

**“El inmobiliario cierra el año con dinamismo impulsado por las compraventas, mientras las hipotecas sufren el alza de tipos"**

**Madrid, 22 de febrero de 2024**

Los datos de transacciones inmobiliarias correspondientes al pasado mes de diciembre de 2023 dados a conocer hoy por el INE reflejan un descenso anual del -15,6%. Por su parte, las firmas de hipotecas presentan una caída anual del -17%. A pesar de que los descensos son de dos dígitos, **el dinamismo del mercado ha convertido a 2023 en otro ejercicio de gran actividad inmobiliaria, contra todo pronóstico**. De hecho, 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 es necesario distinguir entre las razones que han avivado cada etapa. Los elevados 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. Este contraste se refleja en la bifurcación entre el ritmo de compra y el de solicitud de hipoteca”, comenta María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](https://www.fotocasa.es).

“**El 2023 se corona como el segundo mejor año desde 2007 con 586.913 compraventas y el tercer mejor año hipotecario desde 2011 con 381.560 operaciones firmadas,** a pesar del alza de los tipos de interés. Diciembre ha cerrado con 36.698 operaciones de adquisición de vivienda y con 24.927 de firmas hipotecarias. **Ambas cifras se han visto perjudicadas por la temporada de vacaciones navideñas en las que es habitual que el ritmo se ralentice**. Aún así, 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 alcanzado una media de 48.000 compraventas y 31.000 hipotecas 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)**.**

“Aún así, las concesiones hipotecarias toman un camino diferente al de las compraventas. Mientras que las **operaciones de compra y venta parecen resistir por el cambio en el perfil del comprador, la firma de hipotecas se está viendo más afectada** por el nuevo precio del dinero. Esto se debe a que aproximadamente **el 40% de los compradores están explorando nuevas modalidades de adquisición de vivienda y prescinden de la necesidad de créditos hipotecarios**. En consecuencia, nos encontramos en un cambio de ciclo hipotecario que se ajusta al nuevo contexto de tipos altos.”, asegura la portavoz.

**Previsiones de actividad para 2024**

“Probablemente el año se diferenciará entre dos etapas marcadas, la de antes de que los tipos de interés bajen y la de después. Si las previsiones de desescalada en los tipos por parte del BCE se confirman y comienzan antes de verano, volveremos a ver como el acceso a la vivienda mejora 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.** El futuro de las hipotecas dependerá de la decisión del BCE,ya que la institución monetaria esperará a marzo para conocer los datos económicos y a partir de ahí tomará una decisión en firme sobre la posible bajada de tasas. Hasta ese momento la concesión de hipotecas se mantendrá estable en volumen por el aliciente del comportamiento del Euríbor, aunque en la comparativa interanual continuará a la baja. Se prevé una **nueva guerra hipotecaria entre las entidades financieras para conseguir el mayor número de ventas posible**, así como la vuelta de las hipotecas fijas al escaparate bancario. Aún así, veremos cómo las firmas hipotecarias experimentarán una desaceleración más pronunciada en comparación con las transacciones de compraventa porque el perfil inversor seguirá teniendo gran peso en el mercado”, concluye la directora de Estudios.

**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