

La compraventa de pisos cae un 3,3% en 2019 e interrumpe 5 años de recuperación

● Aunque en 2019 todavía se inscribieron en los Registros de la Propiedad más de medio millón de viviendas, en comparación con 2018 se han registrado 16.899 menos

MADRID. La compraventa de viviendas experimentó en 2019 el primer descenso interanual (-3,3%) desde el fin de 2013, para interrumpir así una secuencia continuada de cinco años de recuperación tras el estallido de la burbuja del ladrillo en España, hace más de una década.

Aunque en 2019 aún se inscribieron en los Registros de la Propiedad más de medio millón de viviendas nuevas y usadas (501.085), algo que desde la crisis sólo había ocurrido en 2018, de un año a otro se han registrado 16.899 unidades menos, según los datos difundidos este miércoles por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Los notarios españoles ya comunicaron el martes un indicador a la baja sobre la compraventa de viviendas prácticamente idéntico al del INE (-3,4%), aunque precisaron que el precio medio por metro cuadrado fue el más alto desde 2011: 1.438,24 eu-

ros frente a 1.407,63 euros de 2018 (un 2,17% más).

El Colegio de Registradores ha apuntó ayer sin embargo que, según el Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas, la vivienda subió el 7,2% en 2019, para acumular así un encarecimiento del 37,2%, aunque los pisos aún están un 11,9% por debajo de los máximos de 2007.

En una radiografía de mayor espectro para el sector, el dato de compraventas de 2019 es el cuarto mejor de los últimos 13 años. Sólo en diciembre las compras aumentaron un 1,8% interanual, hasta 34.767 unidades.

El auge inmobiliario de 2007 arrojó la firma de 775.300 operaciones de compraventa. El estallido de la burbuja un año después rebajó la cifra a 552.080 transacciones y la caída no se detuvo hasta finales de 2013, cuando el mercado tocó fondo, al materializarse solo el 40% de las compras de 2007.

Para el director de Estudios del portal Pisos.com, Ferran Font, la caída del conjunto de 2019 es «llamativa» porque en los últimos 4 años el ritmo de crecimiento era superior al 10%.

Alarma para las viviendas usadas Otro dato que induce a estar cerca del botón de alarma en el sector ha sido el de las ventas de viviendas usadas, el 81,5% del total, ya que retrocedieron un 4,2% interanual, lo que no se producía desde 2012.

Por contra, en 2018 la venta de este tipo de viviendas que protagonizan el mercado se incrementó un 10,9%.

El jefe de estudios de idealista, Fernando Encinar, señala como responsables a la «incertidumbre política y los diferentes escenarios económicos que se planteaban tras ella».

«Ante esta situación -prosi- gue- gran parte de los inversores han decidido aplazar o directa-

mente abortar las operaciones, aunque las compras de particulares han mantenido mejor el tipo».

Los jóvenes como público objetivo para la compra de vivienda, debido a las facilidades hipotecarias, se han visto desplazados en los últimos años por aquellos que buscan pisos de reposición (venden su vivienda actual para comprar otra), según el Instituto de Valoraciones.

Advierte también de que «cada vez es mayor el porcentaje» de hogares que viven en régimen de alquiler (actualmente el 17,8%) debido en parte a «la inestabilidad financiera de las familias y las limitaciones» para la compra, lo que trae como consecuencia una «subida constante» de precios en las ciudades, como ocurre en Madrid y Barcelona.

Uno de los datos que se mantiene en positivo, aunque moderando su repunte, proviene de la venta de viviendas nuevas, pues se incrementaron un 1,2% el año

pasado (92.844 unidades), frente al alza del 10,2% en 2018.

El director de Formación y Estudios de Fotocasa, Ismael Kardoudi, apunta al respecto que «todavía hay déficit de oferta», si bien destaca que existe «una gran demanda latente interesada, por lo que puede tener bastante recorrido los próximos años».

Asimismo aumentaron un 15,3% las transmisiones de viviendas por donación inter vivos -muy usual entre padres e hijos- en comparación con 2018, hasta 18.764 transacciones, la cifra más elevada desde 2012.

Por comunidades, Castilla-La Mancha (7,5%), Extremadura (5,7%) y La Rioja (3,1%) registraron los mayores incrementos en compraventas, mientras que los descensos más pronunciados se presentaron en Canarias (14%), Baleares (10,9%) y Navarra (9,7%).

Andalucía fue la región que más compraventas cerró (100.339 transacciones), seguida por Cataluña (79.751), Comunidad Valenciana (74.910) y Madrid (70.835).

Para el responsable de Fotocasa, «es urgente que el nuevo Gobierno apueste por el ladrillo y por dar estabilización con nuevas políticas de vivienda que den seguridad al ciudadano».

EFE