

“El precio del alquiler y la sostenibilidad en la nueva construcción, principales retos del 2021”

- Muchos españoles detectaron que sus viviendas no se adaptaban a sus necesidades durante el confinamiento y esto ha estimulado una nueva demanda de vivienda durante este año
- La pandemia ha incrementado el interés por el mercado de la compraventa mientras baja la participación en el segmento del alquiler
- El auge de la obra nueva, el debate sobre el control de los alquileres y la sostenibilidad, principales retos del sector para 2021

Madrid, 1 de diciembre de 2020

2020 ha sido un año excepcional y casi sin precedentes debido a la irrupción de la COVID-19 que ha trastocado la economía a nivel mundial. Cómo es lógico, el mercado inmobiliario no ha sido ajeno a esta realidad y la actividad en este sector también se ha visto afectada por la pandemia. No obstante, la paralización de la economía en muchos mercados contrasta con el dinamismo que está viviendo el mercado inmobiliario, especialmente desde el final del primer estado de alarma, que finalizó el 20 de junio. “Desde el inicio de la desescalada, el mercado inmobiliario **está viviendo un momento de mucho dinamismo y en el que la demanda de vivienda se ha despertado con mucha fuerza**. Los españoles han vivido un confinamiento domiciliario en el que han visto que sus viviendas no se adaptan a sus necesidades y muchos de ellos han decidido buscar una nueva casa”, explica Anaïs López, directora de Comunicación de [Fotocasa](#).

De hecho, el estudio “[Medio año de pandemia: impacto en el sector inmobiliario](#)” publicado recientemente por [Fotocasa](#), muestra que la COVID-19 ha hecho bajar levemente la participación en el mercado inmobiliario: mientras que en febrero un 31% de los particulares mayores de 18 años estaban interactuando con el mercado inmobiliario, este porcentaje ha pasado al 27%. Es decir, la pandemia ha provocado una caída de cuatro puntos porcentuales en la participación en el mercado inmobiliario. “Los datos muestran que **el dinamismo del**

sector ahora mismo es muy elevado y que la pandemia no ha hecho bajar drásticamente la participación en el inmobiliario. De hecho, son muchos los españoles que están vendiendo y alquilando y otros muchos que quieren comprar o alquilar”, remarca Anaïs López.

Un dato interesante que nos deja la pandemia es que **se ha incrementado el interés por comprar vivienda y, en cambio, desciende la demanda de vivienda para alquilar.** Así, en pocos meses hemos visto cómo la demanda de vivienda para comprar aumentaba del 39% en febrero al 43%, mientras que el alquiler ha disminuido del 49% de febrero al 44% actual. “Este cambio de tendencia entre venta y alquiler ha sacado al mercado inmobiliario una nueva demanda de vivienda para comprar que no existía en febrero. Es gente que antes de la pandemia no se planteaba cambiar de vivienda pero que el confinamiento les ha hecho ver que su vivienda actual no se adapta a sus necesidades. **Esta demanda está siendo muy importante en este tramo final de 2020 y lo seguirá siendo en 2021, ya que, en parte, están tirando de la recuperación del sector.** Será muy importante que el sector inmobiliario pueda dar respuesta a las necesidades de esta nueva demanda”, asegura la directora de Comunicación.

El mercado del alquiler sufre grandes cambios

El mercado del alquiler ha sufrido grandes cambios durante el año 2020. Por una parte, en relación con los precios y, por otra parte, desde la oferta y la demanda.

Desde el punto de vista de los precios, **si a principios del año 2020 asistíamos a una moderación con incrementos cercanos al 5%, que indicaban que los precios del alquiler iban a tender a la baja, la llegada de la pandemia rompió dicha tendencia.** De hecho, durante los meses de pleno confinamiento, abril y mayo, los precios del alquiler a nivel de España llegaron a incrementarse un 12% interanual, dejando atrás la moderación de principios de año. “Este cambio en los precios se debió, en parte, a que entró en el mercado mucha oferta que venía del alquiler vacacional y lo hizo con precios sensiblemente superiores a la media. Son pisos que están perfectamente acondicionados para entrar a vivir, amueblados y con todas las comodidades. Por ello es normal que entren al mercado con precios algo superiores a la media”, destaca Anaïs López, directora de Comunicación.

Concretamente, un estudio elaborado por [Fotocasa](#) reveló que durante la pandemia **el 64% de los propietarios que tenían vivienda en alquiler vacacional se pasaron al alquiler residencial durante los meses de confinamiento y de éstos, un 49% pretende quedarse de forma indefinida** en el mercado residencial. “Esta es, a priori, una buena noticia para el sector. El mercado del alquiler necesita mucha oferta para que los precios se puedan regular de forma natural y esta falta de oferta ha sido uno de los principales problemas que ha tenido este mercado durante los últimos años. No obstante, esta oferta que viene del alquiler vacacional no es suficiente para conseguir solucionar el problema de precios y son necesarias

más políticas que ayuden a que el mercado cuente con suficiente oferta de alquiler de calidad”, apunta la directora de Comunicación.

A finales de 2020, el precio de la vivienda en alquiler **parece que vuelve a la moderación vivida a principios de año y el incremento medio se sitúa en el 5%, aunque las caídas de precios son ya una realidad en varios puntos de España**. “El mercado del alquiler, al igual que pasa con el de compraventa, se mueve a distintas velocidades y mientras que hay zonas en las que los precios todavía pueden subir un poco hay otros mercados en los que las caídas de precios son una realidad”.

Los precios del alquiler en Madrid y Barcelona

Los mercados en los que las caídas de precios son ya una realidad desde hace meses están liderados por ciudades como Madrid y Barcelona. Asimismo, en comunidades como Baleares o Canarias los precios ya hace meses que están yendo a la baja después de haber alcanzado los precios máximos del alquiler en 2019 y 2020. Concretamente, el [Índice Inmobiliario Fotocasa](#) muestra que en Baleares el precio ya desciende a un ritmo del -10% interanual y en Canarias los descensos son del -5%, al igual que en la comunidad de Madrid. Por su parte, la comunidad de Cataluña desciende a un ritmo cercano al -1%.

No obstante, todavía hay **comunidades en las que aún sube el precio con fuerza, como pueden ser Murcia (10%), Cantabria (8%), Asturias (7%) o Castilla-La Mancha (7%)**. “Estas comunidades aún no han alcanzado máximos respecto a los años 2007-2008 y es posible que durante 2021 aún incrementen precios, aunque lo harán de manera más suave. A mediados del año que viene es posible que ya veamos aumentos muchos más moderados que los actuales. En alguna región es posible que a finales de 2021 veamos descensos, tal y como estamos viendo en otras comunidades en estos momentos”, explica Anaïs López.

Las ciudades de Madrid y Barcelona merecen un análisis a parte. En estas ciudades ya son varios los meses en los que el precio del alquiler ha empezado a caer, después de haber alcanzado precios máximos durante los años de la burbuja inmobiliaria. “En 2019 y principios de 2020 vimos como en estas ciudades el precio del alquiler había alcanzado máximos y nunca habíamos registrado precios tan caros en estas ciudades. Era, por tanto, de esperar que los precios tendieran a la baja después de haber tocado techo”, señala la directora de Comunicación.

En Barcelona, durante los meses de verano ya vimos descensos en el precio cercanos al -5%. A estos descensos se le suma la entrada en vigor de la nueva ley que regula el precio del alquiler en 60 municipios tensionados de Cataluña. En este sentido, el precio de **la vivienda en alquiler en Barcelona ha seguido descendiendo desde el verano a un ritmo de un -7% en octubre y ahora a finales de año lo hace a un ritmo de casi un -12%**. “Es posible que la entrada en vigor de la nueva normativa que regula el precio de alquiler esté teniendo una cierta incidencia

en las caídas de los precios, pero pensamos que no es el único motivo. La evidente falta de demanda, principalmente de estudiantes y jóvenes que han decidido volver a casa de sus padres, unido a una mayor oferta del alquiler vacacional está haciendo que en ciudades como Barcelona haya más oferta que demanda y eso está empujando los precios a la baja”, comenta Anaïs López.

Asimismo, si hacemos una comparativa con Madrid, ciudad en la que no existe limitación de precios, ahora mismo cae a un ritmo de un -8% interanual. “Es, por tanto, **una tendencia normal y natural del mercado del alquiler que ya esperábamos para este 2020** y que quizá se ha visto algo acelerado con la situación actual de la pandemia”.

Seguirán los descensos en la vivienda de segunda mano

Respecto a los precios de la vivienda de segunda mano, actualmente podemos decir que la pandemia no está afectando claramente a los precios. “**Los propietarios de viviendas en venta se están resistiendo a bajar precios**, ya que la vivienda en venta está siendo muy demandada y, de momento, los propietarios no están necesitando bajar los precios para vender”, aclara la directora de Comunicación de [Fotocasa](#).

A finales de 2019 constatamos ya un cambio de tendencia en los precios de la vivienda de segunda mano. Después de casi cuatro años de subidas ininterrumpidas del precio, en diciembre de 2019 el precio descendió un -1,3% respecto a 2018, marcando así el inicio de los descensos que hemos ido viendo en 2020. De hecho, las caídas del precio de este 2020, entre un -2% y un -2,4%, ya eran las esperadas para este año y no hemos visto grandes descensos de precios debido a la pandemia. “Sí que es posible que determinados perfiles de propietarios hayan tenido que rebajar precios porque tenían cierta urgencia por vender, pero no está siendo una tónica general en el mercado en estos momentos.”

De hecho, en noviembre el precio cambia ligeramente la tendencia y vuelve a subir un 0,7% después de 11 meses seguidos de caídas. “**El auge actual por la compraventa puede hacer que los precios registren pequeñas subidas y bajadas durante parte del 2021**, aunque se siguen esperando leves descensos en los precios de la vivienda de segunda mano. No obstante, no vamos a asistir a grandes caídas en los precios, ya que la vivienda de segunda mano se encuentra actualmente un -37% por debajo de los máximos y no ha recuperado su valor máximo”.

El triunfo de la obra nueva

La vivienda de obra nueva se ha posicionado durante la pandemia como uno de los productos más demandados por el actual buscador de vivienda. Concretamente, la obra nueva que se encuentra ubicada a las afueras de las grandes ciudades ha cobrado protagonismo, debido a que la demanda por vivir fuera de la ciudad se ha incrementado durante la pandemia. Además,

la obra nueva cuenta con las necesidades habitacionales que demanda el nuevo buscador de vivienda: zonas comunes amplias, terrazas, mucha luz natural y en muchas ocasiones, una habitación extra para poder usar como despacho.

Los últimos datos del INE de transacciones inmobiliarias del mes de septiembre muestran un incremento de un 29% de compras de vivienda de obra nueva respecto a 2019. "Este dato muestra el gran interés que está despertando la obra nueva. Un interés que ya reflejaban los informes de [Fotocasa](#), que señalaban que el interés por la vivienda de obra nueva se ha duplicado en los últimos años entre los potenciales compradores". De hecho, [un informe](#) publicado por el portal inmobiliario mostraba cómo **el 37% de los particulares que compró vivienda en 2019 se decantó por la obra nueva.**

Principales retos para 2021: el alquiler y la sostenibilidad

El precio del alquiler es el principal problema que se encuentra el demandante de vivienda cuando está buscando. Aunque el Gobierno ha anunciado recientemente que en un plazo de tres meses tendrá un índice de precios que regulará los alquileres, desde Fotocasa consideramos que la respuesta a la situación actual pasa por **incrementar la oferta de vivienda en alquiler para lograr que, de ese modo, los precios empiecen a corregirse.** La pregunta es ¿cómo lograr que haya más inmuebles disponibles para su arrendamiento?

Por un lado, es necesaria una apuesta firme por la **creación de un gran parque público de vivienda en alquiler**, para cuya puesta en marcha hace falta tiempo y recursos. En este sentido, la búsqueda de sinergias con el sector privado debería ser una opción preferente para crear un parque público de vivienda en alquiler que respondiera a las necesidades habitacionales existentes.

Además, es necesario actuar también de forma inmediata sobre la vivienda existente que está en manos privadas y no sale al mercado del alquiler. **Para incentivar a estos propietarios, el gobierno podría apoyarse en herramientas fiscales (desgravaciones para esos ingresos, al menos cuando los inquilinos sean menores de 35 años; reducciones en impuestos municipales como el IBI; etc.)** y proporcionar respaldo y seguridad ante situaciones de impagos o posibles daños en los inmuebles.

Aunque la apuesta necesaria y urgente es por el alquiler, **la vivienda en propiedad también tiene sus propios retos**, ya que sigue siendo de las opciones preferidas por los españoles a la hora de buscar casa. Pero también por la importancia económica del sector de la construcción, ya sea en obra nueva o en rehabilitación de vivienda usada después de una compraventa. Con todo, es necesario recuperar el impulso cuanto, antes mediante iniciativas públicas como la liberalización de suelos.

Para evitar errores del pasado, la liberalización de suelo (que también es necesaria con la finalidad de destinarlos a viviendas de alquiler) ha de hacerse con prudencia y con la adecuada evaluación de cada caso.

Por otro lado, no podemos obviar **el mayor reto al que se enfrenta el planeta que es la emergencia climática, una cuestión sobre la que el mercado inmobiliario también tiene mucho que decir**. Conseguir tener un mercado inmobiliario eficiente y sostenible es un reto, a largo plazo, en el que el Gobierno debería poner recursos al respecto. Con ayudas a la rehabilitación de viviendas, además de conseguir más oferta en el mercado, se consigue un parque de vivienda actual y poco deteriorado. Las ayudas europeas para luchar contra los efectos económicos de la pandemia, que se centrarán en buena parte en el fomento de la sostenibilidad ambiental, pueden ser una oportunidad para el sector de la construcción, tanto en el segmento de la obra nueva como de la rehabilitación.

En definitiva, solucionar las necesidades residenciales de alquiler, aportar estabilidad al mercado de compraventa para que recupere vigor y apostar por la sostenibilidad en la nueva construcción y en la rehabilitación son los tres grandes retos ineludibles para el Gobierno en materia de vivienda.

Sobre Fotocasa

Portal inmobiliario que cuenta con inmuebles de segunda mano, promociones de obra nueva y viviendas de alquiler. Cada mes genera un tráfico de 25 millones de visitas (75% a través de dispositivos móviles) y 650 millones de páginas vistas y cada día la visitan un promedio de 500.000 usuarios únicos.

Mensualmente elabora el [índice inmobiliario Fotocasa](#), un informe de referencia sobre la evolución del precio medio de la vivienda en España, tanto en venta como en alquiler.

Fotocasa pertenece a [Adevinta](#), una empresa 100% especializada en Marketplace digitales y el único "pure player" del sector a nivel mundial. Con presencia en 12 países de Europa, América Latina y África del Norte, el conjunto de sus plataformas locales recibe un promedio de 1.500 millones de visitas cada mes.

[Más información sobre Fotocasa.](#)

En España, [Adevinta](#), antes Schibsted Spain, es una de las principales empresas del sector tecnológico del país y un referente de transformación digital. En sus 40 años de trayectoria en el mercado español de clasificados, los negocios de Adevinta han evolucionado del papel al online hasta convertirse en el referente de Internet en sectores relevantes como inmobiliaria ([Fotocasa](#) y [habitaclia](#)), empleo ([Infojobs.net](#)), motor ([coches.net](#) y [motos.net](#)) y segunda mano ([Milanuncios](#) y [vibbo](#)). Sus más de 18 millones de usuarios al mes sitúan Adevinta entre las diez

compañías con mayor audiencia de Internet en España (y la mayor empresa digital española). Adevinta cuenta en la actualidad con una plantilla de más de 1.000 empleados en España.

Toda nuestra información la puedes encontrar en nuestra [Sala de Prensa](#).

Llorente y Cuenca

Ramon Torné

rtorne@llorenteycuenca.com

638 68 19 85

Fanny Merino

emerino@llorenteycuenca.com

663 35 69 75

Departamento Comunicación Fotocasa

Anais López

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26