

Frenazo de las ventas de vivienda nueva y chalets y la compra de casas por británicos toca mínimos

También se reduce la superficie media de las viviendas transaccionadas y sube el precio en el mercado de segunda mano, según los Registradores



Autor: Redacción

30 agosto 2021, 10:24

El mercado de la vivienda sigue reponiéndose del golpe de la pandemia y **varias de las tendencias que se habían impuesto en los últimos meses están perdiendo fuerza.**

Según los últimos datos publicados por los **Registradores de la Propiedad**, en el segundo trimestre del año el **peso de los británicos** en la compra de vivienda **está en mínimos históricos**, mientras que **las ventas de chalets se alejan de niveles récord**. Además, la superficie de los inmuebles transaccionados desciende y sube el precio del mercado de segunda mano, frente al descenso registrado en el de la obra nueva. En cambio, **las hipotecas a tipo fijo siguen sumando récords.**

Repasamos los principales cambios que se han producido en el mercado entre abril y junio y la tendencia que de momento se mantiene:

1. La nacionalidad británica, en mínimos

Los Registradores afirman que **la compra de viviendas por parte de extranjeros se ha recuperado en primavera**: los foráneos han protagonizado el **10% de las operaciones**, frente al 9,7% del primer trimestre, con un aumento también de los valores absolutos (entre abril y junio han realizado 13.600 transacciones, frente a las 12.200 de los primeros tres meses del año). **Aun así**, el mantenimiento de **las restricciones de movilidad internacionales todavía mantiene niveles de actividad más bajos**, frente a resultados anteriores a 2020, **habitualmente en el entorno del 12%**.

En el segundo trimestre, **Baleares (29,8%)**, **Canarias (23,9%)**, **Comunidad Valenciana (19,5%)**, **y Murcia (14,7%)** han sido **las regiones con más transacciones** lideradas por compradores **foráneos**.

Pero **la sorpresa** está en las cifras de las nacionalidades que compran más viviendas en España. Y es que **el peso de la británica, pese a mantenerse la primera del ranking, ha tocado mínimos históricos al situarse en**

el 9,5%, frente al 12,11% del arranque de año o al más de 38% que llegaron a representar en 2008. Así, le sigue muy de cerca la nacionalidad alemana (9%) y a algo más de distancia, la marroquí (8,3%), la francesa (7%) y la rumana (6,1%).

2. El peso de los chalets se aleja de máximos

La necesidad de las familias de contar con más espacio interior y exterior en el hogar durante los confinamientos impulsaron las ventas de chalets durante 2020 y principios de este ejercicio. Sin embargo, los Registradores afirman que, **en primavera, la proporción de pisos y viviendas unifamiliares acercan los resultados a los niveles previos a la pandemia.**

"Las compraventas de vivienda se han desagregado en un 80% de vivienda colectiva (pisos) y un 20% de vivienda unifamiliar (frente al máximo histórico del 22,5% del cuarto trimestre de 2020). **Tras los últimos dos trimestres, la proporción entre ambas modalidades parece estabilizarse en el 80% para pisos y 20% para unifamiliares**",

explican los Registradores. **Solo en seis comunidades autónomas el peso de los chalets se ha incrementado** en términos intertrimestrales: **Andalucía, Canarias, Castilla-La Mancha, Murcia, Navarra y La Rioja.**

Pese a esta pérdida de fuelle de las viviendas unifamiliares en las compraventas, los Registradores insisten en que "el resultado es todavía destacable dado que históricamente los unifamiliares no llegaban al 20% de cuota". Y los expertos prevén que **en los próximos meses se mantengan en unos niveles similares a los actuales.**

3. Se reduce la superficie de las viviendas compradas

A pesar de que durante los peores momentos de la crisis del coronavirus los hogares apostaban por **viviendas de mayores superficies**, **en el segundo trimestre del año se ha reducido el tamaño medio** de los inmuebles transaccionados. Un resultado en el que **también influye la pérdida de fuelle de las operaciones de compraventa de chalets.**

En concreto, en el segundo trimestre la **superficie media fue de 101,8 m², lo que supone una reducción del 1,1% frente al trimestre precedente, que supuso el máximo de la serie histórica (102,9 m²)** para el conjunto de vivienda.

"**En vivienda nueva** libre la superficie media transferida ha alcanzado los **110,7 m²**, cerca del máximo histórico que se alcanzó en el trimestre anterior (111,4 m²). Por su parte, **la vivienda usada** alcanzó una superficie media de **100,3 m²**, con un descenso del 1,1% respecto al máximo histórico del trimestre anterior (101,4 m²). En consecuencia, **se produce una ligera tendencia de ajuste a niveles anteriores, con menor superficie**, siguiendo la tendencia de menor compraventa de viviendas unifamiliares, las de mayor superficie", recalcan los Registradores.

4. Sube el precio de la segunda mano y cae el de la obra nueva

Otro de los cambios que se ha producido en primavera es el comportamiento disparar

entre el precio de las viviendas de segunda mano y las de nueva construcción.

En este sentido, los Registradores explican que "el precio medio de la vivienda sigue mostrando una notable fortaleza tanto en sus resultados trimestrales como interanuales. Los 1.807 euros/m² del segundo trimestre suponen **un incremento del 1,5% con respecto al trimestre precedente, originado por un repunte en la vivienda usada (3,2%)**. Por el contrario, se produce un descenso en la **vivienda nueva (-2,1%)**, que mostraba una evolución más favorable en trimestres precedentes". En cambio, en el balance de los **últimos 12 meses la vivienda usada registra una caída** de precios en el mercado de segunda mano **cercana al 2,5%** y un encarecimiento del 6,2% de los inmuebles de nueva construcción.

Actualmente, las comunidades autónomas más caras han sido Madrid (2.820 euros/m²), País Vasco (2.781 euros/m²), Baleares (2.731 €/m²) y Cataluña (2.268 €/m²). En cambio, los precios más bajos se registraron en Extremadura (717

euros/m²) y Castilla-La Mancha (813 euros/m²), que se sitúan como las únicas comunidades con un m² por debajo de 1.000 euros. **La previsión es que el precio de la vivienda siga aumentando** de forma gradual en los próximos meses.

5. Caen las ventas de viviendas nuevas y mejora la segunda mano

Entre **abril y junio** se inscribieron en los registros de la propiedad **137.204 compraventas de vivienda, con un incremento del 6,2% sobre el trimestre anterior**. De ellas, 26.384 fueron inmuebles de nueva construcción, con un descenso del 6,4% sobre el trimestre anterior, mientras que la vivienda usada registró 110.820 operaciones, con un incremento trimestral del 9,7%, y recupera protagonismo.

De hecho, solo en Cantabria y Galicia se han comprado menos viviendas usadas en primavera frente al arranque del año. En cambio, **solo dos regiones registran un repunte de las operaciones de casas nuevas**

respecto al primer trimestre de 2021: Aragón y Murcia.

6. Las capitales vuelven a despertar interés

Durante los peores momentos de la pandemia, los compradores buscaron inmuebles fuera de las grandes ciudades, lo que redujo el peso de las capitales respecto a la provincia en las compraventas. Sin embargo, los dos últimos trimestres "**parecen apuntar a un cierto reequilibrio de la tendencia negativa de las capitales que venía observándose** antes de la pandemia y que se agudizó durante 2020", afirman los Registradores.

El interés por las capitales **se hizo evidente con el final del estado de alarma**. Según los datos de idealista, solo en la primera mitad de mayo el 43% de las búsquedas de vivienda en venta se concentraron en las capitales, frente al 40,4% que suponía en junio de 2020 (cuando terminaron las duras restricciones del covid) y al 38,8% del mes de abril de 2020, en pleno confinamiento.

Aun así, **las grandes ciudades han perdido peso en los últimos años**, de acuerdo con la estadística registral, que apunta a que Madrid ha registrado en el último trimestre un peso del 44,7%, mientras que a mediados de 2015 suponía el 57,7% de las compraventas de la provincia. En Barcelona el peso es del 24,4% y a mediados de 2014 representaba el 36,1%; y Valencia mostró un peso del 27% y a finales de 2016 estaba en el 37,3%. Por último, **Sevilla registra el 37,2% de las compraventas de vivienda de la provincia, mientras que a finales de 2016 superaba el 50%**.

El tipo fijo de las hipotecas sigue de récord

Al margen de todos los cambios que se están produciendo en el mercado, lo que de momento **se mantiene el interés** de los consumidores por las hipotecas **a tipo fijo**, **cuya contratación está en máximos históricos** gracias a factores como la tranquilidad que proporciona pagar todos los meses la misma cuota o los bajos tipos de interés que están aplicando los bancos.

Según los Registradores, "**el 56,76% de los nuevos créditos hipotecarios del último trimestre se han formalizado a tipo de interés fijo, alcanzando un nuevo máximo histórico.** En consecuencia, la contratación a tipo de interés variable ha supuesto el 43,24% (mínimo histórico), con una desagregación del 42,4% a tipo de interés variable con índice euríbor y un 0,84% a tipo de interés variable con otros índices de referencia".

Y añaden que "en un total de **14 comunidades autónomas la contratación de nuevos créditos hipotecarios a tipo de interés fijo ha sido superior a la contratación a tipo variable,** dando lugar a un generalizado **predominio territorial de esta modalidad de tipo de interés, cada vez más extendida.** Las comunidades con mayor porcentaje de créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo durante el último trimestre han sido Murcia (75,75%), Cataluña (64,41%) y Navarra (64,31%), mientras que las únicas que han firmado más contratos a tipo variable que fijo han sido Extremadura (58,96%), Madrid

(53,68%) y País Vasco (51,08%)".

Con todo, los Registradores concluyen que "todo parece indicar que a lo largo de los próximos trimestres se producirá una **continuidad en la línea de mayor contratación de nuevos créditos hipotecarios a tipo de interés fijo**, especialmente en la medida que no pocas entidades financieras están utilizando esta modalidad de contratación como reclamo publicitario en sus ofertas hipotecarias, que constituye en el actual contexto de tipos de interés, un producto en el que la mayoría de entidades financieras desean crecer en volumen".



▼ [Ver comentarios / Comentar](#) ▼

Etiquetas

Registradores de españa

Registradores

Extranjeros compra viviendas España

Chalets



RESUMEN DE PRENSA

Elaborado por Escuelapp para
los asociados suscritos



escuelapp
Tu escuela de negocio online