

"La bajada de tipos de interés y la escasez de oferta impulsarán otro año de encarecimiento de la vivienda"

Madrid, 05 de septiembre de 2024

El Índice de Precios (IPV) correspondiente al segundo trimestre de 2024, publicado hoy por el Instituto Nacional de Estadística (INE), refleja una variación trimestral del **3,6%**, un incremento anual del **7,8%**. "Estos datos reflejan la velocidad a la que se está moviendo el precio de la vivienda. Un ritmo de crecimiento muy significativo, propio de transformaciones económicas y propiciado por una combinación de demanda sostenida, condiciones hipotecarias favorables y una oferta insuficiente de nuevas viviendas en nuestro país", explica María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](#).

"La desescalada de tipos de interés marcará otro año de encarecimiento en el precio de la vivienda. El año 2024 en el que la estrategia de la política monetaria del Banco Central Europeo ha vuelto a virar desde unas condiciones restrictivas hacia una suavización, tendrá un impacto muy significativo en la evolución del precio de la vivienda en nuestro país. Este cambio, que ya está dejando rebajas en el Euríbor, mejorará las condiciones de acceso al crédito hipotecario que ofrecen las entidades bancarias. Ese momento, será una buena señal para los compradores que llevan tiempo esperando a que las tasas de los créditos se abaraten, por lo que veremos una demanda intensa que vuelve al mercado con vistas de comprar vivienda", asegura la portavoz del portal inmobiliario.

“La demanda de compra continúa siendo intensa. Según los datos de [Fotocasa Research](#), el 14% de la población española está buscando una vivienda en propiedad, una cifra mayor a la registrada en 2021 (12%). Los indicadores del mercado laboral y los niveles de renta familiar sugieren que la demanda se mantendrá sólida a lo largo del año. Detectamos que un **volumen muy representativo de la demanda está conformado por una figura solvente, con alto poder adquisitivo, inversor y también extranjero**. También existe un perfil más modesto que interactúa con el mercado esperando a que el precio pueda llegar a descender y encontrar una buena oportunidad. Así, como la eficacia de la compra por reposición, sin necesitar financiación bancaria”, comenta María Matos, directora de Estudios de Fotocasa.

“Es lógico pensar que **si el mercado va a recibir más demanda y sigue con la misma oferta, los precios tenderán a subir**. La vivienda está 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 y probablemente **este encarecimiento se acentuará 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”, apunta María Matos, portavoz de Fotocasa.

“**El problema radica en la limitada oferta de viviendas disponibles. En las zonas de mayor demanda, la capacidad habitacional de España está bajo presión**. Se estima que cada año se necesitan alrededor de 240.000 viviendas para satisfacer la creación de nuevos hogares, pero el sector inmobiliario solo produce unas 100.000 unidades nuevas. Esta brecha entre la oferta y la demanda sigue aumentando, y actualmente la oferta limitada no es capaz de cubrir la elevada demanda, lo que está generando una fuerte presión al alza en los precios. Además, 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”, añade 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 muy abultado. El segundo trimestre mantiene una estela al alza con una subida del **11,2%** 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

“Las siguientes bajadas de tipos de interés afectarán a todos los ámbitos del mercado inmobiliario. Desde Fotocasa, sabemos que hay un 19% de compradores que han paralizado el proceso porque se han visto afectados y 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% 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 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 durante 2024**” prevé María Matos, portavoz de Fotocasa.

“Sin embargo, aunque se esperan mejoras en las condiciones de las hipotecas, estas podrían no ser suficientes para contrarrestar el acelerado incremento del valor de las viviendas. En este escenario, **los compradores podrían obtener hipotecas más accesibles, pero enfrentarse a precios de compra más altos**, lo que los dejaría en una situación similar a la del primer trimestre del año. Esto podría llevar a que muchos potenciales compradores continúen postergando su decisión de compra en la segunda mitad de 2024”, concluye la directora de Estudios.

Departamento Comunicación Fotocasa

Anaïs López

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26