

"La posible bajada de tipos marcará otro año de encarecimiento significativo de la vivienda"

Madrid, 07 de marzo de 2024

El Índice de Precios (IPV) correspondiente al cuarto y último trimestre de 2023, publicado hoy por el Instituto Nacional de Estadística (INE), refleja un incremento anual del **4,2%** y constata que "la demanda por comprar vivienda continúa siendo muy intensa, a pesar de las diez subidas de tipos de interés y el consecuente endurecimiento hipotecario. Con una intención de compra fuerte sobre el terreno frente a la escasez de stock existente, que se hace cada vez más significativa, se produce un desequilibrio que empuja el precio al alza" explica María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](#).

"Durante 2023 el precio de la vivienda no ha dejado de crecer, a pesar del rápido encarecimiento que ha sufrido el Euríbor. No obstante, el pasado ejercicio presenta subidas más suaves, entre el 3,5% y el 4,5%, que las que se registraron en 2022, cuando las subidas anuales se movieron entre el 8,5% y el 5,5%. El encarecimiento de las hipotecas ha hecho que la demanda descienda frente a 2022 pero no lo suficiente como para ver caídas en los precios, ya que la demanda continúa siendo fuerte en España en estos momentos", apunta la directora de Estudios.

"El 2023 cierra como el segundo mejor año desde 2007 con más de 580.000 compraventas. Este dato indica que el interés por adquirir una vivienda está en máximos, tal y como confirman los estudios de **Fotocasa Research**. Un volumen muy representativo de la demanda conformada por una figura solvente, con poder adquisitivo, inversor y también extranjero, está dinamizando el mercado de la compraventa sin intimidarse debido a los altos tipos de interés. También se detecta

un perfil más modesto que interactúa con el mercado esperando a que el precio pueda llegar a rebajarse y encontrar una buena oportunidad. Así, como la eficacia de la compra por reposición, sin necesitar financiación bancaria. Además, el mercado laboral se mantiene relativamente estable y el empleo resiliente, lo que impacta positivamente en la renta de las familias”, asegura María Matos, portavoz del portal inmobiliario.

“Del lado de la oferta, se observa cómo el volumen de viviendas disponibles va menguando año tras año. Hay que tener en cuenta que el mercado ha atravesado tres años consecutivos de *boom* de compraventas y que por lo tanto el número de viviendas a la venta se reduce. Esto refuerza las tensiones entre oferta y demanda, lo que dificulta una estabilización del precio”, comenta la directora de Estudios.

La obra nueva supera el 7% de subida interanual

En la vivienda de obra nueva, el incremento del precio también es abultado. El cuarto trimestre cierra con una subida del 7,5% a nivel interanual, que significa 3,5 puntos menos respecto al trimestre anterior. Esta tendencia de fuertes incrementos en el precio de la obra nueva se mantendrá en el largo plazo debido a que esta tipología de vivienda a estrenar está viviendo un auge sin precedentes. Se puede afirmar que la vivienda de nueva construcción no va a sufrir casi moderaciones en su coste, ya que los obstáculos que rodean esta tipología parece que tienen un largo recorrido. No solo por la inflación, que afecta al coste de los materiales, a la producción y logística, sino por los escasos niveles productivos de la obra nueva. Las dificultades de los promotores y constructores para comprar suelo finalista, la falta de mano de obra cualificada en el sector y el aumento del precio de los materiales está causando que el stock esté bajo mínimos. Esta situación provoca un déficit de producción de obra nueva que el sector lleva arrastrando desde hace más de una década”. explica María Matos.

Pronóstico de evolución del precio en 2024

“Con la previsión de las bajadas de tipos de interés en el horizonte, la demanda que había desechado la opción de comprar en 2023, se reactivará y volverá al mercado muy excitada. La incertidumbre y la preocupación por una recesión irá disipándose a medida que pasen los meses, lo que concederá más seguridad y confianza en el mercado. La percepción de que el precio de la vivienda ha llegado a máximos y por ende debe bajar es otra de las grandes ideas que mantendrá la demanda latente durante todo 2024. Las políticas incentivadoras que fomentan la compra de vivienda también tendrán su efecto e impulsarán la demanda. Mientras, las entidades financieras ya están adaptando sus cálculos a la posible desescalada. Todo ello,

fomentará una sobredimensión de la demanda de compra, que pondrá más presión sobre la oferta, por lo que la tendencia del precio de la vivienda seguirá al alza”, concluye la directora de Estudios.

Departamento Comunicación Fotocasa

Anais López

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26