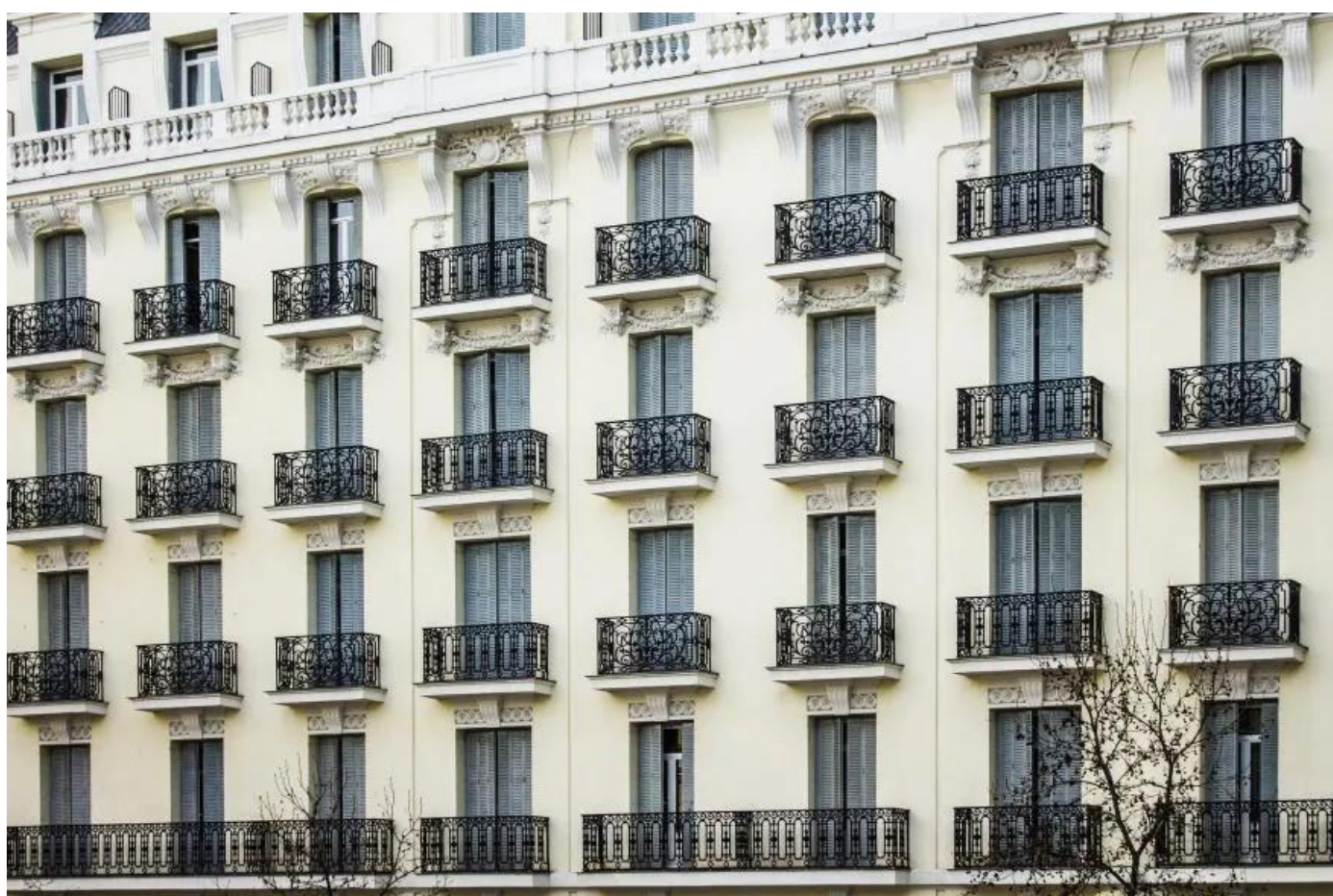

BUSINESS INSIDER

El 'boom' de la vivienda continúa en el primer trimestre de 2022: ¿arruinará la hiperinflación la buena racha del sector?

Inma Benedito
2 abr. 2022 6:00h.



- Después del 'boom' de ventas de 2021, la vivienda inició con fuerza 2022. Entonces, estalló la crisis de Ucrania, ¿será una tormenta de verano o los últimos coletazos del sector?
- La demanda se debate entre acelerar la compra o abortarla ante la

pérdida de poder adquisitivo.

Al terminar 2021, en el inmobiliario muchos se frotaban los ojos: más de medio millón de viviendas vendidas. Las compraventas habían alcanzado niveles no vistos desde 2007, en plena burbuja.

El residencial había demostrado ser de los pocos sectores completamente inmunes al COVID-19, y las perspectivas seguían siendo buenas para 2022. La demanda continuaría inagotable, al calor de un mercado laboral funcionando a pleno pulmón, y del ahorro de los hogares, en máximos. Entonces, estalló la guerra en Ucrania, y las previsiones saltaron por los aires.

Con el primer trimestre de 2022 cerrado, es posible tener una foto fija del mercado: ¿Ha arrancado la vivienda con la misma fuerza que en 2021? ¿Está impactando la crisis de Ucrania?

En Business Insider España hemos preguntado a los expertos:

'Boom' de compraventas: ¿Últimos coletazos?

Número de viviendas vendidas, mes a mes.

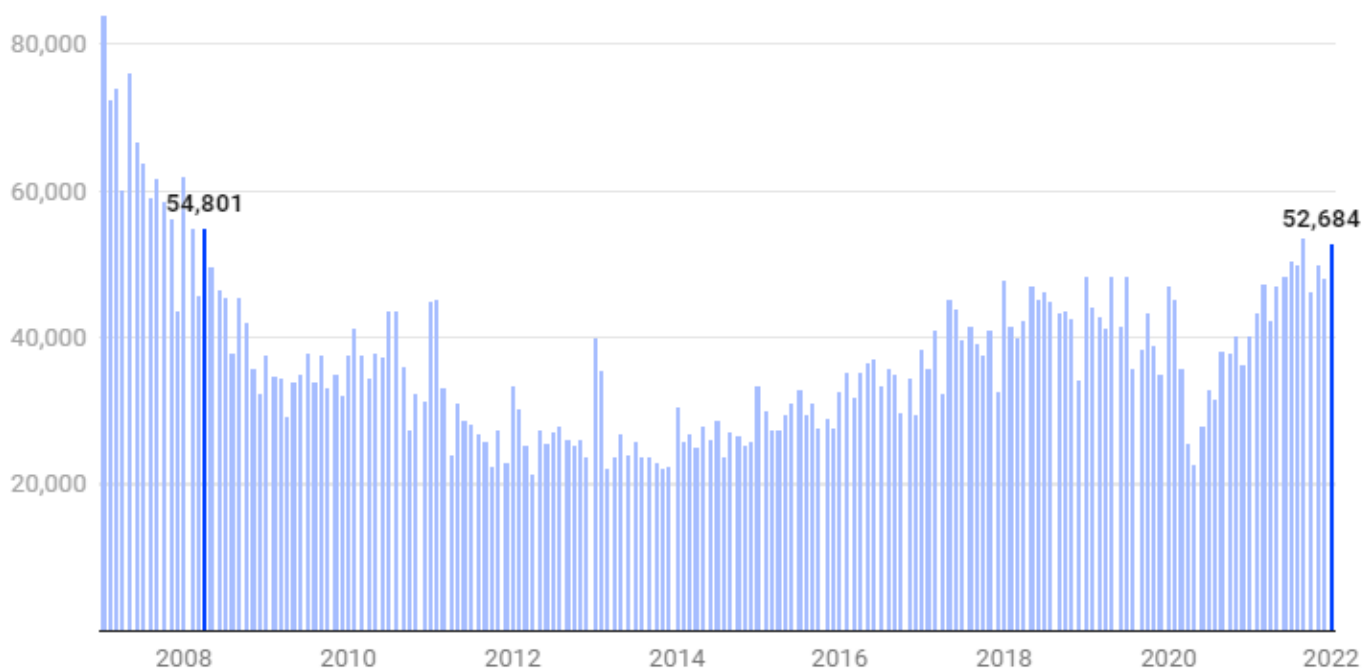


Gráfico: Business Insider España • Fuente: [INE](#) • Creado con [Datwrapper](#)

La vivienda cogió carrerilla en 2021... Y todavía le dura.

"En el comienzo del año 2022 se ha materializado un incremento sustancial", afirma Álvaro Natal, consultor del Centro de Información Estadística del Notariado, sobre las transacciones.

Aunque por el momento sólo están disponibles los datos de enero, el pulso durante las primeras semanas del año es que se ha mantenido el ritmo de compraventas.

"El primer trimestre va a ser bueno, porque para cuando estalló la crisis ya estaba el pescado vendido. Los datos de enero, que son los que tenemos por ahora, son espectaculares", coincide Yolanda Fernández, directora de Estudios de la firma RR Acuña.

En enero de 2022 se han vendido 47.503 viviendas, un 34,5% más que en enero de 2021, según los datos del Consejo General del Notariado.

"Ha sido el tercer mejor mes de enero desde que en 2007 comenzamos a publicar la serie, sólo superado por enero de 2007 y enero de 2008", añade Natal.

Estas son las 16 ciudades donde ya se venden más viviendas que en la burbuja de 2007

Pero todo podría cambiar en un abrir y cerrar de ojos. "En Fotocasa ya hemos observado que el comprador efectivo decae en lo que llevamos de 2022", observa María Matos, directora de Estudios de Fotocasa.

La guerra en Ucrania y la inflación galopante han sembrado la incertidumbre en las economías europeas. ¿Podrían contagiar al mercado de la vivienda? ¿O volverá a capear la crisis como pasó con la pandemia?

Ucrania: Una tormenta de verano



Reuters

"Hasta el momento, Ucrania ha influido cero. La gente que está comprando vivienda en este momento son personas que llevan tiempo mirando y tienen muy claro que quieren comprar", explica Gonzalo Bernardos, profesor titular y director del Máster Inmobiliario de la Universidad de Barcelona.

La guerra, de hecho, le ha venido bien a algunos compradores para que el propietario, temeroso por la situación de incertidumbre, bajara precios, y muchas operaciones estancadas se han llevado a término.

Sin embargo, advierte: **"La gente tiene miedo y el mercado se va a parar"**.

No será un parón como el sufrido con el estallido de la burbuja (al menos, en el escenario actual y si la situación no empeora).

"Vamos a ver cómo el mercado se ralentiza un trimestre, pero va a volver a

tomar impulso. La situación de la guerra es una gran tormenta de verano, pero ya está. Será un chaparrón espectacular, pero por tiempo limitado", vaticina Bernardos.

En cambio, si el conflicto se recrudeciera, el sector podría sufrirlo "en forma de una demanda erosionada por la inflación, que reduce los ahorros de los hogares y dificulta la accesibilidad a la vivienda, y de una oferta limitada por la incertidumbre y el incremento de los costes de construcción", afirma Cristina Arias, directora del Servicio de Estudios de Tinsa.

El milagro ruso de la vivienda en España: de comprar más casas que los alemanes a hundirse a partir de la crisis de Crimea

La gran batalla: ¿Inversión como activo refugio o parón por la pérdida de poder adquisitivo?



Reuters

A un lado, está el interés por invertir en un inmueble como activo refugio contra una inflación descontrolada. Pero al otro está esa misma inflación, comiéndose los ahorros de los hogares y limitando sus perspectivas de acceso a una vivienda.

"Tenemos que ver quién gana en este pulso: aquellos que aceleran su decisión de compra pensando en invertir en su vivienda como valor refugio o aquellos que no compran por la inflación", explica Mikel Echavarren, consejero delegado de Colliers.

¿Criptomonedas o vivienda? Dónde es mejor invertir para refugiarse de una inflación desbocada

A favor del activo refugio

Por el momento, los indicadores fundamentales que sostienen la demanda de vivienda se mantienen: España sigue creando empleo y el PIB continúa al alza, y con el euríbor en negativo (aunque subiendo), endeudarse sigue saliendo barato.

"Los factores que continúan estimulando la demanda son el atractivo de las grandes capitales y el escenario de bajos tipos de interés e inflación que vivimos, que sigue reforzando la inversión en vivienda como valor refugio", explica Carmen Panadero, presidenta de Women in Real Estate Spain.

"La inversión suele mirar al inmobiliario como valor refugio en contextos como el que vivimos", apunta Beatriz Toribio, experta en el sector inmobiliario.

Una opinión con la que coincide Matos: "Las condiciones económicas y sociales siguen propiciando que el inmobiliario sea un gran foco para los ahorradores que quieren evitar que su dinero se devalúe".

Al mismo tiempo, comprar vivienda para alquilar ofrece una rentabilidad media del 3,7%, por encima del 1,2% de los Bonos del Estado.

Un último empujón por la subida de tipos

Otro factor que podría darle un empujón a las compraventas es el miedo a que suban los tipos de interés. Hasta ahora, los tipos estaban históricamente bajos, y las hipotecas, más baratas que nunca.

Pero en las últimas semanas, el Banco Central Europeo ha anunciado un

cambio en su política monetaria, basada en darle a la rueda del dinero para asegurarse que las economías se recuperaban del bandazo del COVID-19. Con la inflación escalando a doble dígito,

esas medidas suponían echarle más leña al fuego de los precios, y tarde o temprano el BCE subirá tipos.

"Esto puede estar acelerando algunas decisiones de compra por parte de los hogares para asegurar una financiación a un coste que todavía se mantiene en niveles bajos. A medida que los tipos de interés se incrementen, la demanda podría desacelerarse", observa Arias.

Qué debes saber antes de pedir una hipoteca en 2022: vuelve la guerra hipotecaria, los créditos de hasta el 100%, el riesgo del tipo variable y la ventaja de subrogar

Parón por la inflación

Pero ese escenario podría cambiar rápidamente. Tan pronto como la inflación

se mantenga más tiempo del esperado, si hay subida de tipos prematura o si la creación de empleo se resiente.

"En un contexto inflacionista y de tanta inseguridad como el que vivimos, la demanda de vivienda por parte del ciudadano medio se retraerá", avisa Toribio.

Para Fernández Pereira no hay dudas: "Con el IPC cercano al 10%, el impacto sobre la pérdida de poder adquisitivo va a ser más importante que la demanda de vivienda como activo refugio".

El 'mordisco' de la inflación: cada mes perdemos 67 euros y terminaremos 2022 con 800 euros menos en el bolsillo

"Es cierto que se podrían empezar a apreciar ralentizaciones importantes si las condiciones de inflación y de problemas en la cadena de suministros se extienden en el tiempo", corrobora Luis Martín Guirado, director Corporativo

de Desarrollo de Negocio de Gesvalt.

Crisis en la obra nueva: "Se están devolviendo señales de compra"

Los efectos de una inflación galopante no sólo se observan en el lado de la demanda. También las constructoras sufren el mazazo del precio de las materias primas.

"En este último mes hay una enorme preocupación entre los promotores por el incremento tan extraordinario de los materiales de construcción y de los problemas de suministros. Es una especie de **terremoto en el sector promotor**", subraya Echavarren.

Echavarren advierte de que el sector ya está demorando o parando obras: "Se están devolviendo señales a compradores de viviendas porque las obras no han podido empezar. Eso hará que si se preveía iniciar en torno a 110.000 viviendas este año, nos podemos llevar una sorpresa de que sólo se empiece el 50%".

Esto tendrá un efecto devastador en la creación de empleo, alerta Echavarren, que calcula una **pérdida del orden de 60.000 puestos de trabajo**.

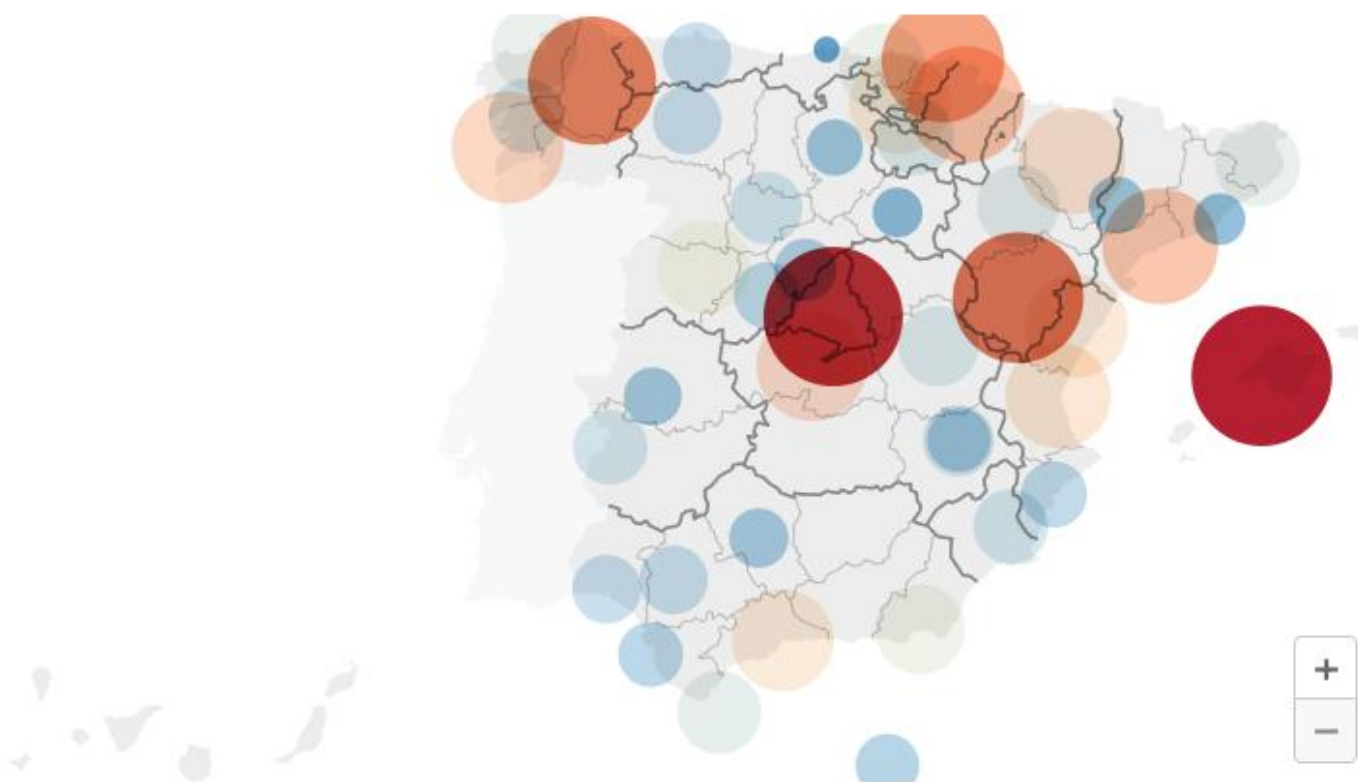
Es más, advierte Panadero: "Si llega el temido parón de la construcción por estos motivos, podría encarecerse aún más el producto final (ya que se reduciría la oferta disponible)".

¿Qué pasa con los precios?

Mapa del precio de la vivienda

En el primer trimestre de 2022.

Variación interanual, en %



Mapa: Business Insider España • Fuente: [Tinsa](#) • Creado con [Datawrapper](#)

Con el acelerón de las compraventas y como la oferta no ha crecido a la misma velocidad, los precios han seguido subiendo. A cierre de 2021 comprar un piso era un 6,4% más caro que un año antes.

La efervescencia en los precios de la vivienda ha sido la tónica general del inmobiliario últimamente. Desde febrero de 2014 hasta diciembre de 2021, la vivienda no ha dejado de encarecerse ni un sólo trimestre.

Burbuja 'light': por qué el nuevo 'boom' de la vivienda será diferente al pinchazo de 2008

El primer trimestre de 2022 no ha sido una excepción. Comprar un piso en marzo de 2022 es un 2,3% más caro que hace un año, según los datos de Tinsa.

Según explica Arias, directora de Estudios de la tasadora, hasta ahora hemos asistido a una recuperación generalizada en todo el territorio. Pero el análisis en el corto plazo "apunta a una moderación en el crecimiento trimestral".

El precio promedio por metro cuadrado de las viviendas vendidas en enero de 2022 alcanzó los 1.599 euros, según datos de los notarios, todavía lejos del máximo de 1.790 euros alcanzado en 2008.

"El primer mes del 2022 mantiene la tendencia del año 2021, con incrementos tanto en precios como en cantidad de vivienda en compraventa a nivel nacional", apunta Natal.

**BUSINESS
INSIDER
ESPAÑA**

Sobre Business Insider España:

[Quiénes somos](#) | [La redacción](#) | [Condiciones de uso](#) | [Política de privacidad](#) | [Política de afiliación](#) | [Temas](#) | [Política de cookies](#) | [Configuración de cookies](#)

Ediciones internacionales:

DE & AT | AFI | AUI | USI | FRI | INI | INTI | JP | MX | NL | SE | PL | ZA
