

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

Madrid, 07 de junio de 2022

El Índice de Precios (IPV) correspondiente al primer trimestre de 2023, publicado hoy por el Instituto Nacional de Estadística (INE), refleja un aumento del **0,8%** con respecto al trimestre anterior y un incremento interanual del **3,5%**. Este ascenso constata la aceleración de la demanda de compra de vivienda que se ha reforzado durante 2022 y ha crecido a un ritmo muy rápido también en 2023, 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.

"Sin embargo, tras haber mostrado una caída en el anterior trimestre -habitual por la estacionalidad- este nuevo dato vuelve a reforzar el encarecimiento de la vivienda, aunque en un nivel más moderado. En el inicio del año ya se habían llevado a cabo hasta varias subidas de tipos por parte del Banco Central europeo, y el Euríbor ya superaba el 3,6%. 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 el enfriamiento de la demanda de compra, que, aunque continúa fuerte, es probable que un alto volumen (28% de compradores) ya haya desechado la idea de compra a corto plazo", explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de [Fotocasa](#).

“El primer trimestre ha estado marcado por el 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** está mostrando los incrementos más altos de su historia (10% interanual en mayo). 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. Probablemente una parte importante de este interés que permanece a pesar de las fuertes subidas de tipos sea porque hay muchos ciudadanos esperando a que se produzca una gran bajada de precios. Una situación que es difícil que se produzca. Lo que sí comenzaremos a ver a partir de los próximos meses es que los incrementos empiezan a ser más comedidos”, asegura la portavoz.

De momento, no se prevén bajadas significativas en el precio, lo que sí es seguro es que las tensiones entre oferta y demanda dificultarán una corrección extensa. 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 **3,0%** en este primer trimestre y un **6,0%** a nivel interanual. 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 pendientes por si surgen buenas oportunidades y rebajas en el precio”, concluye la directora de Estudios.

Departamento Comunicación Fotocasa

Anaïs López

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26

