

BALANCE INMOBILIARIO 2022 Y PREVISIONES 2023

## "Menos compraventa y precios tensionados en el alquiler para 2023"

- La compraventa de 2022 marcará récord desde 2008, y la del 2023 se verá afectada por la inflación y el cambio de ciclo hipotecario con una rebaja del -12%
- La demanda por comprar vivienda se moderará el próximo año, pero no lo suficiente como para ocasionar caídas en el coste
- El alquiler en precios máximos apunta a una subida del 5% en 2023
- Se reduce la oferta de arrendamiento en un 35% por el furor de la venta, la vuelta de los pisos turísticos y la sobreregulación de la administración
- [Aquí se puede ver la valoración en vídeo de la directora de Estudios de Fotocasa](#)

Madrid, 28 de noviembre de 2022

### María Matos, directora de Estudios y Portavoz de Fotocasa

El año 2022 que estamos a punto de dejar será recordado como el *año dorado inmobiliario* en cuanto a transacciones inmobiliarias se refiere, después del 2007. El mérito no solo está en haber desbancado el ejercicio de 2021 como año del *boom* tras salir reforzado de la pandemia, sino en alcanzar cifras récord a pesar del mayor cambio en la política monetaria del último lustro, que entró en vigor a mediados del 2022 por orden del Banco Central Europeo.

**El interés por cambiar de vivienda ha impulsado las más de 600.000 compraventas de viviendas con las que presumiblemente se cerrará el 2022.** El cambio en las preferencias habitacionales de los ciudadanos buscando características como luz natural, salida al exterior y espacios amplios ha ocasionado un gran dinamismo haciendo que la vivienda se haya vendido con mucha celeridad. El mercado de la compra ha

reconquistado al sector y se ha convertido, por segundo año consecutivo, en el auténtico protagonista del inmobiliario.

## Moderación en el ritmo de compraventa, frenado por la subida de tipos

Sin embargo, se espera que el nivel de compraventas se modere de cara a 2023 con una caída del 12%, lo que igualmente supondrá un ejercicio muy dinámico. Aún así, aunque las sucesivas subidas de los tipos de interés del segundo semestre del año, lejos de moderar la demanda de compra, han provocado una aceleración en la compraventa. Los compradores se han apresurado en cerrar los créditos hipotecarios para intentar sortear el endurecimiento de los tipos de interés.

En este cambio de ciclo también hemos sido testigos del cambio tendencial sobre el tipo hipotecario. Se han alcanzado un 75% de operaciones firmadas a tipo fijo, cuando en el 2012 las fijas tan solo suponían el 6%, ya que la mayoría se firmaba a tipo variable. Aún así, a pesar de afrontar el mayor encarecimiento de las hipotecas desde el año 2000, y la subida más rápida del Euríbor -que salió de terreno negativo donde llevaba más de seis años-, este **2022 se ensalzará como uno de los mejores años hipotecarios de la última década.**

Pero debido a que las tensiones inflacionistas continuarán acechando durante el 2023, el bolsillo de las familias se verá mermado, reduciendo su poder adquisitivo y frenando el consumo. Lo que relajará la demanda de compra en nuestro país.

## El precio de la compraventa no presentará descensos abultados

En cuanto al precio, al contrario de lo que prevé el BCE, desde Fotocasa estimamos que no se producirán fuertes caídas del precio, debido a que habrá una demanda latente muy fuerte de adquisición, ya que muchos compradores se han visto obligados a paralizar los procesos de compra por las subidas de tipos. En 2023 es probable que se detecten pequeñas fluctuaciones del coste de la vivienda al alza o a la baja, y es esperable algún ajuste a partir de la mitad del año, pero alejado de grandes descensos.

Donde **sí que podemos asegurar que continuarán los incrementos del precio es en el mercado de obra nueva.** Esta tipología de vivienda a estrenar está viviendo un auge sin precedentes desde el estallido de la pandemia. Sin embargo, puede encontrarse con una grave problemática de subida de precios, si la demanda continúa tan fuerte. No solo por la inflación desbocada, que afecta al coste de los materiales, a la producción y logística, que ha ocasionado la ralentización y paralización de algunas promociones, sino por los escasos niveles productivos de la obra nueva. Las dificultades de los promotores y constructores para comprar suelo finalista, la falta de mano de obra cualificada en el

sector y el aumento del precio de los materiales derivados del encarecimiento de la energía y de la guerra en Ucrania, está causando que el stock esté bajo mínimos.

## El alquiler en máximos y con perspectiva de riesgo

Al comienzo de 2022 se cumplió un año de caída del precio del alquiler, por el descenso de la demanda durante la pandemia. Concretamente 13 meses de tregua que terminaron en febrero. A partir de ese momento, el precio de los arrendamientos comenzó a recuperar lo perdido y a presentar incrementos muy significativos por encima del 15% en Madrid, del 17% en Mallorca, del 20% en Barcelona, del 25% en Valencia o del 27% en Málaga. **El alquiler se ha convertido en un mercado tensionado por la escasez de oferta**, que ha provocado que las principales ciudades y capitales de provincia españolas hayan alcanzado precios máximos históricos.

El despertar de la demanda de alquiler por la vuelta a la normalidad, junto con una oferta de vivienda cada vez más reducida, **produce un desequilibrio entre oferta (3%) y demanda (16%) de más de 13 puntos porcentuales, que empuja los precios al alza**. El contexto inflacionario no permite realizar previsiones muy halagüeñas, ya que la demanda de compra frustrada por el encarecimiento de los tipos, se canalizará hacia el alquiler, ejerciendo todavía más presión sobre la limitada oferta disponible. El arrendamiento será a partir de 2023 la solución habitacional elegida por la mayoría de las familias que no han llegado a tiempo a la compra de vivienda, por lo que **el pronóstico del precio del alquiler es con incrementos, incluso, por encima del 5% interanual**.

## Reducción drástica de la oferta de arrendamiento

Además, este año concretamente **se ha detectado una contracción de la oferta muy pronunciada, de en torno al 35% a nivel nacional**. El furor por vender, la vuelta de los pisos turísticos al mercado vacacional y la sobrerregulación del alquiler, han ocasionado que el parque de alquiler se reduzca. De hecho un 4% de pequeños propietarios mantienen viviendas vacías por miedo a cuestiones como la ocupación o el impago, al considerar que **la inseguridad jurídica existente, por la posible entrada en vigor de la ley de vivienda, les desincentiva a mantener esas viviendas en el mercado**.

## Los retos prioritarios del sector para 2023

**-Los jóvenes:** los menores de 35 años tienen cada vez más dificultades para relacionarse con la vivienda. Son los más activos del mercado y quienes menos oportunidades tienen. Su mayor aspiración pasa por convertirse en propietarios, pero su situación laboral de inestabilidad y precariedad les impide ahorrar para dar la entrada de una vivienda, por lo

que se ven obligados a vivir de alquiler. Las ayudas a la compra son fundamentales para impulsar que este colectivo pueda rebajar la edad de emancipación.

**-Facilitar el acceso a la vivienda:** debido al contexto social y macroeconómico, España entrará en recesión técnica. La fuerte inflación en bienes de consumo básico, como energía, alimentación y carburantes reduce el poder adquisitivo de los hogares y, por tanto, lleva a menores tasas de ahorro. Esto podría elevar el esfuerzo salarial de las familias y propiciar que destinen más del 35% al pago de la vivienda, lo que sería muy perjudicial.

**-Ampliar la oferta de alquiler:** el 95% del parque de vivienda está en manos de pequeños propietarios. La administración debe proteger a los vulnerables y también ofrecer seguridad a los propietarios. Bonificaciones fiscales, seguros de impago y medidas incentivadoras para que pongan sus viviendas en alquiler. La colaboración público-privada resultará clave en el desarrollo de los parques de vivienda en alquiler públicos y sociales para poder aumentar los niveles a cifras que se asemejen a las de nuestros vecinos europeos. Uno de los mayores retos del sector a corto plazo es transmitir un clima de estabilidad y confianza en el mercado del alquiler.

**-Movilizar la vivienda vacía:** la cantidad de propietarios con algún inmueble vacío crece conforme incrementa el número de viviendas que tienen a su nombre. Así, entre los propietarios de dos viviendas, hay un 10% que tiene alguna vacía y, entre los que poseen tres o más, el 23% está en esta situación. Estos creen positivos los incentivos fiscales y las ayudas a la rehabilitación como medidas que ayudarían a que pusieran sus viviendas en el mercado, y consideran que las políticas punitivas son desconcertantes. Esta sería una opción de mejora en determinadas zonas tensionadas, para evitar que la oferta existente siga desapareciendo.

**-Mantener el apetito inversor:** el inmobiliario siempre ha sido un gran valor refugio frente a las crisis y la incertidumbre, para quienes buscan estabilidad en sus inversiones, por lo que las alteraciones en la normativa del mercado alejan la inversión. Agilizar trámites legislativos para el fomento de la vivienda de obra nueva será una buena opción.

**-Resiliencia de la banca:** debido al contexto macroeconómico de subida de tipos, las entidades financieras tendrán un papel fundamental para evitar que se repitan desahucios como en años anteriores. La adhesión al Código de Buenas Prácticas para aliviar el encarecimiento hipotecario es un gran gesto que indica que la banca asistirá a las familias con dificultades.

**-Sostenibilidad:** Una gran oportunidad se presenta en términos de eficiencia energética. En 2022, ya se ha visto una clara apuesta por un mercado inmobiliario más eficiente. Pero

el sector necesita ser más resiliente y actuar con más rapidez para poder cumplir con el compromiso de la agenda 2030. Un movimiento que ya está puesto en marcha con los *Next Generation*, por lo que el gran reto será aprovechar realmente la ayuda europea en la tan necesaria rehabilitación de nuestro parque residencial. Del mismo modo, es importante la imagen que el sector proyecte, y es necesario que madure cada paso para que cada cambio refuerce la credibilidad del mercado inmobiliario de cara al exterior. **La estabilidad siempre es la mejor garantía de confianza.**

**Declaraciones de María Matos, directora de Estudios de Fotocasa**



**Departamento de Comunicación de Fotocasa**

**Anaïs López**

Móvil: 620 66 29 26

[comunicacion@fotocasa.es](mailto:comunicacion@fotocasa.es)

<http://prensa.fotocasa.es>

twitter: @fotocasa