GIRONA NOTICIES.COM
+ Periodisme

Ocho tendencias que marcarán el mercado residencial este 2022

Comunicados | 20/01/2022 | 00:00

Según Solvia, la estabilización de precios y compraventas o el auge de la gestión profesionalizada del alquiler y del build to rent son algunas de las previsiones que determinarán la evolución del sector este año

/COMUNICAE/ Según Solvia, la estabilización de precios y compraventas o el auge de la gestión profesionalizada del alquiler y del build to rent son algunas de las previsiones que determinarán la evolución del sector este año

El sector inmobiliario demostró en 2021 una gran resiliencia. En tan solo año y medio, ha sabido recuperar e, incluso, mejorar sus resultados respecto a los ejercicios previos a la pandemia, reforzando su papel como uno de los principales motores de la economía. Durante todo este proceso, el mercado residencial ha sido uno de los grandes protagonistas, registrando cifras por encima de las estimaciones iniciales.

Mientras que los precios han crecido ligeramente, manteniéndose prácticamente estables con aumentos por debajo del 5% interanual, el número de transacciones ha marcado, según las cifras del INE, un incremento interanual de casi el 40% durante los diez primeros meses del 2021, y de casi el 10% en comparación con el mismo periodo de 2019. Una tendencia positiva que tiene su origen, tal y como apunta el Banco de España en su último Informe de Estabilidad Económica, en una demanda embalsada con nuevas necesidades en materia de vivienda, en una mejor tasa de ahorro de las familias y en las buenas condiciones de financiación que actualmente ofrecen las entidades bancarias.

El mercado del alquiler, por su parte, también vio cómo la crisis sanitaria frenó la trayectoria ascendente que había seguido los últimos años, con descensos de precio de entre el 4% y el 5% según las últimas cifras del sector, y experimentando un proceso más lento en su recuperación tras la llegada de la nueva normalidad.

De cara a 2022, todo apunta a que la progresiva recuperación económica, unida a otros factores como la inflación, la crisis de suministros y la nueva Ley de Vivienda, podrían dibujar una nueva hoja de ruta en el mercado inmobiliario residencial. Con motivo de la llegada del nuevo ejercicio, los expertos de Solvia identifican las principales características que marcarán el sector:

Estabilización de compraventas. Los españoles siguen optando por la compra y así ha quedado reflejado en el número de operaciones de 2021. Este año, la tendencia se mantendrá. Eso sí, este repunte no será tan acusando como el de los últimos meses, registrando un aumento más moderado, situado entre un rango estimado de crecimiento en el número de transacciones superior al 5%.

Valor al alza de los inmuebles, con subidas más moderadas. Aunque este indicador estará condicionado por varios factores, como la inflación, la influencia del fin de las moratorias en el segundo semestre o la escasez de suministros, las previsiones parecen indicar que los precios de la vivienda continuarán al alza. Eso sí, con pequeñas fluctuaciones, mostrando incrementos moderados de aproximadamente el 3%, pudiendo llegar hasta el 6%, según las recientes previsiones de la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV).

Repunte de las operaciones hipotecarias. El año 2021 no solo se ha caracterizado por el incremento de la contratación de nuevas hipotecas (+26% interanual en octubre y +20% respecto a 2019, según el Colegio de Registradores), también por el aumento de novaciones o subrogaciones. Este avance, provocado por el crecimiento de la demanda de vivienda, las facilidades que ofrece ahora la ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario o las condiciones favorables que ofrecen las entidades bancarias, conservará su contexto positivo en 2022. Sobre todo, en la contratación de hipotecas a tipo fijo, ya que, frente a la estabilidad de diferenciales que presentan las de tipo variable, estas están alcanzando los niveles más bajos de las últimas décadas.

Incremento de la oferta de vivienda. A pesar de que el Banco de España advertía a finales de 2021 de una oferta de vivienda con escaso dinamismo, especialmente en lo que respecta a la vivienda de obra nueva e inmuebles unifamiliares, tipología de activos que han comenzado a despertar un gran interés en el mercado, también apuntaba que este camino cambiaría en 2022, al menos a medio plazo, gracias a la implementación del Plan de Rehabilitación de Vivienda y Regeneración Urbana, que, respaldado por los fondos europeos Next Generation, podría impulsar la actividad residencial, tanto de rehabilitación como de obra nueva.

Recuperación del mercado del alquiler. Aunque habrá que ver cómo afecta la nueva Ley de Vivienda al mercado del alquiler, que, previsiblemente, entrará en vigor a lo largo de 2022, las previsiones apuntan a que este nuevo año se marcará un punto de inflexión, con una recuperación de la demanda y, muy especialmente, de los precios, que experimentarán un aumento generalizado aproximado del 5%. Primero, en las grandes ciudades y, luego, en el resto del país.

Crecimiento de la gestión profesional de alquiler. En la actualidad, más del 90% del parque de viviendas de alquiler está en manos de particulares. Esto supone una dificultad a la hora de responder a las nuevas demandas del mercado, como puede ser el acceso digital a la contratación y servicios de alquiler, o la adecuación a los temas relacionados con la eficiencia energética o la nueva legislación. Dichos inconvenientes, sin duda, pueden ser solventados a través de la gestión profesionalizada, por ello, la necesidad de servicios especializados para gestionar propiedades crecerá.

Auge del build to rent. La mejora del mercado del alquiler, el mayor interés por los inmuebles de nueva construcción, y el incremento de la gestión profesionalizada de activos en arrendamiento, convertirán el build to rent en una de las grandes tendencias del año. De hecho, de cara a 2022, el incremento de la inversión en esta línea de negocio superará según las últimas estimaciones el 10%.

La transformación digital del sector, más real que nunca. La crisis sanitaria de la COVID-19 aceleró los procesos de transformación digital de muchos sectores, entre ellos, el inmobiliario, lo que llevó a numerosas empresas inmobiliarias tradicionales a buscar nuevas alternativas para captar clientes y facilitar procesos. Se espera que durante 2022 se afiance esta tendencia que permite, entre otras cosas, la firma de hipotecas de forma telemática, las visitas virtuales, la gestión profesionalizada de potenciales compradores o arrendatarios, o el uso del machine learning para predecir la demanda.

Fuente Comunicae

Autor: Redacció

https://gironanoticies.com/comunicado/164837-ocho-tendencias-que-marcaran-el-mercado-residencial-este-2022.htm