

 **“El dinamismo de las compraventas convierte a 2023 en el segundo mejor año desde 2007"**

**Madrid, 19 de enero de 2023**

Los datos de transacciones inmobiliarias correspondientes al pasado mes de noviembre de 2023 dados a conocer hoy por el INE reflejan un incremento mensual del 2,1% y un descenso interanual del -15,1%. **“Las compraventas continúan mostrando un ritmo muy intenso en el penúltimo mes del año, superando las 46.000 operaciones mensuales.** A pesar de que interanualmente la caída es de dos dígitos, **el dinamismo del mercado ha convertido a 2023 en el segundo mejor año desde 2008**. A pesar de la moderación, debemos de considerar que el “*boom* de las compraventas” se ha prolongado durante tres ejercicios -2021, 2022 y 2023-, tal y como demuestran las cifras. Aunque debemos distinguir entre las razones que han avivado cada etapa. Los datos de 2021 y 2022 fueron producidos por el auge de comprar vivienda tras el impacto del confinamiento en la pandemia y en 2023 lo que ha acelerado la actividad han sido las subidas de tipos”, comenta María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](https://www.fotocasa.es).

“Noviembre ha cerrado con 46.888 operaciones y en el acumulativo del año ya se superan las 550.000 operaciones. En concreto, 2023 alcanza 550.215 compraventas y aún sin conocer el dato del mes de diciembre, ya podemos decir que **2023 se coronará como el segundo mejor año desde 2007**, tras 2022. Es destacable la gran capacidad de resiliencia que muestra el sector, ya que la transformación está siendo suave, con una tendencia de acomodación a la nueva situación económica de tipos altos. Debemos de valorar que en 2023 se han superado las 40.000 compraventas mensuales, lo que indica que el mercado ha mostrado un dinamismo y una actividad mucho más intensa de la esperada. Desde [Fotocasa Research](https://research.fotocasa.es/), detectamos 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)**.**

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

Uno de los datos más relevantes es el de las operaciones sobre viviendas nuevas que reflejan un descenso interanual del 11,1% y cierran el mes con 8.873 compraventas, lo que representa un 0,3% más que en el mes de octubre. “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 tan 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 al año anterior. 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, significa todo un hito, con el alto nivel al que se encuentran los tipos de interés que el 2023 sea uno de los mejores años desde 2007, concretamente el segundo mejor, por lo que los datos confirman que **el *boom* de compraventas se ha prolongado durante tres ejercicios; 2021, 2022 y 2023**”, explica María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](https://www.fotocasa.es).

“Si las previsiones de desescalada en los tipos de interés por parte del BCE se confirman y comienzan antes de verano, volveremos a ver como el acceso a la vivienda se facilita al rebajarse las condiciones de acceso al crédito hipotecario y cómo la demanda que se mantenía a la espera, volverá al mercado con fuerza. Por lo que **2024 comenzará con altas expectativas en cuanto a volumen de compraventas, ya que volveremos a ver como el mercado se sobreestimula**”, concluye María Matos, portavoz del portal inmobiliario.

**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