

**"La subida de tipos no frena el precio de la vivienda en el tercer trimestre, que crece a buen ritmo debido a la alta demanda”**

**Madrid, 09 de diciembre de 2022**

El Índice de Precios (IPV) correspondiente al tercer trimestre de 2022, publicado hoy por el Instituto Nacional de Estadística (INE), refleja una subida del **1,7%** con respecto al trimestre anterior y un incremento anual del **7,6%**. Estos aumentos constatan la aceleración del precio de la vivienda provocada por la gran demanda surgida que ha ido incrementándose a un ritmo muy rápido, sin dar tiempo a que el mercado pueda absorberla. Además, con este nuevo aumento ya son siete los trimestres de crecimientos interanuales en el precio de la vivienda.

“En estos momentos el principal obstáculo que existe para que el mercado pueda desarrollarse de forma sana es la escasez de stock. Desde [Fotocasa](http://www.fotocasa.es) estimamos que la oferta de vivienda se ha reducido en más de un 35% con respecto al año anterior, lo que ocasiona un gran desequilibrio entre oferta y demanda, mientras que la demanda para comprar vivienda sigue siendo muy intensa en nuestro país. Esta situación provoca tensiones y dificulta una corrección en el precio”, explica María Matos, directora de Estudios y Portavoz de [Fotocasa](http://www.fotocasa.es).

“Además, el tercer trimestre ha estado marcado por el cambio en la política monetaria del BCE, con el mayor encarecimiento de las hipotecas desde el año 2000, y con la subida más rápida del Euríbor que se recuerda. Esta casuística ha acelerado todavía más la situación de compra de los ciudadanos, quienes se han apresurado a cerrar las compraventas antes de que las condiciones de los préstamos se endurezcan todavía más. Existe una demanda latente muy fuerte que continúa manteniendo el precio al alza y seguramente seguirá con estos precios tensionados durante los últimos meses del año 2022”, asegura la portavoz.

De hecho, el **Índice Inmobiliario Fotocasa** sigue mostrando estos altos incrementos para los meses de octubre (7,0%) y noviembre (7,1%) y se espera que se cierre el año con incrementos similares ya que las compraventas de vivienda y la firma de hipotecas siguen teniendo una actividad muy dinámica durante esta última parte del año. Será en 2023 cuando veamos cómo el precio de la vivienda se modera, aunque no se esperan bajadas, ya que la alta demanda de vivienda existente ahora mismo se moderará, pero seguirá existiendo demanda para la escasa oferta de vivienda que hay actualmente en el mercado.

Según el informe “[*Radiografía del mercado de la vivienda*](https://s36216.pcdn.co/wp-content/uploads/2022/05/informe-radiografia-mercado-vivienda2021-2022-VA.pdf)” la compra de vivienda es la principal dinamizadora del mercado y la responsable de la agitada actividad inmobiliaria. Aunque el sector esté dando respuesta y canalizando las compraventas, todavía existe un gran volumen de demanda insatisfecha que hace que el precio se resista a bajar”, remarca María Matos.

“Una mención especial merece la vivienda de obra nueva, ya que el precio se incrementa un **0,9%** en este tercer trimestre y un **6,8%** anual. Esta tendencia se mantendrá en el medio plazo debido a que esta tipología de vivienda a estrenar está viviendo un auge sin precedentes. Incluso, 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”, comenta la directora de Estudios.

De todas formas, en cuanto al precio de la vivienda de segunda mano, al contrario de lo que prevé el BCE, desde [Fotocasa](http://www.fotocasa.es) 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”, concluye la directora de Estudios.

**Departamento Comunicación Fotocasa**

**Anaïs López**

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26