

El problema creciente de la vivienda

El mercado inmobiliario se acerca ya al ritmo de la burbuja de 2008

El año 2024 terminó con 642.000 casas vendidas, según el Instituto Nacional de Estadística, gracias al segundo semestre con mayor volumen de operaciones desde 2007

DENISSE LÓPEZ
MADRID

El auge del ladrillo hizo que 2024 se coronara como el segundo mejor año para el sector desde el estallido de la burbuja inmobiliaria en 2008, con un total de 641.919 viviendas vendidas. Fue un 10% más que el ejercicio anterior, según los datos publicados ayer por el Instituto Nacional de Estadística (INE), aunque la cifra se queda escasamente por detrás del anómalo 2022, cuando el mercado superó las 650.000 transacciones, impulsado por la demanda acumulada en la crisis de la covid.

Pero esa foto general esconde un ejercicio a dos velocidades, marcado por el cambio de rumbo en la política monetaria y el abaratamiento hipotecario. En la primera parte, de enero a junio, se compararon en España unas 300.000 casas; mientras que entre julio y septiembre fueron 342.696. El acelerón fue de una brusquedad que no se había visto ni siquiera durante la salida de la pandemia. Y convirtió ese semestre en el segundo con mayor actividad desde el arranque de 2007 (de enero a junio de ese año se registraron casi 433.000 operaciones). Si se miran solo las segundas partes de cada año, 2024 superó por los pelos incluso a 2007, una referencia mítica porque se considera que es el año en

que la burbuja alcanzó su pico y empezó a desinflarse, hasta acabar explotando.

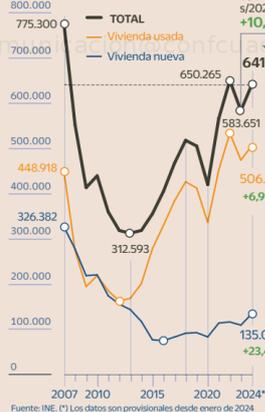
Los datos de 2024 rompen claramente con la tendencia negativa de 2023, que estuvo mucho más cerca de los niveles previos a la pandemia que de la euforia posterior. Entonces, el endurecimiento de las condiciones de financiación, en un contexto de elevadas tasas de interés y menor poder adquisitivo de los hogares por la inflación, provocó una contracción del mercado.

En cambio, el año pasado estuvo marcado por la dinámica opuesta: los tipos de interés se fueron moderando por el giro monetario del Banco Central Europeo. Las entidades mejoraron las condiciones de financiación y la economía nacional siguió creciendo, al igual que los salarios. A ello se sumó el aumento de la población y, en consecuencia, de la demanda, protagonizado claramente por la llegada de extranjeros atraídos por el buen momento económico de España, lo que crea el cóctel perfecto para un auténtico festín de ventas.

El ritmo de compraventas, dentro de la estacionalidad habitual del mercado inmobiliario, fue de menos a más a lo largo del año. Octubre fue el mes en el que se vendieron más casas, rozando las 70.000 operaciones. Y diciembre culminó con unas

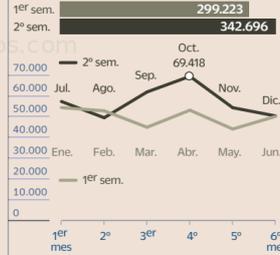
La venta de viviendas se dispara en 2024

Compraventas totales y según estado



Fuente: INE. (*) Los datos son provisionales desde enero de 2024

En 2024*



SEGÚN RÉGIMEN Y ESTADO En % del total



POR COMUNIDADES

Variación 2024/2023 en %



BELEN TRINCADO / CINCO DÍAS

50.000 compraventas, que suponen un 37% más que doce meses antes. El mercado no dejó de acelerar, pese a que los precios se mantuvieron por las nubes, con un récord en el importe medio de 2.086 euros por metro cuadrado, según las cifras de los registradores de la propiedad. Esto convirtió 2024 en el más caro de la historia, al superar los precios medios de 2006 y 2007, los años más álgidos de la burbuja de principios de siglo, sin tener en cuenta

el efecto de la inflación acumulada desde entonces. Como es habitual, el principal combustible fueron las casas de segunda mano, con 506.867 operaciones, un 6,9% más que en 2023. Sin embargo, las casas a estrenar empiezan a cobrar relevancia en el mercado. El año pasado, las ventas de este tipo de inmueble experimentaron un espectacular aumento del 23,4%, sumando 135.052 compraventas, la cifra más alta desde 2013. "Es un volumen muy signi-

ficativo en comparación con el porcentaje mostrado en los últimos años. Esta tipología está experimentando un momento muy intenso, debido a que el interés por comprar vivienda a estrenar es fuerte", explica María Matos, directora de estudios de Fotocasa.

Solo una comunidad autónoma, Baleares, se salió de la pauta, al ver una disminución en las compraventas del 3,8% respecto a 2023. En el resto se registraron repuntes, aunque de forma muy

heterogénea. Zonas muy turísticas, como Canarias y Andalucía, registraron crecimientos muy por debajo de la media nacional. Mientras, en otros territorios en los que hay una menor presión demográfica y problemas de accesibilidad, las ventas llegaron a repuntar más de un 20%. Este es el caso de Galicia y La Rioja, seguidos de cerca por Castilla-La Mancha y Asturias. Todos son mercados que parten de un tamaño modesto, y por tanto son más proclives a arro-

Una docena de alcaldes de grandes ciudades pide un plan europeo de vivienda

ANGELS PIÑOL
BRUSELAS

Una docena de alcaldes de grandes ciudades, entre ellas Barcelona, han constituido la plataforma Mayors of Housing para poner en la agenda europea como prioridad la emergencia habitacional que afecta por igual a todas ellas. Bajo el liderazgo de Jaume Collboni, el grupo de ediles ha elab-

orado un manifiesto para exigir a la Comisión Europea soluciones efectivas, una nueva regulación y fondos europeos que lleguen directamente a las ciudades sin pasar por los Estados y que puedan aplicar la excepción fiscal.

El colectivo cuenta, entre otros, con el concurso de los alcaldes de París, Roma, Ámsterdam, Buda-

pest o Varsovia. La mayoría de los ediles son progresistas, pero también figuran populares y liberales.

El colectivo ya remitió en diciembre una carta a la presidenta de la Comisión Europea, Ursula von der Leyen y ayer presentó en un acto en el Parlamento europeo un manifiesto con sus reivindicaciones para que puedan tener ca-

pacidad regulatoria para intervenir en el mercado de alquiler y presupuestos para promocionar pisos protegidos. A esas peticiones, añadieron dos más: la plataforma presentará esta primavera un plan de emergencia para toda la UE, y pide que se permita a los Estados saltarse la regla de gasto para poder invertir más en vivienda, de la mis-

ma forma que se realiza esa excepción con defensa.

"La vivienda tiene que quedar excluida de la regla de gasto para poder invertir más rápido. No puede quedarse a la cola. Tiene que ser una prioridad", afirmó Collboni. El grupo, de hecho, mostró su desacuerdo con la Comisión Europea, que ha aplazado el plan de vivienda a 2026 y ha decidido no esperar y elaborarlo ya. "Es una emergencia que hay que abordar. El plan irá dirigido a las instituciones europeas. Los problemas nos llaman a la puerta. En

ciudades como Barcelona y Atenas, los alquileres han crecido con cifras de dos dígitos. La regla de oro es que nadie invierta más del 30% de sus ingresos en la vivienda, y ese porcentaje se ha pulverizado", dijo Collboni.

Reunión con Ribera

El colectivo se ha reunido esta semana con la vicepresidenta de la Comisión Europea, Teresa Ribera, y ayer, tras una fotografía de familia, con el comisario de Vivienda, el danés Dan Jørgensen. "Estamos en una situación de emer-