

“A pesar de la subida de tipos, las compraventas muestran resistencia con cifras superiores al 2019”

Madrid, 14 de julio de 2023

Los datos de transacciones inmobiliarias correspondientes al pasado mes de mayo de 2023 dados a conocer hoy por el INE reflejan una subida mensual del 29,6% y un descenso interanual del -6,4%. **“La tendencia de ralentización en las compraventas se consolida en los primeros cinco meses de 2023.** Esta cifra representa el quinto descenso tras 21 meses consecutivos de aumentos muy abultados. También hay que poner en contexto que esta bajada se produce debido a la comparativa interanual, con un ejercicio de auténtico *boom*, y la realidad muestra que de los cinco primeros meses, en cuatro de ellos, las compraventas sobrepasan las 50.000 operaciones. Una cifra que sigue mostrando resistencia a las subidas de tipos y un volumen mensual que tan solo se ha producido en 2008 y tras la pandemia”, comenta María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](#).

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. Comienza una tendencia de acomodación del mercado a la nueva situación económica. Sin embargo, a pesar de la escalada de tipos desde mitad del año 2022, 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 ‘sobre demanda’ surgida”, explica María Matos, portavoz de [Fotocasa](#).

En mayo se cerraron 56.137 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 poco a poco. 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 mayo presentan una subida del 16% con respecto al mismo mes de 2019, y en el cómputo anual, las operaciones del 2023 (261.784) serían un 16,6% superiores** a la suma de enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2019, con 224.581 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 mayo 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 mayo 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 mayo, y que necesitasen financiación, mantuvieran un tipo de interés similar al del mes de marzo** -cuando el euríbor se situaba alrededor del 3,647%- **y que aún no tuviesen un efecto tan 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 subida interanual del 4,1% y cierran el mes con 10.658 compraventas, un 29,1% más que en el mes de abril. “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. Se inicia un contexto de adaptación a la nueva política monetaria. Sin embargo, en 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

Anaïs López

Móvil: 620 66 29 26

comunicacion@fotocasa.es

<http://prensa.fotocasa.es>

twitter: @fotocasa