

Suma y sigue en la desaceleración inmobiliaria: la compraventa de viviendas bajó un 9,3% interanual en noviembre



Viviendas en construcción. / Avelino Gómez

El descenso de las transacciones se concentra en las viviendas de segunda mano: entre enero y noviembre el retroceso en las compraventas fue de un 3,6%, pero las de pisos nuevos resistieron con una subida del 0,8%

CRISTINA VALLEJO Madrid Lunes, 20 enero 2020, 14:19



Los síntomas de enfriamiento del mercado inmobiliario han sumado hoy un dato más: **en noviembre se realizaron 38.680 compraventas de viviendas, registro que supone un descenso del 9,3% con respecto**

a un año antes, según datos del INE. Es el cuarto mes consecutivo de caídas en las transacciones de casas en comparación interanual.

Por comunidades autónomas, las caídas más importantes tuvieron lugar en La Rioja (-25,5%), Canarias y Madrid (-21%) o en Asturias (-19,2%). Sólo se incrementaron las compraventas de viviendas en cuatro autonomías: Extremadura (7%), Aragón (5,3%), en Andalucía (2,7%) y Murcia (1,2%).

Con ello, este noviembre es el peor desde el de 2016, cuando se vendieron 34.347 viviendas. La cifra de noviembre de 2018, cuando se transaccionaron 42.623 pisos, había sido la mejor desde noviembre de 2007, cuando el número de compraventas rozó las 56.200. **Los noviembrs de 2018 y 2017 fueron los únicos desde que estalló la crisis en que las transacciones inmobiliarias superaron las 40.000.**

Las viviendas usadas fueron las que continuaron protagonizando la mayor parte de las transacciones: en el penúltimo mes de 2019, el 80,2% del total de las operaciones, algo más de 31.000, fueron de casas de segunda mano, pero también fueron éstas en las que se concentró el grueso de la caída de las operaciones: bajaron un 10,5% en noviembre en comparación con un año antes. Las compraventas de viviendas nuevas, las 7.672 restantes, bajaron un 3,6% en el penúltimo mes del año pasado.

Entre enero y noviembre de 2019: caídas a un ritmo del 3,6%

En términos acumulados, entre enero y noviembre de 2019, se realizaron 466.318 compraventas, lo que supone un descenso del 3,6% con respecto al mismo periodo del año anterior. **Mientras el número de operaciones de viviendas nuevas registró un leve aumento del 0,8%, hasta las 86.280, en el caso de las viviendas usadas, las compraventas retrocedieron un 4,6%, hasta las 380.038.**

Fernando Rodríguez de Acuña, de la consultora inmobiliaria RR Acuña y Asociados, comenta que esta mayor resistencia de las compraventas de viviendas nuevas obedece a que la oferta existente es mucho menor y que, por tanto, en el mercado inmobiliario «mandan» las viviendas usadas.

En el conjunto del año 2018 se realizaron casi 518.000 transacciones inmobiliarias, lo que supuso un incremento del 10% respecto a la cifra de 2017. En todo caso, estas operaciones fueron muy inferiores a las 775.000 de 2007. **Todo parece indicar que el mercado inmobiliario español se va a parar mucho antes de recuperar las cifras del último boom inmobiliario.**

Para Rodríguez de Acuña, la caída de las operaciones se debe, fundamentalmente, a la reducción de la demanda inversora, que ha visto que, con el transcurso de los meses, se reducían sus expectativas de evolución de los precios y de la rentabilidad que podían obtener con su inversión en el «ladrillo». A ese enfriamiento del interés inversor ahora se estaría sumando, según su opinión, el de la demanda final, el de los particulares, afectada por unas peores expectativas de crecimiento del empleo.

De acuerdo con Ferrán Font, de pisos.com, «con estos datos sigue el periodo a la baja iniciado en verano, causado, principalmente, por la nueva Ley Hipotecaria. Otros factores como la ralentización económica, la situación política en España o el próximo Brexit están afectando de manera clara al sector, que necesita de estabilidad para afrontar los retos que tiene por delante».

Rodríguez de Acuña augura que **el año 2020 podría ser igual o algo peor que 2019 en número de transacciones inmobiliarias**, para estabilizarse el número de operaciones de compraventa en el entorno de las 400.000 anuales.