Publicado en Madrid el 13/02/2020

Se estrena año redondo 2020: 10 años de evolución del mercado inmobiliario, según Instituto de Valoraciones

Esta década comenzó en un entorno de crisis en el que las transacciones de compraventa se vieron drásticamente reducidas, y ha acabado con un repunte importante de la actividad. Por su parte, la propiedad sigue siendo lo más común entre los españoles, pero los hogares que viven en régimen de alquiler van en aumento debido a las dificultades para el ahorro

Tras la crisis económica que se vivió en España y con el estallido de la burbuja inmobiliaria en 2008, el panorama inmobiliario ha vivido una evolución radical cuyos inicios difieren mucho de la situación que vive el sector ahora. 2010 comenzaba en un entorno de crisis en el que las transacciones de compraventa se vieron drásticamente reducidas en comparación con los años anteriores, los precios de la vivienda seguían cayendo desde los máximos alcanzados en 2008, los vendedores debían luchar por dar salida a sus inmuebles, y mientras los bancos endurecían las condiciones para obtener un préstamo.

Con el paso de los años, en el 2014 aproximadamente, se empezó a notar una lenta recuperación económica hasta llegar a la situación actual en la que el mercado inmobiliario se encuentra en un repunte importante con bajos tipos de intereses para hipotecas, auge de la construcción de obra nueva, precios más altos y mayor actividad del sector. También, los hábitos de adquisición de vivienda y formas de vivir han cambiado, influenciados por la sostenibilidad y la tecnología.

Teniendo en cuenta todos estos factores, los expertos de Instituto de Valoraciones han analizado el comportamiento del mercado inmobiliario durante la última década.

Precios de vivienda en crecimiento sostenido desde el 2016

Con el estallido de la burbuja inmobiliaria en 2008 los precios de la vivienda comenzaron a bajar progresivamente según reflejan los datos del Ministerio de Fomento, pasando de los 2.018€/m2 a finales del 2008 hasta los 1.463€/m2 en el mismo período del 2014 (-28%), un año que fue un punto de inflexión en el que se comenzó a notar una subida sostenida en el valor tasado de la vivienda. Si bien actualmente el precio de la vivienda aún no alcanza los niveles máximos alcanzados en la época anterior de la crisis, el mercado se ha ido recuperando progresivamente y a un ritmo relativamente sostenible, habiendo registrado un crecimiento del 12% entre el 2014 y el 2019. Este fortalecimiento se atribuye, entre otras cosas, a la recuperación de la economía y la subida del PIB per cápita que, a nivel nacional, aumentó en un 16% (2014-2018), según los registros del INE.

¿Y qué pasará ahora? Los indicadores de los últimos meses apuntan que no habrá grandes cambios en el sector en los próximos meses. Por ejemplo, en cuanto al precio de la vivienda, SMARTA, el software de big data inmobiliario de Instituto de Valoraciones, prevé aumentos de precios de en torno al 4%, un valor que refleja una subida estable tomando como referencia la variación interanual del

valor tasado de la vivienda registrado por el Ministerio de Fomento en el tercer trimestre del 2019, que es el 3,1%.

Aumento progresivo de la actividad tras la crisis con cifras moderadas

Tras el estallido de la crisis, 2010 fue el último año en el que la media de transacciones de compraventa de vivienda superaba a las 100.000 transacciones al trimestre, según datos del Ministerio de Fomento. Ese mismo año, que daba comienzo la década, registró una reducción importante de la actividad: un 29% en 2011 (87.280 transacciones trimestrales de media), y hasta un 39% en 2013 (75.142), en comparación con 2010.

De igual forma que sucedió con los precios de la vivienda, no fue hasta 2014 cuando se comenzó a notar una leve recuperación de la actividad económica y hasta 2015 cuando el número medio de transacciones sobrepasaron de nuevo las 100.000 de media anual.

El año 2018 registró el mayor número de transacciones de la década, con un total de 582.888 compraventas. No obstante, esta cifra sigue sin alcanzar las registradas antes del boom, como las 955.186 transacciones del 2006.

La tenencia de viviendas ha cambiado, de la compra al alquiler

No queda duda de que en España sigue predominando la propiedad de la vivienda ante el alquiler. Sin embargo, a pesar de que la mayor parte de la población española es propietaria de su vivienda habitual, cada vez es mayor el porcentaje de aquellos hogares que viven en régimen de alquiler, sobre todo, si se comparan las cifras de antes y después de la crisis. Actualmente, el 17,8% de los hogares vive en alquiler, mientras que antes del 2008, este porcentaje apenas superaba el 14% (INE).

Esta alta demanda del arrendamiento en parte está causada por la inestabilidad financiera de las familias y de las limitaciones para la compra de vivienda, trayendo como consecuencia una subida constante de precios que en ciudades como Madrid y Barcelona ya parecen estar tocando techo.

Los jóvenes ya no son el público target de la venta de viviendas y buscan nuevas fórmulas

Si antes de la crisis los jóvenes eran un público objetivo para la venta de vivienda, debido a las facilidades hipotecarias que concedían los bancos, este grupo se ha visto desplazado en los últimos años. Actualmente los precios de la vivienda aumentan a un ritmo que no necesariamente se ajusta al crecimiento de los salarios. De hecho, en la Comunidad de Madrid, por ejemplo, una persona debe dedicar el sueldo íntegro de 8 años para poder pagar una vivienda, según Statista. Más allá, se han endurecido también las exigencias de las entidades financieras para conceder préstamos, resultando en que el perfil solicitante de hipotecas sea mayor a 35 años y con ingresos altos y estables.

Otro de los públicos objetivos a los que se dirige la oferta inmobiliaria hoy en día es hacia aquellos que buscan viviendas de reposición. Es decir, población que vende su vivienda actual para comprar otra casa. Los ahorros de este perfil, junto con las ganancias resultantes de la venta y un posible préstamo hipotecario, les permite mejorar su situación actual. La vivienda de obra nueva es una alternativa bastante común entre los que buscan una vivienda de reposición.

Los jóvenes, por su parte, sigue aumentando la ratio de hogares que viven en régimen de alquiler y comienzan a buscar otras soluciones a la vivienda que se adecúen a su estilo de vida y sus presupuestos, como por ejemplo la nueva modalidad de coliving, una tendencia de “convivencia” que junta vivienda y espacio de trabajo compartido para dar solución a la escasez de vivienda y a los nuevos hábitos de este perfil.

La sostenibilidad y la tecnología, los mayores retos del sector

El sector inmobiliario se ha convertido en un mercado cada vez más colaborativo, por un lado, gracias a la tecnología que permite conectar a los distintos players del sector, y, por otro, debido al reto que tiene el sector de ser más sostenible. Hoy en día se pueden encontrar compañeros de piso mediante una app, alquilar los muebles de una casa por un tiempo limitado de forma online o hacer intercambios de vivienda para las vacaciones, etc. todo esto gracias a la conectividad y la inmediatez que permite la tecnología. De la misma forma, en el camino hacia la sostenibilidad se van realizando pequeños pasos y para finales del 2020 todos los nuevos edificios deberán tener un consumo energético prácticamente nulo.

Datos de contacto:
Redacción
Redacción

Nota de prensa publicada en: Madrid

Categorías: Inmobiliaria Finanzas Construcción y Materiales

NotasdePrensa
https://www.notasdeprensa.es