

**“En 2019 la recuperación del mercado de la vivienda será más moderada”**

**Madrid, 19 de diciembre de 2018**

El sector inmobiliario sigue avanzando en la recuperación que inició años atrás y cerrará el ejercicio 2018 con cifras muy positivas que reflejan el buen momento que atraviesa. “Éste ha sido el mejor año para el mercado de la vivienda desde que estalló la crisis y esperamos que esa tendencia continúe en 2019, aunque en términos más moderados”, explica la directora de Estudios y Asuntos Públicos de [**Fotocasa**](http://www.fotocasa.es), Beatriz Toribio.

La recuperación económica, del empleo y la consolidación de la financiación hipotecaria van a permitir que “cerremos 2018 cerca de las 520.000 operaciones de compraventa, lo que supondría un 12% más que en 2017 y superar por primera vez desde 2008 la barrera del medio millón de compraventas”. En cuanto a las hipotecas, Toribio considera que aún es pronto para conocer el posible efecto de la decisión de que el impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD) pase a correr a cargo de las entidades bancarias, y estima que el año cierre en torno a las 350.000 hipotecas, un 12% más que hace un año.

Son cifras muy positivas que para el portal inmobiliario [**Fotocasa**](http://www.fotocasa.es) ponen de relieve que “el mercado de la vivienda vuelve a niveles de actividad previos a la crisis, si bien se aprecia en las diferentes estadísticas cierta moderación de la actividad en los últimos meses del año como consecuencia del crecimiento económico, del turismo y del contexto internacional”.

Esta mayor actividad se ha notado claramente en la evolución de los precios, que han crecido con fuerza desde que arrancó el año. Según el [**Índice Inmobiliario de Fotocasa**](https://www.fotocasa.es/indice/), 2018 cerrará con una subida media anual del precio de la vivienda de segunda mano del 7,8%, el mayor registro desde 2006, cuando se cerró con un aumento del 7,7%.

“El comportamiento de los precios sigue siendo muy desigual y en 2018 se han marcado aún más las diferencias entre territorios, con la Comunidad de Madrid, Cataluña y las islas liderando las subidas con incrementos interanuales que oscilan entre el 10% de Cataluña y el 19,5% de Madrid. Estas subidas contrastan con el comportamiento más moderado del resto del país y con los números rojos que aún registran algunas regiones”, explica Beatriz Toribio.

La experta destaca que “aunque estas subidas porcentuales nos recuerdan a las que veíamos en los años del boom, el precio medio de la vivienda de segunda mano sigue un 36,7% por debajo de los máximos de aquellos años y están a niveles de 2013 según la zona. Esto, unido al control de la financiación y a la estabilización hacia la que tiende el mercado alejan la posibilidad de una burbuja inmobiliaria”

Esto no quita que, como ya han recomendado el Fondo Monetario Internacional (FMI) tengamos que estar muy atentos a estas fuertes subidas de precios. Según los datos de Fotocasa, en algunas zonas de grandes ciudades como Madrid o Barcelona, el precio del metro cuadrado ya supera los 5.000 euros. “Tenemos un serio problema de accesibilidad a la vivienda en nuestro país. Nuestros estudios muestran que pese a la mejora del contexto económico y de la financiación, la demanda de vivienda por parte del ciudadano medio de a pie se mantiene en términos muy similares a lo que veíamos en 2017. Y es que el precio de la vivienda, tanto en compra como en alquiler, está creciendo a un ritmo muy superior al de los sueldos. Inversores y la demanda de reposición son quienes están moviendo el mercado”, afirma Beatriz Toribio.

Aunque la vivienda de segunda mano es el motor de la actividad en el sector residencial, “la vivienda a estrenar ha recuperado buena parte del protagonismo que perdió durante la crisis y los años posteriores”. Los datos del Colegio de Registradores muestran que a nivel de operaciones de compraventas, ambos mercados crecen a un ritmo muy parecido a diferencia de lo que ocurría en años anteriores (13,15% interanual para la vivienda a estrenar y 14,25% en la vivienda usada en el tercer trimestre del año).

**Año 2019: crecimiento más moderado**

De cara al próximo año, el portal inmobiliario Fotocasa considera que el mercado residencial seguirá creciendo a buen ritmo y los precios continuarán su tendencia alcista, aunque de forma más moderada.

“El mercado de la vivienda va a seguir dando claras muestras de recuperación porque nos encontramos en un ciclo expansivo del sector, pero será un crecimiento más moderado que el que hemos visto este año por dos motivos: las previsiones de diferentes organismos internacionales y del propio Gobierno apuntan a un crecimiento débil. Y, segundo, porque el contexto de la financiación va a cambiar con una eventual subida de tipos y nuevas reglas en el mercado, como la ley hipotecaria”, destaca Toribio.

Además, esa recuperación será más contenida porque, como revelan nuestros estudios, la demanda del ciudadano medio no acaba de despertar. “Aunque en 2018 hemos tenido un contexto macroeconómico más positivo, la pérdida de poder adquisitivo de los españoles durante la crisis, la falta de ahorro, la calidad y temporalidad del empleo en nuestro país complican el acceso a la vivienda, sobre todo de los segmentos de edad con más dificultades, como los jóvenes”

**Alquiler: hacia la normalización de los precios**

En el mercado del alquiler, 2018 viene marcado por una estabilización del precio medio del alquiler en España. El pasado mes de agosto el [**Índice de Precios del Alquiler**](https://www.fotocasa.es/indice/#/filter/eyJ0cmFuc2FjdGlvbiI6InJlbnQifQ==) de Fotocasa registraba la primera caída interanual (-2,2%) tras más de tres años y medio de incrementos interanuales ininterrumpidos. Fotocasa calcula que cerraremos el año con una subida media interanual cercana al 2% que contrasta con el 9% de 2017, el mayor incremento de los precios de todo el histórico de [**Fotocasa**](http://www.fotocasa.es), que data del año 2006.

Beatriz Toribio destaca que, si hace un año el precio medio del alquiler subía en todas las Comunidades Autónomas ahora solo lo hace en siete y que los precios están un 18% por debajo de los máximos de 2007 “Pero en las principales capitales de provincia y en los destinos turísticos por antonomasia seguimos registrando fuertes tensiones en los precios, si bien en buena parte de ellos también se empiezan a atisbar señales de estabilización”.

Según la experta, en algunos de estos puntos ya se han superado los precios máximos del alquiler registrados durante la crisis. “El caso más llamativo es el de Barcelona, donde los alquileres se mueven por encima de aquellos registros desde hace un año y ya son un 7% más caros que entonces. En Madrid capital y buena parte del extrarradio, el precio medio del alquiler sigue creciendo a un ritmo de doble dígito (13,7%) ya que esos máximos se alcanzaron más tarde, en marzo de este año, y están un 10% por encima de los precios de los años del boom”.

Una de las principales consecuencias de estos fuertes repuntes de los precios del alquiler que reflejan los estudios de [**Fotocasa**](http://www.fotocasa.es) es el retroceso de la demanda en este mercado. Según el informe “[**Radiografía del mercado de la vivienda 2017-208**](https://research.fotocasa.es/radiografia-del-mercado-de-la-vivienda-2017-2018-2/)”, se ha producido una caída del 36% en la participación de los particulares en comparación con el informe anterior. Si en 2017 había un 14% de personas que habían alquilado o intentado alquilar una vivienda, un año después ese porcentaje es del 9%.

Este descenso viene determinado principalmente por la menor participación de los jóvenes en el mercado del alquiler: en el último año un 60% menos de jóvenes menores de 25 años logró alquilar una vivienda, según el informe “[**Los jóvenes y su relación con la vivienda**](https://research.fotocasa.es/los-jovenes-y-su-relacion-con-la-vivienda-2017-2018/)” de Fotocasa. “Las fuertes subidas de precios han hecho mella sobre todo en los jóvenes, reduciendo de forma notable su demanda y, no menos importante, su visión sobre esta forma de vida. Se observa que, en comparación con el año anterior, gana fuerza la opción de la compra frente al alquiler”, explica la directora de Estudios.

[**Fotocasa**](http://www.fotocasa.es) calcula que el precio de los alquileres seguirá con la tónica que hemos visto en los últimos meses de menor crecimiento si bien, en las grandes ciudades continuarán las tensiones en los precios.

**Retos para 2019: mayor accesibilidad, pacto por la vivienda y financiación**

Una de las principales preocupaciones de [**Fotocasa**](http://www.fotocasa.es) es la dificultad de acceso al mercado de la vivienda por parte del ciudadano medio español. Diferentes estudios del portal inmobiliario reflejan el importante esfuerzo económico que tienen que hacer los españoles no solo para comprar, sino también para alquilar: “Nuestros datos muestran que en zonas como Cataluña o la Comunidad de Madrid se ha de destinar más de un 40% de los ingresos brutos anuales al alquiler de una vivienda, muy por encima del 30% recomendado. Y en el caso de la compra, casi seis años de su sueldo bruto íntegro”.

Toribio destaca que en este 2018 la vivienda ha vuelto a ocupar un lugar central en la agenda de la Administración y los diferentes partidos políticos como consecuencia del clamor de la opinión pública y publicada sobre la situación del mercado, sobre todo del alquiler. Esto ha llevado al Gobierno a sacar adelante el Real Decreto-Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, aprobado el pasado viernes en Consejo de Ministros.

Entre las medidas que baraja el Gobierno, desde [**Fotocasa**](http://www.fotocasa.es) se destaca que el Ejecutivo retome la senda de construir más vivienda pública, ya que España es el país de la Unión Europea con menor porcentaje de vivienda social (2,5%) frente al 17% de Francia, el 21% de Dinamarca o el 30% de los Países Bajos, según datos de Housing Europe.

“La vivienda vuelve a retomar cierto protagonismo en la agenda política, pero necesitamos ir más allá. Tenemos que aprovechar este buen momento que vive el sector para sentar las bases de un mercado inmobiliario sólido y estable, menos vulnerable a los ciclos económicos. Y en ello es esencial un pacto de todas las fuerzas políticas sobre vivienda que cuente con los principales agentes del sector, para que las directrices no cambien en función del color del partido que gobierne”, afirma Beatriz Toribio.

“Es imprescindible una mayor colaboración entre el sector privado y la Administración: una gestión más eficiente del suelo, mayor seguridad jurídica, acabar con nuestro déficit de vivienda pública en alquiler y un mercado del alquiler más profesionalizado son piezas claves para ese objetivo. Y todo ello redundará en mejorar la imagen del sector, que aún está muy denostada en nuestro país”, asegura la experta.

También en este 2019 será crucial cómo evolucione la financiación hipotecaria tras los últimos cambios legislativos y la nueva ley hipotecaria. “Además de una eventual subida de tipos, veremos si las diferentes decisiones judiciales en contra de la banca y la nueva ley hipotecaria tienen un impacto en la oferta hipotecaria”, añade Toribio. “El mercado hipotecario es uno de los más competitivos de Europa y en principio no debería tener un gran impacto en la evolución del sector, pero habrá que ver si se produce una restricción o encarecimiento del crédito”, concluye.

**Departamento de Comunicación de Fotocasa**

**Anaïs López**

Teléfono.: 93 576 56 79

Móvil: 620 66 29 26

[Anais.lopez@scmspain.com](mailto:Anais.lopez@scmspain.com)

<comunicacion@fotocasa.es>

<http://prensa.fotocasa.es>

twitter: @fotocasa