

Artículo de Opinión de Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria

El mercado de reposición copa casi el 80% de las transacciones inmobiliarias

Una familia tiene, de media, tres viviendas en su vida según todas las estadísticas. La primera de ellas es la vivienda que adquirimos al independizarnos; la segunda, para adaptarnos al número de hijos; y la última, que es la que generalmente se adquiere cuando los hijos se marchan de casa, y se opta por cambiar a una vivienda más pequeña, más céntrica, o en una localidad mejor valorada para pasar los años de jubilación.

Las distintas fases vitales que vivimos las personas dictan las elecciones de la casa en la que queremos habitar. Por eso, el cambio de vivienda se convierte en una necesidad, ya sea para vivir cómodamente con el espacio y las prestaciones suficientes o bien, para ahorrar gastos en la nueva situación actual.

Qué es la vivienda de reposición y quiénes son sus compradores:

Dos de las anteriores viviendas, pertenecen a lo que en el sector denominamos “mercado de reposición”. Viviendas que sustituyen, por uno u otro motivo a una propiedad anterior. Estas componen más del 75% de las compraventas que se realizan actualmente en nuestro país.

Este hecho es así porque la situación socioeconómica actual, en la que gran parte de los jóvenes de entre 25 y 35 años cuenta con trabajos poco estables, sueldos bajos, y una importante dificultad para acceder a la financiación bancaria, está ralentizando su decisión de adquirir una vivienda.

Por el contrario, el perfil medio del comprador de vivienda de reposición ha madurado. En la actualidad se trata de un individuo situado entre los 35 y 45 años, que vende su casa generalmente para adquirir otra más grande, más céntrica o más cómoda.

Determinadas ciudades como Madrid, Barcelona, Málaga, o Valencia, tienen más demanda que oferta, y esto está disparando los precios.

Cuáles son atributos que más valora este tipo de cliente:

El comprador de vivienda actual valora enormemente cuestiones como el precio y la zona en la que está ubicada la propiedad, los materiales de construcción -tanto de la fachada como del interior de la vivienda-, la distribución de los espacios, la estética de las zonas comunes, el acceso al portal, el confort térmico y acústico, y ahora, por supuesto, la orientación y luminosidad así como que la vivienda cuente con espacios al aire libre como balcones, terrazas o zonas comunes de esparcimiento..

Otro de los aspectos que más valora el comprador actual de vivienda de reposición es la antigüedad de las casas, -las más demandadas son las construcciones que oscilan entre los 6 y 20 años-, y que esta esté ubicada en el mismo barrio o zona en la que se ha vivido. O, por el contrario, que suponga la oportunidad de dar un giro a sus vidas.

Beneficios fiscales, y de otro tipo, para la compra de reposición:

Más del 80% de las personas que venden una propiedad, adquieren otra en los dos años inmediatamente posteriores a la firma ante notario. Esto es así porque, cuando una persona vende su vivienda habitual está exenta del pago de impuestos (IRPF) por esas ganancias patrimoniales, siempre y cuando invierta el dinero obtenido en la compra de una nueva vivienda habitual.

Además de esta importante ventaja fiscal, el peso de la compraventa de viviendas de reposición asciende casi hasta el 80% del total de operaciones inmobiliarias porque los bancos suelen ver con buenos ojos a este tipo de compradores. En definitiva, las familias con ingresos estables, que sustituyen una vivienda por otra, son las que tienen más posibilidades de acceso a la financiación y son los destinatarios preferidos para concederles sus préstamos hipotecarios.

Cuáles son las capitales donde más ha subido el precio, y por qué:

Madrid ha sido la ciudad en la que más han subido los precios de la vivienda, junto a Málaga, Valencia, Sevilla, Murcia, Cantabria, Canarias o Baleares.

Los motivos son claros: en los últimos 10 años hemos sufrido una importante escasez de obra nueva, así como una inexistente política estatal a la hora de favorecer la creación de un parque público de vivienda.

Ante esta situación, no es complicado alcanzar las cifras que ya se están barajando, de que el mercado de la reposición crezca este entre un 11 y un 13% en las principales capitales españolas.

Lo que no está tan claro es que las pequeñas capitales de provincia se recuperen, ya que la tendencia es que siga aumentando la concentración de la población en las grandes ciudades, y esto puede representar un gran problema en un futuro no muy lejano.