020 (60.392) y 2019 (56.286).

Se cambian las tornas entre la vivienda terminada y la de segunda mano

Se da la circunstancia, además, de que la vivienda de segunda mano ha recorrido el camino inverso. Este tipo de inmuebles decayó en el año Covid-19, pasando de 513.707 transacciones en 2019 a 426.962 en 2020, casi 90.000 menos. La remontada en el periodo siguiente resultó casi excepcional. No en vano, el mercado cerró el periodo 2021 registrando la venta de 602.422 inmuebles de segunda mano. En 2022 la subida no ha sido tan notable (649.971), sin embargo, ha sido como un salvavidas para el mercado inmobiliario en este último ejercicio.

Sobre todo, porque hay otro segmento que también ha registrado un leve descenso: el de la rehabilitación y las reformas. Este tipo de operaciones ha sufrido especialmente los estragos de la inestabilidad de los últimos años, y parece que continúa sin un horizonte claro. En 2022 se acometieron en España 121.500 reformas y rehabilitaciones, frente a las 123.000 del año anterior. Son cifras todavía alejadas de la etapa prepandemia (en 2019 se contabilizaron un 107.600 de obras en las viviendas españolas); mucho más de las 74.000 de 2020. Sin embargo, el sector tendrá que armarse de paciencia para comprobar cómo evoluciona, si se estabiliza o, por el contrario, sigue en bajada. En paralelo, el número de viviendas iniciadas ha se-



guido más o menos la misma trayectoria de altibajos durante estos años. En 2019 se comenzaron 96.245 inmuebles, cifra que descendió hasta los 75.930 en 2020. Un año después, remontó considerablemente, registrando 100.504 transacciones de este tipo. Un boom que, 365 días más tarde, parece haberse desinflado. En total, en 2022 se cuantificaron 96.996 viviendas iniciadas, lo que supone 3.508 menos que el periodo anterior. De esta forma, el segmento se coloca casi en el mismo punto de partida en el que se encontraba antes de que el coronavirus llegara para desestabilizar el mercado inmobiliario. ■

Las más de 700.000 transacciones de 2022 apuntalan las tendencias de recuperación que comenzaron el año anterior

