

# “Las compraventas se resisten a moderarse al superar las 50.000 operaciones pero empieza a dar síntomas de ralentización”

Madrid, 18 de mayo de 2023

Los datos de transacciones inmobiliarias correspondientes al pasado mes de marzo de 2023 dados a conocer hoy por el INE reflejan una subida mensual del 11,1% y un descenso interanual del -5,7%. “Aunque el primer síntoma de moderación ya se dio a cierre de 2022, con una caída interanual del -10,2%, **la tendencia de ralentización en las compraventas se consolida en el primer trimestre de 2023**. Esta cifra representa el tercer descenso tras 21 meses consecutivos de aumentos muy abultados. “Hay que destacar la gran capacidad de resiliencia que muestra el sector, al sobrellevar el cambio en la política monetaria y evitar una brusca alteración en el mercado. La transformación está siendo suave y paulatina”, comenta María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](#).

Queda atrás un *año dorado* de gran dinamismo para el inmobiliario y comienza una tendencia de acomodación del mercado a la nueva situación económica. Sin embargo, a pesar de las subidas de tipos desde mitad del año 2022 y de las continuas tensiones inflacionistas, la demanda de adquisición continúa muy latente y todavía existe un interés muy fuerte por comprar vivienda en nuestro país”, comenta María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](#).

En marzo se cerraron 55.778 operaciones, una cifra que muestra todavía el gran flujo que está mostrando el sector con datos propios de la euforia de compra del pasado año, “aunque vaticinamos que estas cifras todavía muy abultadas empiecen a moderarse en los próximos meses. El cambio en la política monetaria enfriará la “sobredemanda” de compra de vivienda que se había erigido en los dos últimos ejercicios y comenzará a ralentizar la aceleración por el impacto de la subida de tipos”, explica la directora de Estudios.

“Hasta marzo se produjeron varias subidas de tipos de interés que se han ido solidificando poco a poco elevando los costes de financiación y contrayendo la capacidad adquisitiva. Sin embargo, estas compraventas cerradas en marzo se enfrentaban a un Euríbor cercano al 3,647%. Hay que tener en cuenta que estas operaciones llevan un tiempo estimado de entre 60 y 90 días, entre la firma de arras y la concesión de la hipoteca, por lo que **es probable que las compraventas que se firmasen en marzo, y que necesitasen financiación mantuviesen un tipo de interés similar al del mes de enero** -cuando el euríbor se situaba alrededor del 3,337%- **y que aún no tuviesen un efecto** ralentizador, **ya que son operaciones que ya se habían pactado previamente**”, recuerda la portavoz.

Uno de los datos más relevantes y donde hay que poner más atención es en las operaciones sobre viviendas nuevas que reflejan una caída interanual del -7,5% y cierran el mes con 10.569 compraventas. “La tipología de vivienda de obra nueva está viviendo un auge sin precedentes desde el estallido de la pandemia, y por eso una gran mayoría de ellas se compran sobre plano. La vivienda a estrenar tiene muy fácil salida, porque cuenta con características que cumplen con los nuevos requisitos de búsqueda de los compradores. Sin embargo, **podemos encontrarnos con una grave problemática de subida de precios, si la demanda continúa tan latente**. 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 a la demanda de compra tan fuerte y solvente frente a los niveles productivos tan escasos de la vivienda a estrenar”, explica María Matos.

“Entramos en una etapa de moderación de compraventas con respecto a los dos años precedentes. No obstante, el primer trimestre del año ha empezado con fuerza y con cifras que superan las 50.000 viviendas que muestra el gran interés que hay todavía entre la sociedad por comprar vivienda. Los próximos meses vamos a ver todavía un sector dinámico, aunque con cifras menos abultadas respecto al año pasado. Hay que tener en cuenta que la inflación desbocada que estamos viviendo está empezando a hacer mella en el bolsillo de los hogares y la capacidad de ahorro se está viendo mermada por los grandes incrementos en la cesta de la compra. Esto hará que a la larga los españoles no puedan ahorrar tanto para la compra de vivienda y que por tanto se modere la compraventa de inmuebles. Además, todavía no se sabe cuántas subidas de tipos habrá, aunque parece que ya estamos cerca del final. Igualmente, cualquier incremento **continuará encareciendo cada vez más los créditos financieros, lo que expulsará a un volumen importante de compradores**. Desde [Fotocasa](#) estimamos que las compraventas podrán moderarse en torno a un 15% en 2023”, comenta la directora de Estudios.

Departamento de Comunicación de Fotocasa

**Anais López**

Móvil: 620 66 29 26

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

<http://prensa.fotocasa.es>

twitter: @fotocasa