

“Las compraventas se moderan impactadas por la subida de tipos, pero presentan cifras superiores al 2019”

Madrid, 12 de junio de 2023

Los datos de transacciones inmobiliarias correspondientes al pasado mes de abril de 2023 dados a conocer hoy por el INE reflejan una bajada mensual del -22,4% y un descenso interanual del -8,5%. “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 cuatrimestre de 2023**”. Esta cifra representa el cuarto 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](#).

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, todavía existe un interés muy fuerte por comprar vivienda en nuestro país. Desde [Fotocasa Research](#), detectamos que la demanda de adquisición se sitúa por encima de las cifras de pandemia, por lo que las subidas de tipos no han congelado la demanda latente, sino que sólo están afectando a la ‘sobredemanda’ surgida”, comenta María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](#).

En abril se cerraron 43.311 operaciones, una cifra que muestra todavía el gran flujo que está mostrando el sector con datos propios de la euforia de compra del pasado ejercicio. “Tras dos años de gran actividad de compraventas, impulsados por la pandemia, el inmobiliario comienza a estabilizarse. Por ello, lo justo en el análisis sería **comparar las cifras de 2023 con las de 2019**, el año antes del estallido de la Covid-19. De ser así, **las compraventas en abril presentan una subida del 5,1% con respecto al mismo mes de 2019, y en el**

cómputo anual, las operaciones del 2023 (205.647) serían un 16,7% superiores a la suma de enero, febrero, marzo y abril de 2019, con 176.230 compraventas de viviendas realizadas. Esta equiparación pone de manifiesto que 2023 ha comenzado con mucha intensidad y con datos muy positivos, lo que muestra la gran resiliencia del inmobiliario frente a las alteraciones económicas”, explica María Matos.

“Hasta abril 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 abril se enfrentaban a un Euríbor cercano al 3,757%. 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 abril, y que necesitasen financiación, mantuvieran un tipo de interés similar al del mes de febrero** -cuando el euríbor se situaba alrededor del 3,534%- **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 aunque reflejan una caída interanual del -4,2% y cierran el mes con 8.254 compraventas, “podemos decir que la tipología de vivienda de obra nueva sigue 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. Los próximos meses vamos a ver todavía un sector dinámico, aunque con cifras menos abultadas. Hay que tener en cuenta que la inflación hace 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 y servicios. Esto hará que a la larga los españoles no puedan ahorrar tanto y que se modere la compra de inmuebles. Además, todavía no se sabe cuántas subidas de tipos habrá, aunque parece que ya estamos cerca del final y que el Euríbor no presentará grandes alzas. Igualmente, cualquier incremento **continuará encareciendo cada vez más los créditos financieros, lo que expulsará a un volumen importante de compradores**. Desde [Fotocasa](#) estimamos que el 60% ya se han visto afectados por la nueva política del BCE y que el 28% de ellos se han visto obligados a paralizar el proceso de adquisición, mientras, el 31% se plantea si continuar o no con la compra”, comenta la directora de Estudios.

Departamento de Comunicación de Fotocasa

Anais López

Móvil: 620 66 29 26

comunicacion@fotocasa.es

<http://prensa.fotocasa.es>

twitter: @fotocasa