

"La desescalada de tipos de interés marcará otro año de encarecimiento significativo de la vivienda"

Madrid, 06 de junio de 2024

El Índice de Precios (IPV) correspondiente al primer trimestre de 2024, publicado hoy por el Instituto Nacional de Estadística (INE), refleja una variación trimestral del **2,6%**, un incremento anual del **6,3%**. "Es habitual que en los tres primeros meses del año el precio muestre una recuperación en la comparativa con el último trimestre del año anterior, que frecuentemente tiene un comportamiento de caída o hacia la baja. El dato interanual indica un encarecimiento significativo similar a las cifras mostradas en 2021, cuando la demanda de compra embalsada por la pandemia comenzó a operar en el mercado", **explica María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](#)**.

"A inicio de 2024, la demanda por comprar vivienda continúa siendo intensa, a pesar de los altos niveles de tipos de interés y el consecuente endurecimiento hipotecario. Según los datos de [Fotocasa Research](#), el 14% de la población española está buscando una vivienda para comprar, una cifra mayor a la registrada en 2021 del 12%. 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", **apunta María Matos, portavoz de [Fotocasa](#)**.

"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.

“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. Es lógico pensar que si el mercado va a recibir más demanda y sigue con la misma oferta, los precios tenderán a subir.

“En un contexto de gran desequilibrio entre oferta y demanda, en el que según los datos de [Fotocasa Research](#), de los ciudadanos que interactúan con el mercado de la compraventa, un 78% quiere comprar frente al 16% que vende. Esta situación tensiona los precios de la vivienda y los empuja al alza. Es probable que este encarecimiento se mantenga o incluso se acentúe en los próximos meses. Sobre todo, en las zonas donde la presión de la demanda es mayor, como las grandes capitales y zonas costeras que tienen una gran capacidad de atracción, ejerciendo de polos de captación de movimientos migratorios y de compradores extranjeros”, comenta la directora de Estudios.

La obra nueva supera el 10% de subida interanual

En la vivienda de obra nueva, el incremento del precio también es abultado. El primer trimestre comienza con una subida del **10,1%** a nivel interanual. “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

“La bajada de tipos afectará a todos los ámbitos del mercado inmobiliario. Sabemos que hay un 19% de compradores que han paralizado el proceso porque se han visto afectados por la subida de tipos, probablemente vuelvan al mercado en busca de una oportunidad más atractiva. También hemos medido que un 21% estaban dispuestos a volver al mercado una vez bajasen los tipos, por lo que en los próximos meses podremos encontrarnos en torno a un 30% o 35% más de compradores intentando operar. Las políticas incentivadoras que fomentan la compra de vivienda como los avales ICO 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