

Juventud y vivienda, principal desafío del acceso a la propiedad en 2024, según Solvia

La reducción de contratación de hipotecas y de compraventas, el auge de la IA, el interés creciente por los inmuebles sostenibles o las alternativas de vivienda para mayores, otros retos que determinarán la evolución del sector durante este año

En un contexto socioeconómico condicionado por la inflación y los elevados tipos de interés, el año 2023 del sector inmobiliario se caracterizó por la tendencia al alza de los precios de compraventa, a pesar de la bajada en el nivel de operaciones. De cara a este 2024, Solvia, en su última edición del III Solvia Market View 2023, prevé que se mantenga la tendencia actual en el número de transacciones, con un ajuste en las compraventas que no se verá reflejada en los precios.

Asimismo, con la llegada del nuevo ejercicio, el mercado inmobiliario tendrá que seguir dando pasos hacia adelante en grandes desafíos como el acceso a la vivienda, la captación de inversión, la seguridad jurídica o la innovación en los procesos de compra y venta. En este sentido, los expertos de Solvia, firma líder en servicios inmobiliarios para particulares, empresas e inversores, identifican estas y otras tendencias que marcarán el mercado en 2024:

Expectativas de bajada de los tipos de interés de las hipotecas durante todo el año. El Banco Central Europeo augura la reducción de los tipos de interés en los próximos meses gracias a la moderación de la inflación. Si se cumplen las perspectivas, los descensos se prolongarían durante el resto del año, lo que favorecería las operaciones de compraventa a medio plazo gracias a la reducción de la cuota hipotecaria. De hecho, el tipo medio al que las entidades españolas concedieron créditos hipotecarios en noviembre de 2023 ya mostraba un descenso respecto al mes anterior, según las últimas cifras del Banco de España.

Ligera disminución de las operaciones de compraventa, pero aumento de la captación de inversión. En 2023, el mercado inmobiliario reflejó un enfriamiento de la actividad. Según el III Solvia Market View 2023, las compraventas marcaron un descenso del 16,5% respecto al mismo periodo de 2022 en el tercer trimestre. Para este año, se espera que esta tendencia se mantenga, con una ligera reducción de las operaciones de entre el 5% y el 8% respecto a 2023, pero manteniendo un volumen muy positivo en términos globales. Sin embargo, este 2024 se prevé una recuperación en los volúmenes de inversión inmobiliaria para obtener rentabilidad gracias al freno en la subida de los tipos. Esto estabilizará las rentabilidades, impulsando la reactivación.

Los precios de compraventa y del alquiler se mantienen al alza. Se estima que en 2024 los precios para la compra mantengan pequeños avances similares a los de todo el ejercicio previo, con un aumento de entre el 1,5% y el 2,5%, de acuerdo con el informe de III Solvia Market View 2023. En el mercado del alquiler, la falta de oferta y la fuerte demanda mantienen tensionado el mercado, y se estima que en 2024 los arrendamientos continúen aumentando. No obstante, la ley de vivienda vigente limitará este incremento al 3% en 2024.

Los jóvenes seguirán siendo el colectivo con mayores dificultades. Según el último Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España (CJE), más del 80% del salario de los jóvenes se destinaría al pago de alquileres y más del 60,7% al de una hipoteca. Esta situación les lleva a tener que compartir vivienda o a buscar alternativas como el alquiler con opción a compra, una tendencia

que se está popularizando y que consiste en un contrato dual que abarca tanto el alquiler como la futura compra de la vivienda. No obstante, el descenso del paro en este grupo durante los últimos meses de 2023, según el Observatorio de la Juventud en España y Eurostat, así como otras medidas como el Plan Estatal de Vivienda, el Bono Alquiler Joven o los futuros avales para hipotecas del Instituto de Crédito Oficial, ICO, podrían plantear un 2024 algunas alternativas en este sentido.

Sistemas de medición estandarizados para analizar la sostenibilidad. Los compradores cada vez tienen más en cuenta esta premisa a la hora de escoger una vivienda. Por ello, este año será mucho más importante contar con instrumentos de medición estandarizados, como los indicadores de impacto ambiental y de sostenibilidad, que permitan la valoración, calificación y comparación de los inmuebles en materia de gasto energético, emisiones de carbono, y agua, entre otros factores.

El uso de la Inteligencia Artificial (IA), un reto para el sector. La IA está transformando el mercado inmobiliario al ofrecer, en tiempo real, las valoraciones de propiedades, prever la demanda y permitir hacer visitas virtuales. Utilizando datos históricos, la IA detecta valoraciones y evalúa los riesgos, al tiempo que es capaz de pronosticar la demanda, basándose en información demográfica y económica. Además, con la IA se pueden realizar visitas virtuales inmersivas que facilitan a los compradores explorar propiedades desde casa.

Menos licencias de obra nueva, pero con costes de construcción más bajos. El elevado precio de los materiales y del suelo ha afectado tanto a promotores como a nuevos compradores, marcando el ajuste de licencias. En los próximos meses, se espera que esta tendencia se mantenga, pero que, por el contrario, vayan recuperándose los costes de construcción gracias a la bajada de la inflación. Esto beneficiará a la reactivación del mercado, impulsando su recuperación a medio plazo.

La vivienda de lujo, sin freno. La vivienda de lujo en España sigue en auge a pesar de un contexto socioeconómico inflacionista y con los tipos de interés elevados. Se espera que el 2024 sea un año con cifras muy positivas en las transacciones de alto standing. España es actualmente uno de los destinos más atractivos para los compradores de las llamadas "viviendas prime", y las zonas más demandadas son Barcelona, la Costa Brava, Málaga, Islas Baleares y Madrid.

"Senior living", alternativa para otro de los colectivos con dificultades para acceder a la vivienda. En España, la popularidad del modelo "senior living" está creciendo gracias a la adaptación de las viviendas a las necesidades de personas mayores de 65 años y la simplificación de los procesos burocráticos. Incluye opciones como el "Senior Living Cohousing" para convivir en cooperativas asequibles, el "Senior Living Coliving", proporcionado por empresas y con servicios adaptados a las necesidades de los mayores, y el "Senior Living Resort" en zonas costeras. Esta tendencia se mantendrá en 2024.

Datos de contacto:

Redacción

Trescom

914115868

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

Categorías: [Nacional](#) [Inmobiliaria](#) [Finanzas](#) [Madrid](#) [Innovación](#) [Tecnológica](#)

NotasdePrensa

<https://www.notasdeprensa.es>