

## ECONOMÍA / POLÍTICA

## El inmobiliario llega a un punto de

**VIVIENDA/** Aunque en el primer cuatrimestre del año las compraventas solo crecen un 0,6%, la segunda parte de 2024 será

Carlos Polanco. Madrid

Los datos de compraventas entre enero y abril de este año son prácticamente calcados a los del mismo periodo del año pasado: 203.809 por entonces, 205.111 este 2024. Un incremento tan leve que apenas merece la pena mencionarlo, del 0,6%, según indican los datos del Instituto Nacional de Estadística publicados el viernes. Y aun así, las sensaciones son totalmente opuestas. Tanto, que no es descabellado afirmar que el mercado inmobiliario está experimentando un nuevo punto de inflexión, hasta el punto de que 2024 se podría convertir en uno de los años más dinámicos para el sector desde el estallido de la crisis de 2008. Y todo ello sin que haya evidencias que sostengan que esa voladura del mercado, tras la que estuvo renqueante durante más de un lustro, pueda volver a producirse ahora.

Así las cosas, ¿qué es lo que diferencia tanto estos dos periodos que han tenido una actividad tan similar? Lo primero es de dónde vienen, lo segundo, hacia dónde van. Entre los cimientos del primer cuatrimestre de 2023 se aprecia una influencia clara de varias y muy consecutivas subidas de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo, lo que fue el pistoletazo de salida para una ralentización del mercado. Mientras tanto, antes del arranque de este año se vivió una situación de calma chicha, sin subidas de tipos desde mediados de septiembre y la sensación de que las bajadas de tipos no tardarían en llegar: la primera, de hecho, se produjo hace diez días, del 4,50% al 4,25%.

Por eso de dónde vienen estos dos periodos de tiempo condicionan de forma clara hacia dónde van. Es algo que se evidencia en que desde febrero de 2023 se encadenaron doce meses consecutivos de caídas interanuales en las compraventas, mientras que los datos de febrero, marzo y abril de este año ya muestran una senda mucho más positiva, que se confirmará principalmente en la segunda mitad de este año, en la que la relajación de los tipos de interés motivará un *boom* inmobiliario. Será, así, un año a dos velocidades, con una primera parte relajada y una mucho más activa. Pero difícilmente



La comunidad de Madrid registró 24.272 compraventas en el primer cuatrimestre.

## Madrid, todavía un 5% por debajo de los datos del año pasado

En este renacimiento del mercado inmobiliario la Comunidad de Madrid tiene que jugar un papel fundamental, al igual que provincias como Barcelona, Alicante, Valencia y Málaga. Pero de momento, está más rezagada que todas ellas, puesto que entre enero y abril de este año registró 24.272 operaciones de compraventa, un 4,6% menos que en el mismo periodo del año anterior. El de 2024 es uno de los peores cuatrimestres en cuanto a compraventas que ha registrado la Comunidad de Madrid en la última década. Es muy probable que el efecto de los precios sea determinante para que el mercado todavía no se haya puesto en marcha. Según Idealista, la media de precios

en la comunidad ha pasado en 5 años de 2.736 euros por metro cuadrado a los 3.406, o lo que es lo mismo, un incremento de casi el 25%. Y no es solo que las viviendas sean mucho más caras sino que también es mucho más cara su financiación, ya que en estos cinco años los tipos de interés han pasado de un históricamente anómalo 0% al 4,25% actual. Cabe esperar, en cualquier caso, que con el paso de los meses la Comunidad de Madrid pueda salir de números rojos y volver a experimentar una evolución positiva en el número de sus compraventas. Eso, sin duda, influirá en que 2024 se convierta en un año clave para el mercado inmobiliario español.

se podrá llegar a los datos de 2022, cuando las compraventas alcanzaron las 650.000 unidades.

Con respecto a los datos de marzo y abril, no obstante, hay una aclaración que hacer. El pasado marzo, las compraventas se desplomaron un 19,3%, mientras que en abril

**Las provincias con más transacciones apenas rebasan, o ni llegan, a los datos del pasado año**

escalaron un 24%. Ni el primer dato es catastrófico ni el segundo una explosión de actividad. Es sobre todo el efecto Semana Santa, que el pasado año cayó en abril y este en marzo, y de ahí estos dientes de sierra, que no sirven para ocultar que se está produciendo un cambio de tendencia. De este modo, es de esperar que en los próximos meses los incrementos interanuales en las compraventas se consoliden y, no solo eso, que se intensifiquen.

Es cierto que en algunas

provincias ya se percibe que el mercado inmobiliario está más activo que el pasado año: en el acumulado de los primeros cuatro meses las compraventas subieron un 53,9% en Guadalajara, un 39,7% en Lugo y un 33,8% en Huesca. Son las tres provincias con mayores incrementos, pero a nivel

**2024 será un año a dos velocidades, con una primera parte relajada y una segunda dinámica**



Las compraventas en la provincia de Barcelona crecieron un 1,1%.

## Barcelona levanta ya el vuelo con más de 21.000 compraventas

Mientras que a la Comunidad de Madrid todavía tiene que recorrer un trecho para mejorar sus datos del pasado año, la provincia de Barcelona ya lo ha hecho, si bien no está muy lejos de las compraventas registradas entre enero y abril de 2023. En concreto, se sitúa un 1,1% por encima, gracias a las 21.124 operaciones firmadas. Aunque todavía es una subida tímida, es, entre las grandes provincias, la que más creció con respecto a los datos del año pasado. Es posible que en todo esto influya que la oferta allí escasee menos. No pocos expertos del sector inmobiliario consideran que en la región se está llevando a cabo una política de vivienda que desincentiva el alquiler y

que, como consecuencia de ello, muchos propietarios deciden venderla en vez de arrendarla. Esta situación podría ir incluso a más con la decisión del alcalde de Barcelona, Jaume Collboni, de prohibir las viviendas turísticas para 2028 (ver página 24). Parece lógico que si los propietarios ya no pueden utilizar su vivienda con fines de alquiler turístico, muchos de ellos, en lugar de trasladarlas al mercado de alquiler residencial, las pondrán a la venta. Esto generaría más oferta en venta, lo que evitaría que las subidas de precio fueran tan pronunciadas y haría que la compra de vivienda fuera algo más accesible, provocando más operaciones.

absoluto el número de compraventas no es especialmente elevado. De hecho, aquellas que acumulan un volumen mayor de transacciones inmobiliarias o bien apenas se han empezado a recuperar o todavía están por debajo de los niveles de 2023: en el primer grupo están Barcelona (ver información adjunta) y Alicante; en el segundo, Valencia, Málaga y Madrid. Estas cinco provincias sumaron el 42% de las compraventas realizadas en el primer cuatrimestre de este año. En total,

en 27 provincias hubo avances interanuales, mientras que en las 23 restantes se produjeron retrocesos. Eso sí, atendiendo solo al dato de abril, solo son tres las provincias con un número de compraventas inferior al del mismo mes de 2023.

**¿Vivienda nueva o usada?** Más allá del volumen de datos, la estadística publicada por el INE aporta información sobre el tipo de vivienda que se ha adquirido a través de esa compraventa, lo que

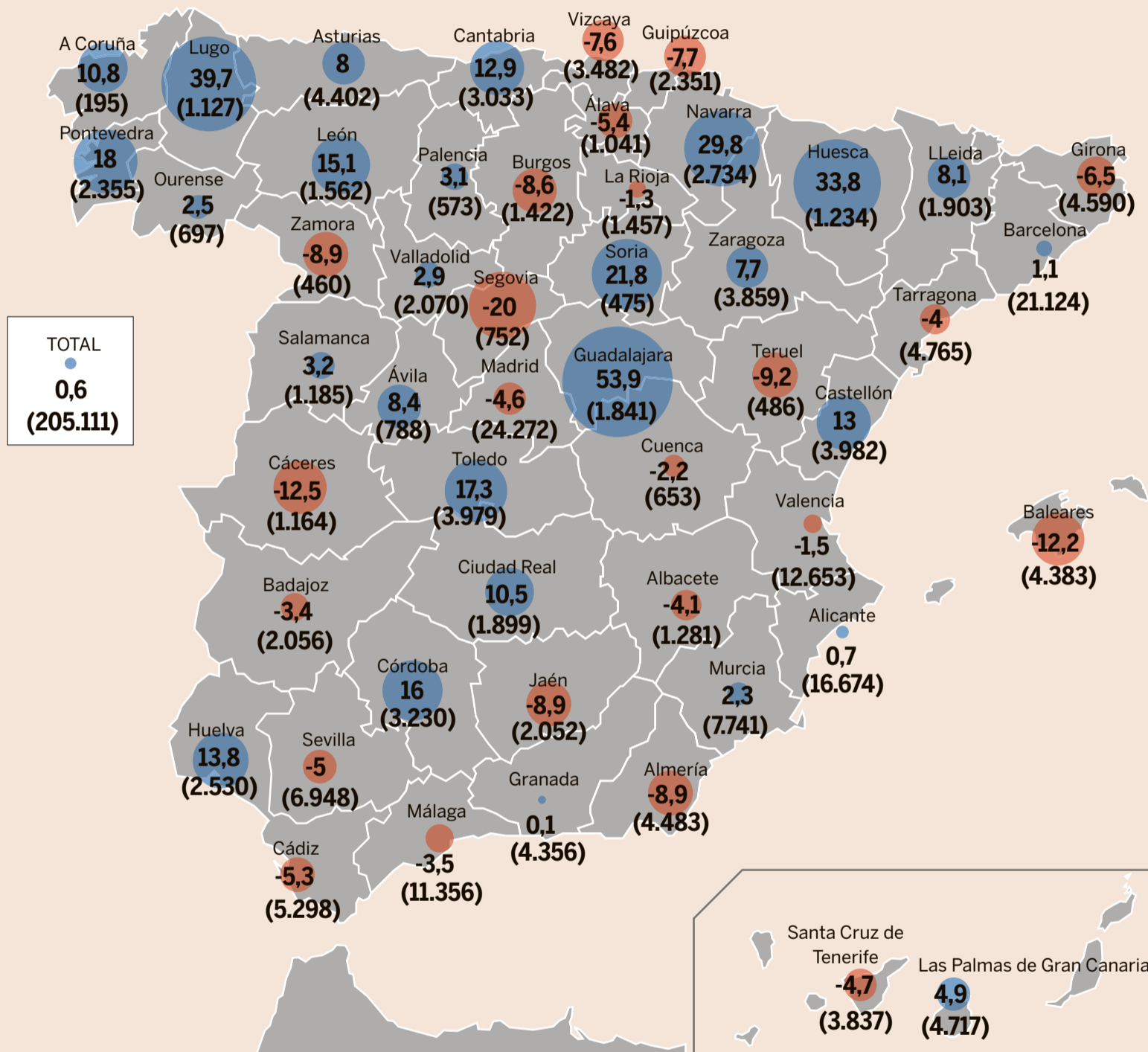


# inflexión y encara un nuevo 'boom'

de gran actividad, algo que se trasladará a los precios: en vivienda nueva podrían crecer hasta un 6%, y en usada, un 5%.

## COMPRAVENTAS EN 2024, POR PROVINCIAS

Evolución anual de las compraventas entre enero y abril, en %  
(...) Compraventas entre enero y abril, en número



Expansión

Fuente: INE

revela la preocupante consolidación de una tendencia presente con especial intensidad en la última década: desde 2015, el porcentaje de viviendas usadas adquiridas sobre el total de compraventas ha sido, todos los años, superior al 75%. Antes, la proporción habitual era, aproximadamente, mitad para vivienda de segunda mano y mitad para vivienda nueva. Es un dato que deja a las claras el escaso músculo para la construcción de vivienda nueva que existe en España, que no consigue

despegar de los 100.000 visados de vivienda anuales.

La falta de oferta de vivienda nueva tiene muchas derivadas, pero la principal es el encarecimiento de los precios de un bien básico como es la vivienda, sobre todo en un momento en el que el mercado está en expansión.

**Desde 2015, la vivienda usada protagoniza más del 75% de las compraventas**

Los datos de precio así lo confirman: según el portal inmobiliario Idealista, en el último año el precio de la vivienda creció un 7,3%, son subidas realmente espectaculares en puntos concretos. Así, y yendo a los datos por capitales, en Málaga la vivienda es, de media, un 19,6% más cara que hace solo un año; en Valencia, un 14,8%; en Madrid, un 12,4%; y en Santa Cruz de Tenerife, un 11,9%. Con estas subidas, algunas capitales tienen unos precios hace unos años inimaginables: 5.557 eu-

ros por metro cuadrado en San Sebastián, 4.473 euros en Madrid y 4.417 euros en Barcelona.

La presión en los precios irá a más, especialmente en la vivienda nueva tanto por su escasez como por el incremento de los costes de construcción. La Asociación Es-

**En el último año, los precios han crecido un 19,6% en Málaga y un 14,8% en Valencia**

pañola de Análisis de Valor (AEV), que representa a la mayoría de sociedades de tasación que operan en España, vaticina que los precios de la vivienda nueva crecerán en tasas cercanas al 6% en los meses centrales de este año, si bien se ralentizarán un poco hacia el final. Mientras, la vivienda de segunda mano experimentará unos crecimientos inferiores, con tasas que se situarán cerca del 4% a mediados del año y avanzarán un poco más, al 5%, en la recta final de 2024.

## El alquiler, también imparable

Si bien en el segmento de compra se han producido varias etapas distintas en muy poco tiempo, con un 'boom' en 2022, una ligera depresión al año siguiente y lo que ahora parece una reanimación del mercado, en el alquiler el furor de la demanda se ha mantenido ininterrumpido desde el final del confinamiento. De hecho, esta demanda ha permanecido todo este tiempo muy por encima de la oferta, lo que ha provocado fuertes subidas en los precios de los arrendamientos. Estos incrementos perviven todavía: según el portal inmobiliario Fotocasa, el alquiler se encareció un 7,1% interanual en mayo, hasta alcanzar los 12,48 euros por metro cuadrado. Aunque hay disparidad en la evolución de precios, en todas las regiones han subido, sobre todo en Asturias (16,6%), Madrid (14,2%), Castilla-La Mancha (13,0%) y Galicia (11,2%). Mientras, los menores incrementos se han dado en La Rioja (3,3%), Navarra (4,1%) y Aragón (5,8%). Los incrementos sostenidos en los últimos años han tenido una consecuencia que tenía que llegar tarde o temprano: nuevos récords en los precios del alquiler. "En mayo de 2024 ya son nueve las comunidades que superan los precios máximos del alquiler por metro cuadrado al mes"; destacan desde el portal inmobiliario. En concreto, las regiones de España que tienen mayores precios del arrendamiento son Baleares, con 18,75 euros por metro cuadrado al mes; Madrid, con 18,69 euros; y País Vasco con 15,76 euros. En cuanto a las capitales, las más caras son Barcelona, con 22 euros por metro cuadrado al mes; Madrid, con 20,17 euros; y San Sebastián, con 19,3 euros por metro cuadrado al mes.