Publicado en Madrid el 19/09/2019

# [Cómo ha cambiado el mercado inmobiliario desde el boom, según Casaktua](http://www.notasdeprensa.es)

## El portal inmobiliario analiza las diferencias del mercado inmobiliario actual con el de hace más de una década

 Durante los últimos cinco años de recuperación inmobiliaria, se ha estado especulando sobre la posibilidad de que el mercado estuviese cometiendo los mismos errores del pasado. Una afirmación con la que, según el último estudio de Casaktua.com, está de acuerdo el 87% de la población española. Sin embargo, a pesar de que las ventas, los precios, la concesión hipotecaria o la construcción de viviendas hayan repuntado respecto a la época de crisis, sus cifras todavía se encuentran muy lejos de lo registrado durante los años más desenfrenados de la burbuja, según lo que demuestran los datos oficiales sobre el mercado actual. Para demostrarlo, Casaktua.com ha analizado las similitudes y diferencias del panorama inmobiliario de hace más de una década con la situación actual: El precio crece, pero no alcanza los máximos del boom. Aunque hay ciudades y localidades que han estado muy cerca del valor máximo alcanzado en el ciclo anterior, actualmente, el precio por metro cuadrado de la vivienda libre en España se sitúa en torno a los 1.600-1.700€, muy por debajo de los 2.100€ que se registraban en el año 2008, tal y como indican los datos del Ministerio de Fomento. Además, se está en un periodo de estabilización del valor de la vivienda en el que la oferta comercial de players inmobiliarios como Casaktua.com incluyen viviendas con precios asequibles para cualquier tipo de comprador. Aumenta la compraventa de inmuebles, pero con cifras más moderadas. El Ministerio de Fomento refleja que la compraventa de viviendas llegó a superar en 2006 las 950.000 transacciones, una cifra a la que solo se acercó el ejercicio 2018 con sus casi 583.000 operaciones. De enero a julio de 2019, esta estimación rondaría las 312.000 compraventas (INE). Estos dos últimos datos manifiestan que todavía se está muy por debajo de los años del boom. En este caso, ocurre como con el precio: la demanda respecto al ejercicio anterior también se está moderando. Dificultad de acceder a un préstamo hipotecario. Durante el auge inmobiliario, los bancos concedían préstamos e hipotecas con facilidad. Actualmente, y a pesar de que en los últimos años se ha producido una flexibilización en las condiciones con respecto a la crisis (2008-2014), los bancos son mucho más estrictos y previsores. Sobre todo, tras la aprobación de la nueva Ley Hipotecaria y por el riesgo ante un cierto deterioro económico. En estos más de diez años, también se ha ganado en transparencia a la hora de contratar una hipoteca, se están regulando las cláusulas abusivas, se ha producido un nuevo reparto de gastos al escriturar e inscribir un préstamo hipotecario y los plazos de amortización son mucho más cortos (en la época del boom se llegaron a conceder préstamos de hasta 40 o 50 años). Euribor a nivel cero. Las cifras actuales del Euríbor están en -0,325€. Unos niveles que distan mucho de los alcanzados en 2008, cuando, tal y como muestran los datos del Banco de España, llegó a situarse por encima del 5%. Las hipotecas a tipo fijo se ponen de moda. La firma de hipotecas a tipo fijo está batiendo récords. Los últimos datos del Colegio de Registradores indican que estas alcanzan el 41% de todas las nuevas hipotecas contratadas, y, según los datos que maneja Casaktua.com, el 64% de los futuros compradores se inclinará por esta opción. Antes de 2008, las hipotecas de interés variable eran las preferidas. Se conceden menos visados de obra nueva. Partiendo de que ahora se construye de forma más razonada, con financiación restrictiva y controlada, los permisos para construir están aumentando. Durante los primeros meses del año, se han concedido 47.119 licencias para levantar viviendas nuevas, un 16,9% más que un año antes (Ministerio de Fomento). No obstante, estas cifras están muy lejos de las concedidas durante el pico de la burbuja, ya que, por ejemplo, en septiembre de 2006 se tramitaron cerca de 127.000 permisos. Más inclinación por el alquiler. Aunque la propiedad sigue siendo la opción mayoritaria, actualmente el 16,9 % de los hogares vive en alquiler (INE). Antes de 2008, este porcentaje no superaba el 14%. El alza de los precios en el arrendamiento demuestra que la demanda de esta opción ha ido creciendo por la dificultad de acceder a una vivienda en propiedad. De hecho, los datos del estudio del portal inmobiliario reflejan que el presupuesto actual de mudarse de alquiler es un 11% superior al de 2018. Perfil del comprador: los jóvenes se ven desplazados de la compra. La facilidad de concesión hipotecaria durante los años previos a 2008 permitió a los jóvenes con salarios bajos endeudarse a muy largo plazo. Debido al mencionado endurecimiento de las exigencias a la hora de pedir un préstamo de los últimos años y a los precios de vivienda, la composición de las familias hipotecadas es diferente. Se trata de compradores de más de 40 años y con un nivel de renta elevado. Esfuerzo económico para pagar una nueva vivienda. En la época del boom, un español tenía que destinar su renta de 13,6 años para comprar una vivienda. Actualmente, el esfuerzo es mucho menor: 9,7 años. Además, con el objetivo de favorecer el acceso a la vivienda, portales inmobiliarios como Casaktua.com han ajustado su oferta inmobiliaria lanzando campañas a precios por debajo del mercado y con óptimas condiciones de financiación.

**Datos de contacto:**

Redacción

Madrid

Nota de prensa publicada en: [https://www.notasdeprensa.es/como-ha-cambiado-el-mercado-inmobiliario-desde\_1](http://www.notasdeprensa.es/educalivecom-disfruta-de-cursos-presenciales-y-clases-particulares-a-traves-de-internet)

Categorias: Inmobiliaria Finanzas



[**http://www.notasdeprensa.es**](http://www.notasdeprensa.es)