



Los precios del alquiler y de la construcción, la sostenibilidad y el difícil acceso a la vivienda de los jóvenes, marcan los retos del sector

- El sector inmobiliario cierra un semestre de enorme actividad y trabaja en los retos que preocupan al sector
- La previsión para el segundo semestre del año, tradicionalmente el más activo, es que el número de operaciones se mantenga con mínimas oscilaciones de precios

El sector inmobiliario cerró un primer semestre del año récord, con las mejores cifras de compraventa de viviendas de los últimos 15 años, al subir las operaciones más de un 25%. Y este repunte, ha afirmado el Instituto Nacional de Estadística, INE, afecta tanto al mercado de vivienda nueva como al de pisos usados.

“Y el segundo semestre del año es, tradicionalmente más activo que el primero”, afirma Jesús Duque, vicepresidente de la red Alfa Inmobiliaria, con más de 112 agencias franquiciadas en España, y 113 oficinas más a nivel internacional. No obstante, existen diversas incertidumbres que pueden condicionar el crecimiento de la actividad”, añade este directivo.

Además de la pérdida de poder adquisitivo que está suponiendo el incremento de la inflación, y que cada día hacen más evidente, -altos precios de la energía, incrementos en todo tipo de compras, subida de los precios del dinero, etc.-, el sector inmobiliario se enfrenta a diversos retos que debe afrontar. Las principales dificultades que existen en el horizonte inmobiliario son, en opinión de Duque:

- **Incertidumbre en el mercado del alquiler**, derivada de la nueva Ley de Vivienda recientemente pactada por el gobierno y sus socios. El temor es que en aquellas comunidades autónomas en las que se introduzcan topes al alquiler se reduzca la bolsa de pisos disponibles para arrendar, y por tanto se incrementen los precios, como ya ha pasado en Barcelona, “donde la oferta de stock de pisos en alquiler se ha desplomado un 57%, por encima del 34% de media española, según los datos del portal especializado Idealista”, afirma Duque.
- **Las dificultades que afronta la obra nueva**. La importante subida en los precios de las materias primas, y de su transporte, sumado a la escasez de mano de obra adecuada en la construcción, están poniendo en apuros a las constructoras, y generando el temor a que todo ellos puede llevar a una subida de precios.
- **La falta de soluciones al acceso a la vivienda de los jóvenes**. La escasez de políticas consensuadas entre la administración y el sector privado para impulsar y promover la construcción de viviendas asequibles, con una visión a largo plazo, está dificultando la llegada de resolución de este problema que nos sitúa en el pelotón de cola de los países europeos en los que los jóvenes tardan más en independizarse. “En concreto, en España, más de cuatro de cada diez jóvenes viven en el domicilio paterno”, añade Duque.



- **El reto de la sostenibilidad.** Casi el 60% de la vivienda que existe en nuestro país se construyó antes de 1979, fecha en la que comenzaron a entrar en vigor las primeras normas relacionadas con el aislamiento y la eficiencia energética. Por lo que podemos hablar de un parque de viviendas relativamente anticuado. Además, tanto la pandemia, como las tendencias actuales de consumo, y la actual crisis energética que vivimos, está llevando al consumidor a ser cada día más consciente de la importancia de la cuestión energética y sostenible en las viviendas. “Hoy, la palabra sostenibilidad está en boca de todos, pero, si bien estamos avanzando rápidamente en este sentido, y el temor a la escasez energética nos está animando a tomar medidas urgentes, el nivel de sostenibilidad en España es muy mejorable, y realmente aun queda mucho por hacer” añade.

Conclusiones:

Los orígenes de Alfa Inmobiliaria se sitúan a principios de los 90, cuando un grupo de profesionales del sector Tras este análisis interno realizado por la compañía inmobiliaria para diseñar estrategias de crecimiento para los próximos meses, dos conclusiones se alcanzan como las de mayor peso:

La primera conclusión prevé que, tal y como se ha desarrollado el segundo trimestre del año, lo más previsible es que las operaciones se mantengan, sin saltos bruscos al alza ni a la baja.

Tampoco Alfa Inmobiliaria espera grandes oscilaciones de precios, que estima cercanos al -2% al 2%, al menos en la vivienda de segunda mano, “Otra cosa bien distinta son las viviendas de obra nueva, sujetas a vaivenes como son los incrementos de los materiales, o las dificultades para encontrar mano de obra adecuada”.