

La demanda de compra y alquiler de vivienda alcanza niveles pre-Covid

REACTIVACIÓN DEL MERCADO/ La participación en el mercado de la vivienda supera niveles prepandemia a cierre de agosto. La demanda de compra recupera terreno y supera también la demanda de alquiler.

I. Benedito. Madrid

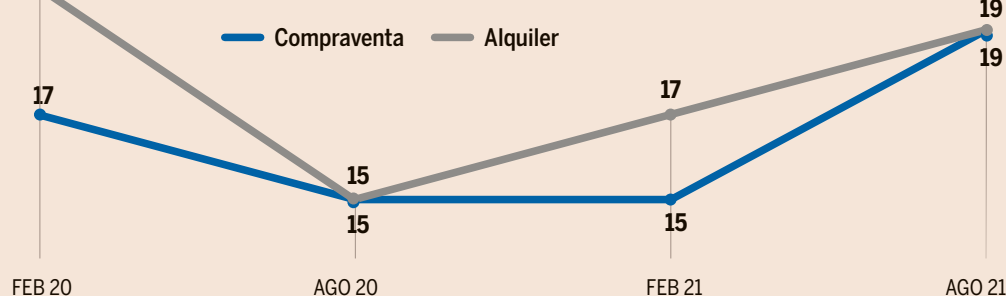
Ahora que los fondos europeos empiezan a fluir y la economía despega (aunque con menor fuerza de la esperada), la demanda de vivienda recupera velocidad de crucero, tanto en compra como en alquiler. “La participación en el mercado de la vivienda ya supera niveles prepandemia en agosto”, explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa. Según los datos del portal inmobiliario a partir de una encuesta, desde el inicio de 2021, la demanda de vivienda se ha disparado, y en los últimos doce meses, el 34% de los españoles ha realizado alguna acción en el mercado, fuera compra, venta o alquiler (inquilino o propietario). Este porcentaje, correspondiente al mes de agosto, prácticamente iguala la actividad que existía en febrero de 2019 (del 35%).

Si se diferencia por mercados, es decir, oferta y demanda en alquiler vs oferta y demanda en compra, se observa cómo es el mercado de la compraventa el que ha ganado terreno en los últimos meses. Del total de encuestados que sí han participado en el residencial en el último año, un 19% lo ha hecho comprando o vendiendo inmuebles, frente al 15% que se mantuvo activo durante 2020. Esto no sólo implica un aumento de demanda y oferta, sino que supera los niveles prepandemia, ya que en 2019 el porcentaje de personas participando en las compraventas era del 17%.

Las compraventas empezaron a reactivarse después del confinamiento y, a principios de año, cogieron carrerilla, al calor de la reactivación económica. En 2021, la vacunación avanza viento en popa, las restricciones se han relajado, la actividad empresarial está bastante normalizada, el mercado hipotecario funciona a todo gas... Hay un optimismo generalizado que conduce a la compra de vivienda, al que se le suma una demanda embalsada durante los meses de confinamiento y una tasa de ahorro en máximos que respalda las compras. Como resultado, si en los primeros meses del año se cerraban alrededor de 39.000 operaciones al mes, en julio ya superan

MERCADO DE COMPRAVENTA VS ALQUILER

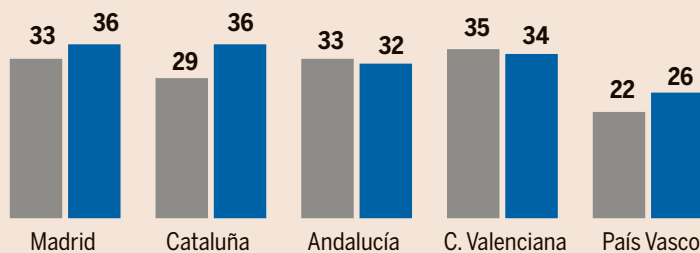
Porcentaje de particulares participando en el mercado de compraventa y en el de alquiler, tanto en oferta como en demanda.



Por comunidades

Porcentaje de particulares participando en el mercado de la vivienda (compra y alquiler).

■ Feb 2020
■ Ago 2021



Expansión

Fuente: Fotocasa



La Gran Vía de Madrid.

Madrid, la menos castigada, aguanta con un repunte de demanda

Como en toda España, el impacto del Covid-19 también afectó al mercado residencial de Madrid. Sin embargo, el dinamismo de la comunidad, gracias a la capital, ha permitido que sufra menos que otras comunidades. Al menos en lo referente a la compraventa de pisos. Según datos de Fotocasa, la participación en el mercado de la vivienda apenas cayó con la pandemia, y ya supera en tres puntos porcentuales los datos de febrero de 2020, con un 36% de personas participando en compra o venta, frente al 33% de 2020. Madrid está ahora mismo en cifras de compraventas históricas. “Hacia 13 años que no superábamos la barrera de las 50.000 operaciones cerradas en España, sólo vistas en el boom de 2008”, recuerda María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa. Madrid está, de hecho, en el podio de las comunidades que más transacciones está realizando, en torno a 7.000 operaciones al mes.



La Sagrada Familia, en Barcelona.

Cataluña, donde más aumenta la compraventa de pisos

Cataluña es la comunidad en la que se aprecia un incremento más significativo en la actividad residencial, pasando de un 29% de personas en febrero de 2020, antes de la pandemia, a un 36% en agosto de 2021. Del total, si se tiene en cuenta sólo el mercado de demanda y se excluye el de la oferta, se observa que un 18% de particulares catalanes ha participado comprando en el último año, frente a un 14% en febrero de 2020. Este auge de la demanda, no obstante, podría no traducirse de la misma forma en precios en el caso de la capital, Barcelona. Hay que recordar que Barcelona es un mercado maduro donde la oferta no puede expandirse como en Madrid. Ya antes del Covid-19 los precios empezaban a tocar techo, y eso limita que puedan seguir subiendo mucho más. En cuanto al alquiler, en agosto de 2021 un 23% de particulares participó en el mercado del alquiler, frente a un 14% en agosto de 2020.

Aumenta la percepción de que el riesgo de una burbuja está próximo

las 50.000 y marcaron un máximo desde 2008, seguido de otro máximo en agosto no visto en 14 años. “El interés por comprar se percibe más latente que nunca en la sociedad española”, añade Matos.

De hecho, si se excluye el porcentaje de participantes en la parte de la oferta y sólo se considera la demanda, el resultado es que la compra de pisos no sólo supera niveles pre-Covid, sino que incluso le gana terreno a la demanda de alquiler. En febrero de este año, el porcentaje de potenciales compradores de vivienda era del 40%, frente a un 50% en el caso de inquilinos. Seis meses más tarde, en agosto, la postal ha dado un vuelco: un 44% de la demanda es de compra, frente a un 43% de alquiler. En cuanto al 11% restante, apunta el portal, está interesado en ambos mercados. “Esto quiere decir que compradores e inquilinos tienden a equipararse poco a poco”, añade Matos, al recuperarse los niveles de compra previos a la pandemia. No se trata tanto de que la demanda de alquiler haya perdido fuelle, todo lo contrario, con la vuelta a la normalidad y la relajación de restricciones cada vez hay más demanda itinerante (turistas, estudiantes o viajeros de negocios) que durante la pandemia había desaparecido de las grandes ciudades. Lo que sucede es que la compra vuelve a recuperar terreno perdido y a equilibrar el balance de mercado.

¿Riesgo de burbuja?

La gran pregunta es, ahora que el mercado residencial vuelve a funcionar a todo gas, que las hipotecas concedidas alcanzan máximos de 2008, y que los precios vuelven a subir, ¿Hay riesgo de burbuja? No es fácil responder a la cuestión, aunque sí es posible hablar de los riesgos que podrían llevar a una. Entre ellos, una economía y empleo todavía dopados por un estímulo fiscal que el Gobierno retirará en algún momento, pudiendo lastrar las rentas; la guerra hipotecaria que vuelve a conceder hipotecas como en 2008; una recuperación menos intensa de lo esperado y el riesgo de estancamiento. Por el momento, la percepción del mercado es que ha aumentado el riesgo de que podría haber una burbuja próxima, aunque el porcentaje todavía es bajo, del 6,5% hace seis meses, al 7,3% actual.