

**“Se supera la barrera de las 500.000 compraventas y 2023 puede ser el segundo mejor año desde 2007”**

**Madrid, 15 de diciembre de 2023**

Los datos de transacciones inmobiliarias correspondientes al pasado mes de octubre de 2023 dados a conocer hoy por el INE reflejan un incremento mensual del 4,1% y un descenso interanual del -11,1%. **“Las compraventas continúan mostrando un ritmo muy intenso en el mes de octubre, llegando casi a las 46.000 operaciones durante ese mes. A pesar de que interanualmente la caída es ya de dos dígitos, hay que poner en contexto que esta bajada se produce a la comparativa con el ejercicio 2022, que fue de máximo boom**. La cifra de octubre sigue mostrando resistencia a las subidas de tipos y un volumen mensual similar a las cifras de 2019, antes del impacto de la pandemia, por lo que supone una vuelta a la normalidad y a la dinámica habitual del mercado tras haberse sobreestimulado”, comenta María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](https://www.fotocasa.es).

Estas cifras nos muestran que lo que está sucediendo en el sector **no es un parón en el mercado inmobiliario, sino una tendencia de acomodación a la nueva situación económica de escalada de tipos y que continuará con estos tipos altos durante una buena parte de 2024**. De hecho, los estudios de [Fotocasa Research](https://research.fotocasa.es/), ya detectan que la demanda de adquisición se sitúa por encima de las cifras de prepandemia, por lo que las subidas de tipos no han congelado la demanda latente, sino que sólo están afectando a la ‘sobredemanda’ surgida”, explica María Matos, portavoz de [Fotocasa](https://www.fotocasa.es).

Hay que destacar que octubre ha cerrado con 45.903 operaciones cerradas y en el acumulativo del año ya se superan las 500.000 operaciones. En concreto, **en octubre se llegan ya a las 503.000 operaciones de compraventa durante 2023 y teniendo en cuenta que todavía quedan dos meses para cerrar el año es posible que estemos frente al segundo o tercer mejor año desde 2007**. “Los españoles continúan mostrando un gran interés por comprar vivienda, un interés que explotó justo después del confinamiento de 2020, y el cambiar a una vivienda mejor todavía está moviendo el mercado inmobiliario en 2023. Aunque existe un gran problema en nuestro país y es la falta de stock, por lo que es posible que si hubiese más stock de vivienda el número de compraventas fuera aún mayor. De hecho, un reciente análisis de [Fotocasa Research](https://research.fotocasa.es/) revela que [la demanda quintuplica a la oferta en el mercado de compra](https://prensa.fotocasa.es/crece-el-desequilibrio-en-el-mercado-del-alquiler-y-la-compra-la-demanda-quintuplica-a-la-oferta/) y esto se traduce en que por cada vivienda hay 5 potenciales demandantes interesados. Seguramente, si contásemos con más stock de vivienda en España los datos podrían ser aún mejores”, comenta María Matos, portavoz de [Fotocasa](https://www.fotocasa.es).

**La vivienda de obra nueva sigue mostrando interés**

Las viviendas de obra nueva siguen mostrando un gran interés entre la población y representan el 19,3% de las operaciones del mes de octubre, en concreto se han cerrado 8.847 operaciones en octubre de 2023. “A pesar del auge sin precedentes que vive esta tipología desde el estallido de la pandemia, es la que más sufre al adaptarse a los nuevos tipos de interés, ya que el encarecimiento hipotecario sumado al mayor precio de la vivienda nueva en comparación con la segunda mano, hace que un volumen significativo de compradores desechen la opción de obra nueva. Además, **podemos encontrarnos con una grave problemática de subida de precios, si la demanda continúa latente**. No solo por la inflación, 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.

Hay que tener en cuenta que la vivienda de obra nueva resulta muy atractiva para un perfil muy concreto del comprador y según muestran los estudios de Fotocasa y se ve también reflejado en los datos del INE, un 20% [de la demanda de vivienda busca exclusivamente obra nueva](https://prensa.fotocasa.es/el-20-de-los-compradores-de-vivienda-busca-exclusivamente-obra-nueva/) y, de media, [tardan más de un año en encontrar la vivienda](https://prensa.fotocasa.es/uno-de-cada-cuatro-compradores-que-buscaron-obra-nueva-tarda-mas-de-un-ano-en-adquirir-la-vivienda/).

**Impacto en las previsiones de cierre de año**

“Entramos en una etapa de moderación de compraventas con respecto a los dos años precedentes. Hay que tener en cuenta que el incremento del precio de la vivienda y el encarecimiento hipotecario merman la capacidad adquisitiva de los ciudadanos. Desde [Fotocasa](https://www.fotocasa.es) estimamos que **el 60% de compradores 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**. Esta situación está provocando un cambio en el perfil del comprador hacia uno más específico conformado por ciudadanos solventes de nivel socioeconómico alto, que probablemente tengan *expertise* en el mercado inmobiliario. Como es propio del momento de incertidumbre económica, también surgen nuevas figuras como pequeños ahorradores y grandes inversores, además de compradores extranjeros, que no son tan vulnerables al cambio de política monetaria al precisar menos financiación bancaria. Es un cambio habitual en 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”, explica María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](https://www.fotocasa.es).

**Departamento de Comunicación de Fotocasa**

**Anaïs López**

Móvil: 620 66 29 26

[comunicacion@fotocasa.es](http://comunicacion@fotocasa.es)

<http://prensa.fotocasa.es>

twitter: @fotocasa