

## "La subida de tipos comienza a influir en el crecimiento del precio de la vivienda"

**Madrid, 08 de marzo de 2022**

El Índice de Precios (IPV) correspondiente al cuarto y último trimestre de 2022, publicado hoy por el Instituto Nacional de Estadística (INE), refleja un descenso del **-0,8%** con respecto al trimestre anterior y un incremento anual del **5,5%**. El aumento anual constata la aceleración de la demanda de compra de vivienda que se ha reforzado durante 2022 y ha crecido a un ritmo muy rápido, sin dar tiempo a que el mercado pueda absorberla. Con una demanda intensa sobre el terreno, frente a la escasez de stock existente, se produce un desequilibrio que empuja el precio al alza.

En cuanto a la caída trimestral, rompe con la tendencia de los siete trimestres de crecimientos encadenados en el precio de la vivienda, ya que la última bajada se produjo también en un T4, pero en el de 2021. "Aunque es habitual que en el T4 el precio muestre un incremento muy leve o incluso una caída -como la del 2022-, en este caso, el descenso del precio podría indicar el inicio de una moderación del crecimiento del coste de la vivienda. En diciembre de 2022 ya se habían llevado a cabo hasta cuatro subidas de tipos por parte del Banco Central europeo, y el Euríbor ya superaba el 3%. Esta situación de encarecimiento tan brusco de la financiación, sumada a las tensiones inflacionistas ya empieza a tener efectos en los bolsillos de las familias, que cada vez pierden más poder adquisitivo, lo que influye en la demanda de compra, que, aunque continúa fuerte, es probable que un alto porcentaje ya haya desechado la idea de compra a corto plazo", explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de [Fotocasa](#).

“El cuarto trimestre ha estado marcado por mayor encarecimiento de las hipotecas desde el año 2000, y por la subida más rápida del Euríbor desde la existencia del euro. Esta casuística, aunque parezca contraria, 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. De hecho, el **Índice Inmobiliario Fotocasa** sigue mostrando altos incrementos en el mes de diciembre (7,5%) e incluso mayor en el mes de febrero de 2023 (9,9%). Por lo tanto, todavía existe una demanda latente que continúa manteniendo el precio al alza, y que hace que los propietarios todavía se resistan a bajar precios. Aunque probablemente sea cuestión de tiempo que los incrementos empiecen a ser más comedidos”, asegura la portavoz.

De momento, no se prevén bajadas significativas en el precio y todavía es pronto para valorar si el descenso trimestral se convertirá en tendencia. Lo que sí es seguro es que las tensiones entre oferta y demanda dificultarán una corrección. El interés por comprar todavía supera los niveles prepandemia, y la reducción de la oferta durante este pasado ejercicio, complicará todavía más poder llegar a un equilibrio rápidamente. En 2023 es probable que se detecten fluctuaciones del coste de la vivienda al alza o a la baja, ya que el mercado buscará adaptarse al nuevo cambio en la política monetaria, e incluso, es esperable algún ajuste a partir de la segunda mitad del año, pero alejado de grandes descensos”, comenta María Matos, directora de Estudios.

“Una mención especial merece la vivienda de obra nueva, ya que el precio se incrementa un **1,9%** en este cuarto trimestre y un **6,2%** anual. Esta tendencia se mantendrá en el largo 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”, asegura 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](#) estimamos que no se producirán fuertes caídas del precio, debido a que habrá una demanda muy intensa de adquisición, ya que muchos compradores se han visto obligados a paralizar los procesos de compra por las subidas de tipos, pero seguirán al acecho por si surgen buenas oportunidades”, concluye la directora de Estudios.

## Departamento Comunicación Fotocasa

**Anaïs López**

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

620 66 29 26

