

# **Aumenta el gap entre la realidad y la aspiración habitacional de los españoles según CENTURY 21 España**

**La COVID-19 está haciendo vivir un momento sin precedentes en la historia reciente. Dado que el país aún está inmerso en esta pandemia todavía es pronto para determinar su impacto total, pero la realidad es que este nuevo escenario ha llevado a muchos españoles a replantearse su vivienda del futuro. Casas más amplias, en zonas del extrarradio, más habitaciones, terraza o jardín son las características más demandadas ¿están los españoles en disposición de cambiar de hogar o es un sentimiento aspiracional?**

Ante la incertidumbre de un nuevo rebrote y de la posibilidad de teletrabajar o teleestudiar de forma establecida y no como algo excepcional, es lógico que los españoles se estén replanteando si la casa en la que habitan es la adecuada para cumplir con las nuevas necesidades habitacionales a las que se han enfrentado durante los últimos meses y a las que, probablemente, deban enfrentarse en el futuro.

“La realidad es que no, el perfil del comprador sigue siendo el mismo de antes de la pandemia. El poder adquisitivo continúa siendo el mismo o, incluso, podría haber empeorado desde el inicio de la Covid-19, por lo que el gap que ya existía entre las expectativas y los deseos a la hora de buscar una vivienda y la que realmente se pueden permitir, se ha incrementado de forma notable”, comenta Ricardo Sousa, CEO de CENTURY 21 España.

Según los datos de la red, en 2020 el inmueble tipo vendido es un piso de 2 o 3 dormitorios de 115 metros cuadrados y un valor medio inferior a 200.000€, en línea con 2019. Los españoles sueñan con una nueva casa, pero la realidad de su poder adquisitivo es la gran limitación para finalizar ese cambio aspiracional de tener un nuevo hogar con las características hoy más valoradas.

“En este sentido, es fundamental que los profesionales del sector inmobiliario tengamos la capacidad de adaptarnos rápidamente a las nuevas dinámicas del mercado y a estas necesidades y condicionantes de los consumidores. No podemos caer en el error de confundir las percepciones con los cambios reales y permanentes en el comportamiento de la población”, comenta Sousa y añade “faltan soluciones de bajo coste, con viviendas más completas y mejoradas ajustadas a la demanda y a la realidad económica tan difícil que estamos atravesando”.

Recuperación y oportunidades del sector inmobiliario

A priori, la recuperación del sector inmobiliario de los meses de confinamiento está siendo más rápida de lo esperado y los indicadores del mercado residencial hasta fin de año son, por el momento,

positivos. En el caso de la red CENTURY 21 España, el número de transacciones llevadas a cabo durante los meses de junio y julio han estado prácticamente en línea con las realizadas en el mismo periodo de 2019 y, en agosto, la red ha registrado incluso un incremento de un 5% con respecto al mismo mes de 2019. Poniendo la vista en un futuro, desde la entidad se espera un nivel elevado de la actividad ya que propietarios, inquilinos, inversores y compradores se van a ver en la necesidad de tener que tomar decisiones a corto plazo.

Bajo este escenario se abre un nuevo horizonte en cuanto a las oportunidades en el sector en tres escenarios concretos:

El mercado del alquiler es un segmento con un margen de crecimiento y profesionalización muy alto. Hoy en día, la demanda es claramente superior a la oferta entre otros motivos porque la oferta existente no se ajusta a las necesidades reales de los españoles en cuanto al tipo de inmueble, de ubicación y de precio. Por este motivo, los proyectos “Built to rent”, diseñados desde cero para satisfacer la demanda actual en este mercado, bien a nivel de producto o de servicios adicionales basados en el concepto “pago por uso”, son ideales para un perfil de cliente que necesita y valora positivamente soluciones flexibles. Este tipo de mercado permite que los jóvenes tengan acceso a su primera vivienda y que las familias tengan a su disposición una solución habitacional temporal.

En lo que se refiere a la necesidad de fábricas y proveedores especializados para la industrialización de la construcción residencial, existe una clara oportunidad de evolución que España, sin duda alguna, debe aprovechar. Son varios los países que ya han pasado por esta transición. El proceso de construcción “off site” es cada vez más amplio y común y trae consigo un menor impacto medioambiental, una reducción en los tiempos de construcción, mayor flexibilidad de soluciones y más alternativas en cuanto a las tipologías de vivienda.

Por último, Ricardo Sousa destaca otra tendencia percibida desde 2019: el aumento de las transacciones en los mercados de extrarradio y en ciudades secundarias. El coste de las viviendas en el centro de las ciudades se está convirtiendo en una opción no viable como consecuencia de los altos precios. El hecho de trasladarse a las afueras les permite ganar poder adquisitivo y se presenta como una oportunidad tanto para familias jóvenes que buscan una mejor calidad de vida, como para los que por la situación provocada por esta crisis sanitaria-laboral-social, no pueden acceder a viviendas en zonas más céntricas.

#### El mercado del alquiler

El mercado de alquiler es muy dinámico y reactivo a los cambios del mercado. En estos momentos de mayor incertidumbre, son muchas las familias que tienen o tendrán la necesidad de buscar soluciones habitacionales temporales. Desde la red CENTURY 21 se espera una subida de la demanda de este mercado, pero un descenso del valor medio de los alquileres. De hecho, durante el segundo trimestre del año, desde la compañía han confirmado una reducción del 4% en el precio medio de las operaciones de alquiler llevadas a cabo, situándose en los 913€/mes.

Con respecto a la situación del alquiler turístico, el hecho de que este mercado se esté ralentizando no es consecuencia de la pandemia. Esta dinámica de desaceleración se viene produciendo desde antes

de que llegara la COVID-19. Lo que sí es cierto es que ahora se ha acentuado un poco más, algo que podría ser positivo para el mercado del alquiler tradicional al incrementarse la oferta de este tipo de inmuebles, algo muy necesario teniendo en cuenta la situación actual del mercado.

#### El mercado de las segundas residencias

Este mercado depende, en gran medida, de la demanda internacional que, aunque sigue activa, está sufriendo las limitaciones de movilidad internacional. Esto no significa que este mercado se haya parado, sino que las transacciones se están aplazando en el tiempo. De cualquier modo, es un mercado que generará buenas oportunidades de inversión porque es predecible que algunos propietarios de este tipo de viviendas necesiten realizar una venta rápida por falta de liquidez, lo que los llevará a realizar descuentos agresivos en el precio de venta.

#### Situación del mercado hipotecario

Durante estos últimos años, los criterios de acceso a una hipoteca por parte de las familias españolas son mucho más estrictos. Para la compañía las transacciones realizadas bajo compra hipotecaria suponen menos del 60% y, de media, con una financiación del 70% del valor de la vivienda, una dinámica totalmente distinta de lo que se ha vivido hasta el año 2007 y 2008.

"El impacto en las hipotecas es controlable. Si las entidades financieras ponen en marcha políticas proactivas que contemplen medidas dirigidas a facilitar una venta anticipada (antes del incumplimiento) del inmueble, o se muestran abiertas a una negociación de moratoria específica, se podrá evitar en gran medida el impago de estas hipotecas adquiridas por los consumidores". "El mercado inmobiliario está sano y activo, hay una demanda estable, los bancos continúan otorgando préstamos hipotecarios, y esta combinación de factores indica una recuperación progresiva de este sector" concluye Sousa.

#### **Datos de contacto:**

InfluenceSuite  
Agencia de Comunicación CENTURY 21 España  
91 546 40 21

Nota de prensa publicada en: [Madrid](#)

Categorías: [Nacional](#) [Franquicias](#) [Inmobiliaria](#) [Finanzas](#) [Sociedad](#) [Construcción](#) y [Materiales](#)

---

**NotasdePrensa**

<https://www.notasdeprensa.es>