

## “La subida de tipos acelera la desigualdad en el acceso a la vivienda”

- [Aquí se puede ver la valoración en vídeo de la directora de Estudios y portavoz](#)

Madrid, 27 de julio de 2023

Es la novena subida consecutiva de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo cuando se cumple un año del ciclo más agresivo de la historia de la institución monetaria, ya que nunca se elevaron las tasas 425 puntos básicos en un periodo de tiempo tan reducido. El precio del dinero al 4,25% se sitúa en niveles del 2008, cuando se inició la crisis económica a nivel mundial. Sin embargo, esta vez, la escalada se realiza para evitar una espiral de incremento de precios de los servicios y productos de consumo.

El impacto en el sector inmobiliario y en el mercado de la vivienda ya es sólido. En el primer semestre del año se detecta una **ralentización del volumen de compraventas** en relación con los dos ejercicios anteriores. La subida de tipos ha terminado con el dinamismo de los años del nuevo *boom* inmobiliario generado tras la pandemia. Este brusco cambio tendencial está afectando a la demanda del 59% de los compradores de vivienda haciendo que se planteen posponer el proceso, según un reciente análisis de [Fotocasa Research](#).

A su vez, **la concesión de hipotecas sobre viviendas se resiente y se transforma**. Los créditos a tipo fijo son retirados del escaparate de la banca, mientras fomenta los de tipo variable y afloran variedades como las hipotecas mixtas. Igualmente, el 28% de los compradores se han visto obligados a paralizar la adquisición de vivienda al considerar que las condiciones hipotecarias han dejado de ser atractivas. El culpable: el Euríbor. La progresiva subida de tipos está condicionando la evolución del índice de referencia, haciendo que crezca a velocidades nunca vistas, ya que habiendo superado la línea del 4%, se aproxima al 4,5%. Quienes más están sufriendo las consecuencias son los hipotecarios a tipo variable, que conforman el 70,5% del volumen vivo hipotecario en España. Según las estimaciones del análisis [“Impacto de la subida de tipos en el mercado de la vivienda”](#) realizado por [Fotocasa](#), la

cuota mensual de una hipoteca variable se ha incrementado un 48% en el último año. Esta situación supone un encarecimiento de entre 260 y 610 euros mensuales, lo que implica un incremento de entre 3.100 a 7.300 euros más al año.

Este gran desembolso, a mayores de lo planificado por los hogares, implica un lastre para el bolsillo de las familias y evidencia un obstáculo en el consumo de los ciudadanos, ocasionando la pérdida de poder adquisitivo y **umentando el riesgo de impago de las familias**. Para estas, son para quienes se establecen las medidas de alivio de la carga hipotecaria que el Gobierno ha firmado con las patronales bancarias con el fin de evitar aumentos en la tasa de morosidad de las entidades financieras.

En cuanto al comportamiento del precio de la vivienda, los datos del [Índice Inmobiliario Fotocasa](#) muestran con gran exactitud, que el inicio del ciclo de aumento de los tipos de interés **ha ocasionado un efecto rebote y ha encarecido el precio de la vivienda**. Desde julio de 2022, coincidiendo con la primera subida de tipos ejecutada desde 2016, el precio de la vivienda de segunda mano comenzó a aumentar de forma abultada hasta marcar las mayores variaciones del precio -con crecimientos del 10,8% interanual- desde el 2006, similares a cuando el mercado comenzó a calentarse previo a la burbuja de 2007. El encarecimiento del precio provoca una **grave expulsión del mercado de los colectivos menos solventes o vulnerables**, por lo tanto, la dificultad de acceso a la vivienda se agrava.

El endurecimiento de los préstamos financieros también **es responsable de acelerar el coste de la vivienda de obra nueva**, al aumentar el riesgo de la parte promotora y ralentizar su producción.

Uno de los cambios más significativos que ha traído esta nueva política monetaria es la reducción de la demanda de vivienda del residente nacional y el **aumento de la demanda extranjera, ya que necesita menos ayuda financiera** que el español medio porque cuenta con un poder adquisitivo mayor. Este nuevo perfil comienza a asentarse atraído por el valor refugio del ladrillo en nuestro país y frente a momentos de incertidumbre financiera busca invertir para sobrellevar la posible recesión económica.

### **Previsiones para el segundo semestre de 2023 y 2024**

El tono en el discurso de la máxima autoridad monetaria y financiera de la eurozona hace prever que a la vuelta del verano volverán a subir los tipos de interés, probablemente otros 25 puntos básicos, y que continuaremos con la escalada, pero de forma paulatina hasta final de año. Por lo que los tipos podrían llegar hasta el 4,50% o volver a alcanzar su valor máximo registrado del 4,75% como sucedió en el año 2000. Lo que sí parece seguro es que el próximo 2024 se iniciará un periodo de estabilización, en el que el eurosistema pondrá a prueba la estructura financiera. A partir de ahí se hará balance y se medirá el riesgo de inestabilidad

financiera de la zona euro, lo que podría impulsar una desaceleración de la inflación y forzar un descenso en los tipos de interés hacia final del 2024.

Seguiremos asistiendo a la moderación del volumen de compraventas en el que probablemente cerraremos este año en torno a las 500.000 operaciones, mientras, de la mano, las firmas hipotecarias irán reduciéndose debido a las condiciones financieras más restrictivas, que encarecen las hipotecas, limitan las nuevas concesiones y frenan la compra de vivienda. Esta situación se reflejará indirectamente en el mercado del alquiler, ya que los compradores frustrados de vivienda se refugiarán en el arrendamiento poniendo más presión sobre la escasísima oferta, lo que mantendrá los precios de las rentas al alza. El perfil de comprador se especializará y se profesionalizará enfocado en la inversión, sobre todo extranjera.

Probablemente se comiencen a ver indicios de tendencia a la moderación en el encarecimiento del precio de la vivienda de segunda mano, pero no una rebaja en el coste, ya que la senda continuará al alza. Así, dentro del mercado de la vivienda, los más perjudicados serán los hogares que presenten rentas más bajas y los colectivos más vulnerables, por lo que las desigualdades se acentuarán en el mercado.

En definitiva, esta subida de tipos dificultará aún más el acceso a la vivienda. El inmobiliario requiere de estabilidad financiera para poder desarrollarse y la consecución de la elevación de las tasas podría destapar nuevas vulnerabilidades en los fondos de inversión y del sector en general.

#### **[Declaraciones de María Matos, directora de Estudios de Fotocasa](#)**



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