



BALANCE 2021 Y PREVISIONES 2022 – LA TRANSICIÓN HACIA UN MERCADO MÁS EFICIENTE

El sector inmobiliario se prepara para tomar impulso: El precio de la vivienda subirá un 2% en 2021 y más del 4% en 2022

La vivienda ha sido uno de los bastiones de resistencia frente a otros sectores que todavía tardarán en retomar los niveles anteriores a la irrupción de la COVID-19.

2021 será el año con más ventas de la última década. La reconducción del ahorro hacia la compra de vivienda como activo refugio irá entibiándose en 2022.

La inflación podría desembocar en una progresiva retirada de estímulos por parte del Banco Central Europeo, lo que abriría la puerta al dominio absoluto de las hipotecas fijas.

El control sobre el alquiler dibujará un mapa desigual. Atacar a los grandes tenedores retrasa la profesionalización del alquiler, que es la que garantiza que se genere oferta de calidad.



17 de noviembre de 2021 – La vuelta a la normalidad fue el objetivo que se marcó el sector inmobiliario en 2021 tras dejar atrás lo más duro de la crisis sanitaria. Un vistazo a las cifras arrojadas por los principales indicadores parece indicar que el mercado de la vivienda ha respondido con cierto entusiasmo al final de las restricciones, lo que es una buena noticia, pues la confianza hace posible retomar la senda de crecimiento sostenido anterior a la pandemia. Para el portal inmobiliario [pisos.com](https://www.pisos.com), está a punto de cerrarse un año de transición para la vivienda y la construcción, ya que 2022 viene cargado de retos.

A la espera de que el Banco de España emita nuevas previsiones el mes que viene, el instituto emisor proyectó un crecimiento del PIB del 6,3% en 2021, reduciéndolo hasta el 5,9% en 2022. Así, la recuperación de la economía española se pospondrá a mediados del año que viene. En este contexto, la actividad inmobiliaria lleva ventaja. Ferran Font, director de Estudios de pisos.com, indica que *“la vivienda ha sido uno de los bastiones de resistencia frente a otros sectores que todavía tardarán en retomar los niveles anteriores a la irrupción de la COVID-19”*.

El experto señala que, *“una vez retirados los límites a la movilidad, se desató el interés por destinar el ahorro acumulado al patrimonio inmobiliario, pero estos picos no hay que interpretarlos como la antesala de una burbuja, sino como la respuesta lógica de la demanda retenida durante el coronavirus”*. Según el portavoz del portal inmobiliario, *“es un buen momento para comprar porque hay mucha liquidez y los tipos de interés son muy bajos. Además, muchos quieren anticiparse para evitar perder poder adquisitivo debido a la inflación y ahorrarse el encarecimiento y los retrasos que generará la falta de materiales”*.

Font augura cambios importantes en lo que respecta a modelos habitacionales, sistemas constructivos, financiación verde y rehabilitación energética: *“La propiedad parece un sueño cada vez más lejano para las próximas generaciones. Hay que buscar fórmulas que no obstaculicen su plan de vida, por eso es necesario que el alquiler se profesionalice hacia propuestas Housing as a Service”*. En cuanto a la construcción, Font revela que *“la apuesta por la industrialización y la sostenibilidad debe ser firme”*, al tiempo que recomienda a las entidades *“abrirse a hipotecas que premien la eficiencia energética de la vivienda”*. En esta línea, Font indica que *“los fondos europeos van a jugar un papel decisivo en la modernización del sector, adecuándolo a los nuevos desafíos tecnológicos y climáticos”*.

2022: Desequilibrios bajo control

La vivienda no fue permeable a la bajada de **precios** que prometía la pandemia. De hecho, se pospuso esta caída para los siguientes ejercicios. Finalmente, el ajuste fue breve y mínimo y ya en 2021 se espera que este indicador cierre al alza. En concreto, para pisos.com el porcentaje se situará entre el 2% y el 3% en segunda mano. *“La subida de precios no debe alarmarnos, pues entra dentro de lo esperado teniendo en cuenta el repunte de la demanda, que se apoya en el ahorro acumulado para hacer frente a la inflación mediante la compra de vivienda y evitando mercados más volátiles. Igualmente, la financiación barata apuntala este interés”*, argumenta Font. El primer factor se irá diluyendo y en política monetaria ve avecinan cambios, pero esta compensación verá animada por un tercer vértice que colaborará en el incremento de los precios: *“Los suministros de materias primas son escasos y llegan tarde, lo que encarece la edificación residencial. Además, la mano de obra cualificada es escasa. Esta tensión podría trasladarse a la vivienda usada, pero será algo puntual”*, sostiene Font, que apunta que *“en 2022 seguirán las subidas, algo más marcadas, alrededor del 4%-5%. No se esperan escenarios de sobrevaloraciones abruptas porque tanto oferta como demanda buscan la estabilidad”*.

Las **compraventas** abandonaron el terreno negativo en marzo (32,4%), según el Instituto Nacional de Estadística (INE), arrojando subidas interanuales muy abultadas cada mes, incluso de tres dígitos en mayo (107,6%). En septiembre, la anual acumulada ya alcanza el 37,6%, una cifra que el experto de pisos.com ajusta al 30% a cierre de año: *“Hay que tener en cuenta que tras el final del estado de alarma se firmaron operaciones que habían quedado en modo de reposo. Además, la reconducción del ahorro en máximos hacia la vivienda como activo refugio irá entibiándose”*, comenta Font, que pronostica que *“2021 acabará con unas 550.000 viviendas vendidas, lo que supone cerca de un 31% más que en 2020 y un 9% más que en 2019. Para 2022, lo ideal es que el incremento de las compraventas se quede alrededor del 3%, que es lo que se ajusta a lo que entendemos como un funcionamiento sano del mercado”*.

En la línea de las compraventas, las **hipotecas** también retomaron la senda alcista en marzo (35,1%), pero las subidas de un año a otro publicadas por el INE no alcanzaron las cotas de las transacciones, siendo el dato más alto el recogido el pasado mes de agosto (66,9%) y dejando el ascenso acumulado en el 19%. El balance de Font para 2021 sitúa el incremento en la concesión de hipotecas en torno al 20%, una vez descontado el 'efecto champán' en el tercer trimestre del año: *"Las hipotecas en 2021 superarán las 400.000 firmas, siempre y cuando en la recta final del año se sumen algo más de 30.000 nuevas hipotecas cada mes. De cara a 2022, los préstamos estarán supeditados al ámbito laboral y a cómo enfrenten las entidades la progresiva retirada de estímulos por parte del Banco Central Europeo ante la inflación, lo que elevaría el Euríbor. Sin duda, se está creando el escenario propicio para que las hipotecas fijas dominen el mercado"*.

Los **visados de obra nueva** residencial retomaron el crecimiento en 2014, pero en 2020 cayeron un -20% frente a 2019. Con 67.304 visados acumulados entre enero y agosto, se espera alcanzar la barrera de los 100.000 a finales de año, retomando las seis cifras de 2019 y 2018 y arrojando un incremento de alrededor del 18%. De cara al próximo año, la incertidumbre planea sobre unas previsiones fuertemente supeditadas a las decisiones legislativas. Font cree que *"la obligación de destinar el 30% de las promociones a vivienda protegida bloqueará los planes de negocio de muchas constructoras y alejará la inversión en aquellas regiones que decidan llevarla a la práctica"*. Esta medida, según Font, *"dibujará un mapa desigual cuando lo que se necesita es que el parque de vivienda crezca en cada uno de los territorios de forma racional, obedeciendo a criterios de viabilidad, y no en función de un determinado signo político"*.

El anteproyecto de Ley de Vivienda también promete dar un giro al mercado del **alquiler**, aunque Font estima que el control de los precios generará más ruido que efectos inmediatos, ya que el índice oficial no entrará en vigor hasta 2024. En cualquier caso, el portavoz de pisos.com considera que *"debe actuarse con prudencia porque castigar a los grandes tenedores es contraproducente. No solo genera inseguridad jurídica y una gran incomodidad en el seno del sector, sino que se retrasa la ansiada profesionalización del alquiler, que es la que garantiza que se genere oferta de calidad"*. Font anuncia que *"el precio del alquiler terminará 2021 con un recorte interanual de entre el -1% y el -1,5%". El mercado del alquiler ha demostrado que es capaz de autorregularse, aunque siempre a un ritmo más lento del que la sociedad demanda, ya que las dificultades económicas expulsaron de determinadas zonas a muchos inquilinos antes de que se extendieran los ajustes"*.

Sobre nosotros

pisos.com es un portal inmobiliario que ayuda a particulares y profesionales a comprar, vender y alquilar cualquier tipo de inmueble de forma rápida y sencilla. Su oferta incluye casas, pisos, locales, oficinas, naves, terrenos, garajes y trasteros de obra nueva y segunda mano en toda España. Además, pisos.com cuenta también con el portal inmobiliario de referencia para quienes buscan habitación o compañero de piso: pisocompartido.com.

Para más información:

Alicia Aragón
pisos.com
Tel.:638 349 054
aaragon@pisos.com