

ECONOMÍA / POLÍTICA

RADIOGRAFÍA DEL MERCADO INMOBILIARIO EL IMPACTO DE LA CRISIS

¿Fin del 'boom' inmobiliario? Así irá la vivienda en 2023 con frenazo económico y tipos al alza

PREVISIONES/ Consultoras, portales y expertos del sector realizan sus pronósticos del precio de la vivienda y el número de operaciones para el año que viene, en un contexto marcado por una volatilidad extrema fruto de la incertidumbre.

C. Polanco. Madrid

Realizar una previsión atinada de lo que ocurrirá en el mercado inmobiliario en 2023 se antoja complejo. Lo que sigue es la exposición de motivos de por qué es así, no necesariamente en orden de importancia. Suben los tipos de interés, hasta el punto de que ayer el euríbor superó el 2,5%, máximos desde 2009. El precio de la vivienda aumenta en más de un 8% en los últimos doce meses. Las operaciones de compraventa en lo que va de año se anotan máximos desde el estallido de la burbuja. La demanda es vigorosa; la oferta, no tanto. Los precios de los materiales, del suelo y de la mano de obra presionan hacia arriba el coste de la vivienda nueva. La inflación no da tregua. La situación económica se empieza a opacar. Todas estas piezas dispares forman parte del mismo rompecabezas, el de la evolución del mercado de la vivienda.

A principios de semana, el Banco Central Europeo publicó un incendiario informe, por lo elevado de las cifras, que establecía que, en un entorno de tipos bajos, una subida de un punto provocaría en dos años una caída del 9% en el precio de la vivienda y del 15% en las compraventas en la zona euro. Los expertos, consultoras y portales inmobiliarios consultados por EXPANSIÓN descartan un descenso tan dramático en los precios, aunque sí ven factible un desplome de ese calibre en las operaciones de compraventa. Sí apuntan a que este complejo panorama se resolverá con un estancamiento de los precios o con una ligera caída.

Antes de los pronósticos, los datos: en el segundo trimestre, el precio medio de la vivienda en España creció un 8,3% interanual, hasta los 1.686 euros por metro cuadrado, según Tinsa, con lo que se quedaba muy cerca del crecimiento de doble dígito, similar al vivido antes del estallido de la burbuja de 2007. Por su parte, las compraventas en el mismo periodo, aunque cre-

Los precios oscilarán entre el -1% y el +4%, ligados a la marcha de la economía mundial

cieron un 20% en el interanual, se anotaron una caída intertrimestral del 0,2%, con descensos en 28 provincias, según datos de Solvia.

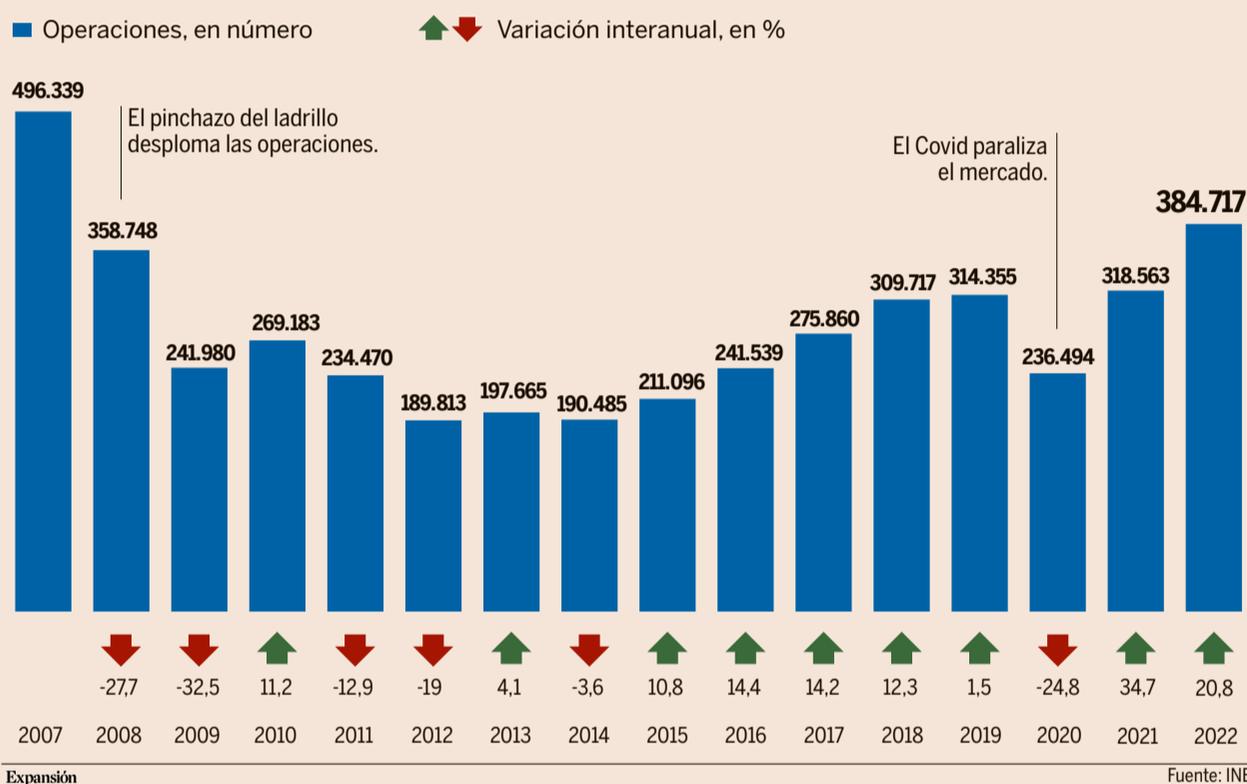
Es, en resumen, un mercado que, aún dinámico, comienza a mostrar señales de agotamiento tras el furor comprador posterior al Covid. "El mercado ya presentaba signos de madurez en algunas plazas, pero la reducción de la capacidad adquisitiva producida por la evolución de las variables negativas (conflicto bélico, inflación...) adelantará la desaceleración del mercado inmobiliario", subraya Manuel Cacho, managing director de Soluciones de urbanData Analytics, consultora inmobiliaria. Por ello, las previsiones de los expertos consultados se mueven entre una caída del 1% en el precio o una subida de, como mucho, un 4%, en función de si los tipos de interés crecen más o menos, de si la inflación será amansada o de cuánto se entenderá el conflicto en Ucrania. Los datos de compraventa sí son más sensibles al cambio de la situación económica: todos estiman un descenso de las operaciones, desde un cauto -5% hasta un pesimista -20%.

Precios estables

"Si el mercado de trabajo se comporta relativamente bien, el precio de la vivienda se estabilizará", pronostica Gonzalo Bernardos, profesor de Economía de la Universidad de Barcelona. El escenario más extremo, en su opinión, llegaría con los tipos de interés por encima del 4%. En esa tesitura, las caídas serían más serias, del 5% en el precio, pero no lo ve factible: "Lo más probable es un estancamiento o una recesión *extralight*".

La dispersión entre las previsiones del precio y del nú-

LA RECUPERACIÓN DE LA COMPRAVENTA TRAS LA CRISIS



LAS PROVINCIAS DONDE MÁS CRECEN LAS OPERACIONES...

Variación interanual de operaciones de enero a julio de 2022, en %

Islas Baleares	49,2
Málaga	48,4
Alicante	48,2
Santa Cruz de Tenerife	44
Las Palmas	35,7
Salamanca	35,3
Toledo	32,7
Soria	28,2
La Rioja	27,6
Girona	27,3
Huelva	26,8
Ciudad Real	26,2

... Y LAS PROVINCIAS DONDE MENOS

Lleida	-6,6
Lugo	-1
Palencia	0,1
Guipúzcoa	2,4
Navarra	4,2
Cáceres	5,3
Madrid	6,9
Segovia	7,5
Sevilla	8,5
Álava	10,2
Cádiz	10,9
Orense	11,2

Expansión

Fuente: INE

mero de operaciones es habitual. Sirva como ejemplo que tras la crisis, el precio en el cuarto trimestre de 2008 había caído un 3,5% interanual, mientras que en ese periodo

las compraventas lo hicieron más de un 30%. "El precio tiene una mayor inercia que el volumen de transacciones", señala Alejandro Bermúdez, CEO de la consultora Atlas

Real Estate Analytics. A esto, indica, se le suma el hecho de que el *stock*, como se conoce la vivienda disponible a la venta, ha caído de forma notoria en el último año. "El

mercado no se enfrenta a una situación de tormenta perfecta con alta oferta y baja demanda, sino a una desaceleración más controlada", añade. Otro factor que evitará un

Las compraventas, ya en negativo en 28 provincias, disminuirán entre un 5% y un 20%

descenso en picado de los precios será que la demanda no desaparecerá por completo, puesto que la figura del inversor, más el institucional que aquel particular que quiere dar rendimiento a parte de sus ahorros, seguirá presente. Tras el Covid ha vuelto el interés del inversor extranjero por la vivienda española. “Vemos que las hipotecas se van reduciendo, pero hay una parte del mercado que va a sostener los precios: los inversores”, subraya José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra.

Mientras, el comprador particular lo tendrá más complicado, al necesitar hipotecarse en un momento en el que el entorno de los tipos bajos ha terminado y el ahorro atesorado durante la pandemia se esfuma. “El impacto de una subida de un punto en los tipos para una hipoteca media en España se estima que ronda los 100 euros mensuales”, estima Yolanda Fernández, directora de Estudios y Estadística de RR de Acuña & Asociados.

Es inevitable que este punto de inflexión en el ciclo económico provoque un cambio en el perfil del comprador, que tenderá a partir de ahora más al de inversor. Esto provocará una España de dos velocidades tanto en precio como en operaciones, ya que, mientras quien compra para vivir lo hace donde lo necesita, quien lo hace para invertir busca las ciudades más rentables o las grandes capitales, no tan rentables pero siempre con alta demanda. “Posiblemente veamos cómo las diferencias entre los mercados más y menos dinámicos se acentúan y toman caminos divergentes”, augura Francisco Iñareta, portavoz del portal Idealista. La vivienda en costa, por su parte, cuenta con una casuística distinta, como explica María Matos, directora de Estudios de Fotocasa: “Las zonas de costa son foco de compradores extranjeros con poder adquisitivo más alto que el nacional, y eso podría influir en el mantenimiento de precios”.

Con todo esto en mente, cabe preguntarse si comprar un inmueble hoy en día es un

LA SUBIDA DE PRECIOS, POR CAPITALES

