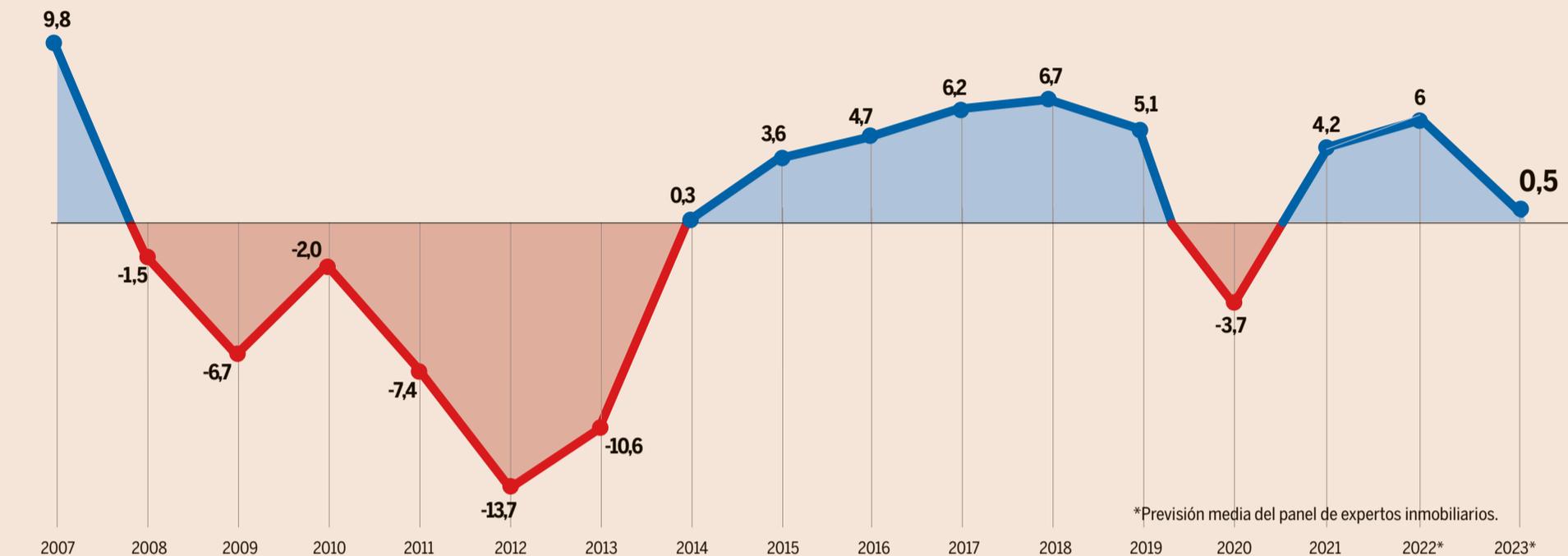


ECONOMÍA / POLÍTICA

EL PULSO DEL MERCADO INMOBILIARIO LOS PRECIOS, LAS COMPRAVENTAS Y EL ALQUILER EN 2023

¿QUÉ PASARÁ CON EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN 2023?

Evolución interanual del precio de la vivienda, en porcentaje.



Expansión

Fuente: Elaboración propia e INE

La vivienda en 2023: Ligera subida de los precios y fin al 'boom' en las compraventas

MERCADO INMOBILIARIO/ Los expertos mejoran sus previsiones de cierre de 2022 y empeoran las de este ejercicio por un escenario de deterioro económico. El alquiler, por su parte, seguirá con fuertes encarecimientos por la presión de la demanda.

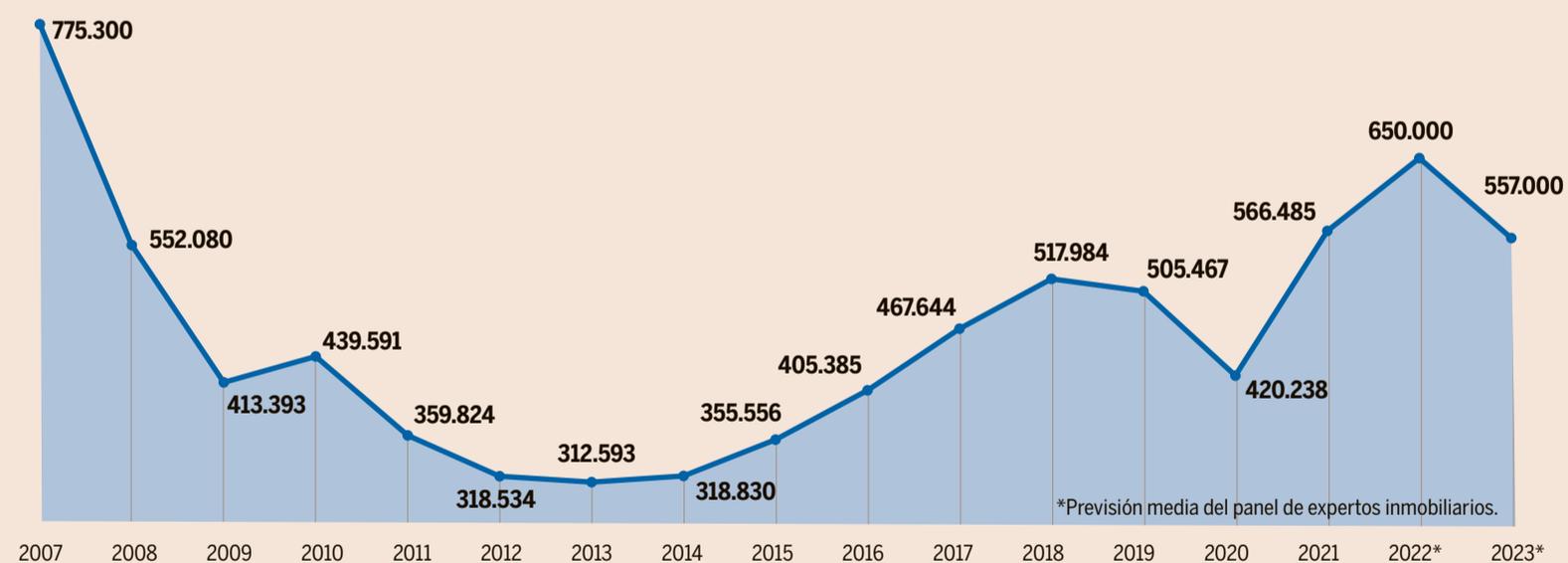
P. Cerezal / C. Polanco. Madrid

Un explosivo esprint seguido por un momento de respiro. El mercado de compra de la vivienda fue un velocista en 2022, impulsado por los vientos favorables del ahorro familiar y las buenas condiciones de financiación, mucho más accesibles que la media histórica. Pero tras el sobreesfuerzo toca bajar pulsaciones, y eso es lo que ocurrirá en 2023. Así lo estima el panel de 20 expertos en el mercado inmobiliario consultados por EXPANSIÓN, entre los que se encuentran actores de todos los segmentos del sector. Las complejas condiciones económicas obligan a este periodo de relajación: el ahorro se esfuma, las condiciones económicas se endurecen y el mercado del trabajo no acompaña. Una combinación de factores que crea un caldo de cultivo propicio para un punto y aparte en el sector. Mientras, el alquiler, tensionado aún más por la demanda, seguirá apretando.

“En el actual contexto en el que la recesión económica asoma y el tensionamiento de los tipos de interés se agudiza

LA RECUPERACIÓN DE LAS COMPRAVENTAS TRAS EL CORONAVIRUS SE CORTA EN SECO

Número de compraventas al año, en número de viviendas



Expansión

Fuente: INE

para frenar el proceso inflacionista, es previsible un ajuste a la baja de los precios de la vivienda. En todo caso, no esperamos caídas significativas de precios habida cuenta de que el escenario que barajamos es de una crisis moderada y rápida”, resume Yolanda Fernández, directora de Estudios y

Estadística de R.R. de Acuña y Asociados. La traslación a números de esta crisis moderada y rápida es como sigue: en 2023, los precios de compra avanzarán tímidamente, en los entornos del 0,5%, cuando en el pasado año lo hicieron un 6%, mientras que las compraventas, tras un 2022 impresio-

nante (650.000 operaciones, guarismos no vistos desde 2007 y casi 100.000 más que algunos de los mejores años previos), cederán un 14%, al situarse en las 557.000.

Con respecto a un ejercicio similar realizado por este periódico en noviembre, la previsión del panel de expertos es

más optimista para el cierre de 2022 (estimaban 640.000 operaciones y un encarecimiento del 5,1%) y más pesimista para todo 2023 (570.000 compraventas y subidas del 0,8%). Esto es debido a que, en el último tercio del año pasado, el mercado de compraventa funcionó mejor de lo espe-

rado porque se adelantaron muchas decisiones de compra, en previsión del encarecimiento de la financiación por la subida de tipos. Por contra, de cara a 2023, se espera un crecimiento económico decepcionante, lo que tiene gran influencia en el mercado. El más pesimista es Gonzalo Ber-

nardos, profesor de Economía de la Universidad Barcelona, que habla de una caída de precios del 5%: “Lo que realmente afecta al mercado inmobiliario son las condiciones económicas y este año, encontrar empleo va a ser duro”. También afecta la falta de oferta, como indica Anna Puigdevall, directora general de la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios: “El mercado sigue teniendo una importante falta de oferta, lo que implica que no habrá una gran caída de precios”.

La obra nueva, fundamental para un mercado de la vivienda saneado, seguirá en problemas, lo que provocará una producción escasa. “El incremento de los costes de construcción por la inflación de precios de las materias primas, la subida de los costes energéticos, y de los costes financieros, invitan a la prudencia, más que a un aumento de la inversión. Pero aún en un escenario desfavorable, la obra nueva tiene mucho recorrido”, apunta Carolina Roca, presidenta de Asprima.

Alquiler

Respecto al mercado del alquiler, las expectativas han cambiado también, pero en este caso al alza. La mayoría de los expertos consultados coinciden en señalar que la presión existente en este segmento, propiciada por una fuerte demanda, parte de la cual pensaba comprar pero que con las condiciones de financiación más duras ya no se lo podrá permitir, llevará de nuevo a subidas importantes en 2023, y eso que ya hay muchas capitales españolas en máximos históricos del precio del alquiler. En concreto, el encarecimiento medio del alquiler en España será del 4,4%, con subidas de lo más diverso en función de la zona. Por ejemplo, es previsible que en grandes capitales la subida esté muy por encima de la media.

“Por el aumento de las tasas de esfuerzo buena parte de la demanda se trasladará al mercado del alquiler; esto sumado a la reducción del stock mantendrá los precios”, opina Mercedes de Miguel, Directora de Ventas y Desarrollo Comercial de urbanData Analytics. Teresa Marzo, CEO de ELIX, añade que “en localizaciones secundarias puede haber ajustes de las rentas ya que la inflación está reduciendo el poder adquisitivo de las familias”.



Eduard Mendiluce, CEO de Anticipa Real Estate y Aliseda Inmobiliaria.

“La política monetaria moderará los precios”

“El alza en el coste de la financiación por el incremento de tipos de interés derivará en una mayor moderación en el avance de los precios y en el volumen de compraventas de viviendas en el primer semestre del año. No obstante, no prevemos que este ajuste en el mercado inmobiliario español sea brusco: la oferta en obra nueva y en segunda mano sigue siendo escasa y la vivienda sigue manteniendo un gran atractivo como valor refugio frente a los altos niveles de inflación. En cuanto al mercado de alquiler, la oferta disponible continúa muy por debajo de la demanda, que no deja de crecer. Esto sucede especialmente en las grandes ciudades, lo que ha llevado a un incremento de los precios de dos dígitos porcentuales”.



Sandra Daza, directora general de Gesvalt.

“Podremos ver leves caídas del 1% en los precios”

“El residencial en 2023 seguirá marcado por la incertidumbre, así como por los indicios de una recesión económica global que también tendrá un impacto limitado en el inmobiliario. Los precios podrían vivir leves caídas del entorno del 1%, además de una ralentización de las compraventas, potenciada por el alza de los tipos de interés. Esta situación, sin embargo, será mucho más limitada en los grandes núcleos urbanos y en la obra nueva. Por otro lado, el mercado del alquiler podría vivir una época de alzas de precios, puesto que la dificultad en el acceso a la compra podría provocar un tránsito de la demanda hacia este modelo. Sin embargo, este efecto podría estar limitado por una significativa pérdida de poder adquisitivo”.



Beatriz Toribio, directora adjunta de Masteos.

“El enfriamiento de la demanda será evidente”

“En 2023 sí se hará más evidente un enfriamiento de la demanda de vivienda como consecuencia del encarecimiento de las hipotecas, de las tensiones inflacionistas y del contexto de incertidumbre. Pero se notará más del lado de las transacciones que de los precios, porque no se esperan grandes bajadas, en especial en las grandes capitales y costa, así como en la vivienda nueva, debido a que la demanda es superior a la oferta. Además, España es uno de los países europeos donde menos han subido los precios de la vivienda en los últimos años. El mercado ha sido estable y se espera que continúe siéndolo, lo que lo hace más atractivo desde el punto de vista de la inversión en un momento donde la vivienda es un valor refugio”.



Juan Antonio Gómez-Pintado, presidente de APCEspaña.

“El 95% del producto para 2023 ya está vendido”

“Afrontamos el año en un entorno de incertidumbre que impondrá al sector importantes retos. Facilitar el acceso a la vivienda, el encarecimiento de los materiales, la falta de mano de obra y la generación de suelo finalista son algunos de los desafíos. 2022 ha sido un año fantástico en para la compraventa de vivienda de obra nueva. Las promotoras tienen comercializadas entre el 93% y el 95% de su producto para el próximo año, y casi el 40% de 2024, por lo que no creo que se den bajadas de precio. Respecto a la caída de la confianza del consumidor, los tipos de interés reales todavía son negativos. Entendemos que la vivienda, al ser un bien de primera necesidad, no sufrirá un fuerte impacto y continúa en un escenario optimista”.



Vicenç Hernández Reche, presidente de ANAI y AIC y CEO de Tecnotramit.

“La falta de ‘stock’ puede agravarse en Cataluña”

El crecimiento interanual del 18% en las compraventas con el que cerramos 2022, entre las 630.000 y 640.000, no se mantendrá en 2023. Prevemos que el número de compraventas vuelva a la normalidad y esté entorno a la 525.000. El precio ha crecido un 7% en 2022, con comportamientos muy diferentes en función de la zona: hemos visto incrementos muy altos en Andalucía y prácticamente mantenimiento de precios en el País Vasco. La falta de ‘stock’ de vivienda es recurrente. En zonas como Madrid se está construyendo a mejor ritmo, pero sin embargo hay otras zonas como Cataluña que la escasez de oferta se prevé que seguirá siendo muy importante e incluso que agrave aún más debido a las políticas actuales”.



Concha Osácar, socia fundadora de Azora.

“El alquiler seguirá ganando cuota de mercado”

“El sector se encuentra en un momento de incertidumbre, con tipos al alza y con indicadores macroeconómicos que apuntan a una potencial recesión. A esto se añade una incertidumbre jurídica preocupante derivada de las ambigüedades de la Ley de Vivienda. Pese a este escenario, la situación del sector es mejor que en las anteriores crisis porque el mercado está más saneado, no hay exceso de oferta ni un sobreapalancamiento, aunque la situación variará por segmentos y tipo de activos. El mercado de alquiler residencial, que es más estable, seguirá ganando cuota de mercado por el crecimiento imparable de la demanda y porque la coyuntura dificulta el acceso a la vivienda en propiedad a determinadas capas de población”.

EL PULSO DEL MERCADO INMOBILIARIO LOS PRECIOS, LAS COMPRAVENTAS Y EL ALQUILER EN 2023



Eduardo Carreño,
director de operaciones de Metrovacesa.

“La obra nueva irá mejor que la usada”

“La ralentización de la demanda de vivienda ya se nota, si bien las estadísticas de compraventa siguen mostrando crecimiento. La vivienda nueva debería comportarse mucho mejor que la de segunda mano por la escasez de oferta y las dificultades de financiación para muchos promotores del mercado. Además, la escasez de suelos finalistas en las zonas de mayor interés permite pensar que el equilibrio entre oferta y demanda seguirá siendo favorable en el caso de vivienda nueva. Por tanto, esperamos que se ensanchen las diferencias de precios con respecto a la vivienda de segunda mano”.



Carmen Panadero, presidenta
de Women in Real Estate (Wires).

“El mercado seguirá polarizado en 2023”

“La vivienda subirá o bajará de forma muy desigual, atendiendo a crecimiento de ciudades y tensión en la demanda. Para el año 2023 seguirá polarizado. Se prevé que los precios de la vivienda sigan subiendo de forma moderada en las grandes capitales con crecimiento demográfico como Madrid, Barcelona o Málaga. En la obra nueva, actualmente estamos produciendo unas 100.000 viviendas al año, muy por debajo de la producción de viviendas necesaria que se necesita para cubrir las necesidades. Muy lejos queda la burbuja de 2006 donde se llegaron a solicitar visados para más de 800.000 nuevas casas”.



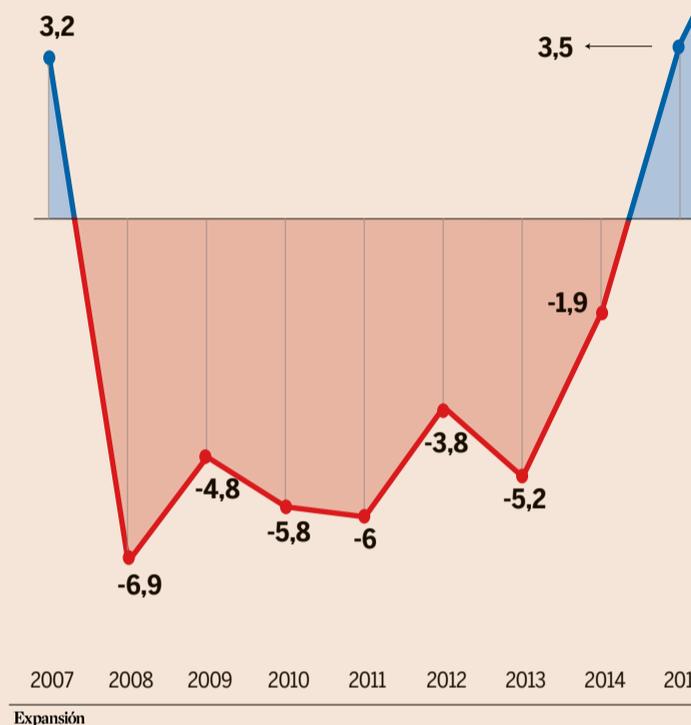
José García Montalvo, Catedrático
de Economía en la UPF.

“Se verá con claridad el impacto de los tipos”

“En 2023 el mercado ya mostrará con claridad el impacto de la subida de los tipos de interés. No obstante, y a diferencia de lo que sucederá en otros países con previsiones de grandes caídas de precios por el rápido crecimiento de los últimos años y el elevado endeudamiento de sus familias, en España los precios se moverán en una horquilla entre el 4% y el -2%. El mercado del alquiler seguirá muy presionado por el sustancial aumento de la demanda y la reducción de la oferta, especialmente en las grandes ciudades donde los alquileres seguirán subiendo, aunque de forma más moderada”.

EL FUTURO DE LOS PRECIOS DE ALQUILER

Variación interanual del precio de la vivienda en renta, en porcentaje.



Yolanda Fernández, directora de Estudios y
Estadística de R.R. de Acuña y Asociados.

“Barajamos una crisis moderada y rápida”

“En el actual contexto en el que la recesión económica asoma y el tensionamiento de los tipos de interés se agudiza para frenar el proceso inflacionista, es previsible un ajuste a la baja de los precios de la vivienda. En todo caso, no esperamos caídas significativas de precios habida cuenta de que el escenario que barajamos es de una crisis moderada y rápida. Este año es previsible que el efecto refugio, en un contexto de encarecimiento generalizado de los precios provoque un cierto repunte de las tasas de rentabilidad de la vivienda por encima del 4%. En las principales capitales la escasa oferta de viviendas en alquiler presionará al alza las rentas”.



Susana Rodríguez,
CCO y directora ejecutiva de Living en Savills.

“La caída de visados reducirá la obra nueva”

“Esperamos un comportamiento positivo del mercado residencial durante el año 2023. Aunque la subida de tipos y el endurecimiento de las condiciones de financiación impacte en los ritmos de venta, seguiremos registrando unos niveles por encima de 550.000 unidades, muy por encima de la media de los últimos 15 años. No prevemos retrasos o paralizaciones en los proyectos en fase de construcción que afecten a la estadística de vivienda terminada. En visados sí es previsible una ralentización de proyectos muy concretos consecuencia del endurecimiento de las condiciones de financiación y el mayor coste de construcción, lo que reducirá la oferta de obra nueva”.



José Vázquez,
presidente de Euroval.

“La subida de los precios podría frenar al 2%”

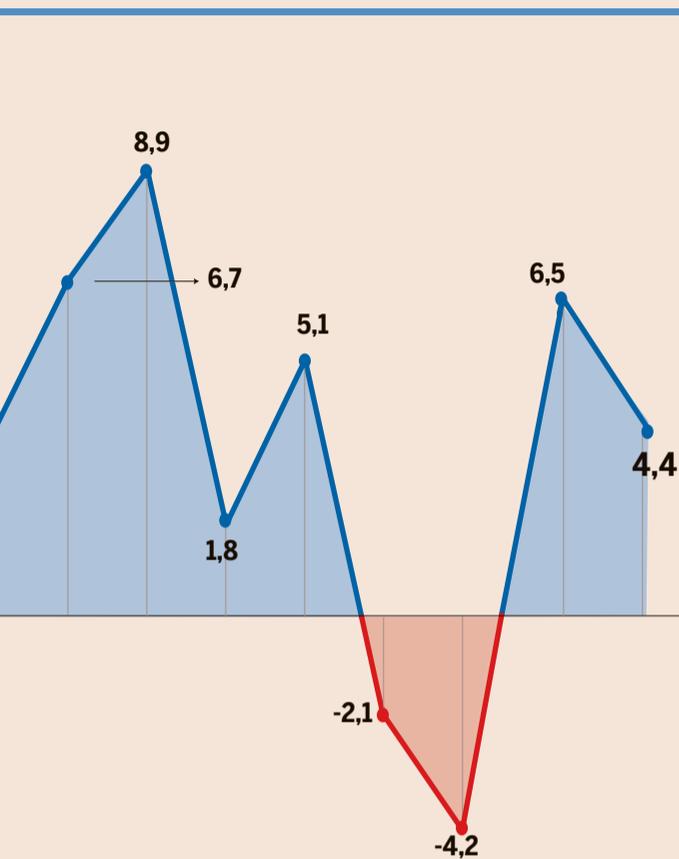
“Los préstamos hipotecarios para vivienda caen un 1,9% y sólo el 46,3% de las transacciones se financian actualmente con hipoteca. Se anticipan operaciones y el escenario para 2023 es a la baja, con la vivienda nueva escasa y cara, y la usada sin subidas. Los precios crecen en 2022 un 11,3% respecto a 2019, y podrían terminar 2023 con un 2% más de incremento. El alquiler residencial bajaría ligeramente desde el 5,5%. La rehabilitación y alquiler asequible podrían ser un impulso, pero el sector no va a ser inmune al ciclo, no tanto por la inflación y tipos de interés en sí, sino por sus consecuencias sobre el crecimiento y el empleo”.



Consuelo Villanueva, directora de Instituciones
y Grandes Cuentas en Sociedad de Tasación.

“Descuentos en la vivienda usada”

“El sector inmobiliario mantiene por ahora un buen comportamiento, si bien se empieza a evidenciar un ligero impacto de la subida de los tipos. En 2023, un escenario de tipos mantenido en torno al 3%-5% en el contexto de inflación actual podría conllevar nuevos ajustes en el mercado residencial. Este comportamiento no será uniforme para vivienda nueva y usada. Mientras en el primer caso la falta de oferta y un cliente principalmente de reposición y solvente, mantendrán crecimientos en precios sostenidos, la vivienda usada podría sufrir mayores ajustes en precios por la subida de los tipos de interés”.



*Previsión media del panel de expertos inmobiliarios.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Mitma, Fotocasa y panel de expertos



Gonzalo Bernardos, profesor titular de Economía de la Universidad de Barcelona.

“El alquiler habitacional será el protagonista”

“No es cierto que el mercado del alquiler sea sustitutivo de la vivienda en propiedad. 2023 será mal año para los dos, con crecimientos planos en los precios en el primero y caída del 5% en el segundo. Lo que realmente afecta al mercado inmobiliario son las condiciones económicas y este año, encontrar empleo va a ser duro. Por eso, el auténtico mercado estrella en 2023 será el alquiler de habitaciones, más en su modalidad tradicional que en el segmento del ‘coliving’. Los precios del alquiler son impagables para muchos jóvenes y el problema se agudizará”.



María Matos, directora de Estudios de Fotocasa.

“La clase media no podrá hipotecarse”

“Es cuestión de tiempo que las condiciones hipotecarias se encarezcan hasta niveles que el ciudadano de clase media ya no pueda asumir, lo que frenará la demanda, aunque no tan drásticamente como para prever descensos abultados. En el alquiler, aunque lo normal cuando alcanza máximos es que se autorregule y comience un periodo de estabilización, las condiciones macroeconómicas, de freno en la demanda de compra, harán que se canalice hacia el mercado del alquiler poniendo más presión sobre la escasa oferta, y acrecentando todavía más el desequilibrio entre oferta y demanda”.



José Luis Bellosa, 'managing director' de Intrum y presidente de Solvia.

“El alquiler se tensará con subidas del 10%”

“El mercado de compraventa seguirá ralentizando su crecimiento durante 2023 con repuntes del precio de no más del 2,5% y diversos retos en la obra nueva. En el segmento del alquiler, de cara a los próximos meses, el impacto de una inflación persistentemente elevada y unas condiciones de financiación más duras para los compradores de vivienda pueden provocar una mayor demanda en el mercado del alquiler, que a su vez lidiará con la falta de oferta disponible, lo que podría tensionar los precios. Por tanto, 2023 podría finalizar con aumentos cercanos al 10%”.



María Andreu, directora general de Asval.

“Los arrendadores necesitan estabilidad”

“Continuaremos sufriendo el principal problema del mercado: la falta de oferta, que se ha reducido drásticamente durante 2022. Esto ha provocado que los precios hayan aumentado. Los propietarios necesitan una mayor seguridad jurídica y un marco regulatorio estable, así como huir de medidas populistas como el control de rentas. La prórroga hasta 2024 del límite del 2% supone la privación del derecho de propiedad a más de dos millones de propietarios de vivienda en alquiler en España. Según los cálculos que manejamos, cada uno de estos particulares ha sufrido una pérdida de 1.000 euros anuales por esta medida”.



Alejandro Bermúdez, CEO de Fragua by Atlas Real Estate Analytics.

“El sector enfila saneado los retos del año 2023”

“El mercado inmobiliario ha demostrado este año 2022 estar en mejor forma de lo que cabía esperar, a pesar de la situación actual de inflación, altos tipos de interés, ralentización de las grandes inversiones y reducción del ahorro acumulado en los hogares. El sector afronta saneado los retos de 2023, por lo que no vemos en el horizonte grandes ‘shocks’ que afecten negativamente al precio del producto en oferta. Además, el mercado afronta el año con una gran baza y un gran reto por resolver: la baza, el excelente estado de salud de los activos residenciales alternativos; el reto, el suelo, que requiere un impulso público para garantizar un mercado sólido y estable”.



Cristina Arias, Directora Servicio de Estudios Tinsa.

“La obra nueva seguirá estando ajustada”

“Las cifras de visados y de viviendas libres iniciadas y terminadas se mantiene en cifras moderadas, de forma que la obra nueva en 2023 continuará estando ajustada. Esto mantendrá cierto tensionamiento de precios ante una demanda que se irá moderando gradualmente dado el menor acceso a la financiación derivado del escenario inflacionista, si bien se espera que continúe activa. Se espera que las subidas de tipos de interés tengan un recorrido finito y, aunque aún veamos incrementos de tipos en 2023, tenderían a irse estabilizando en un nivel razonable que evite profundizar en una recesión”.



José María Basañez, presidente de Tecnitasa y de ATASA.

“El precio crecerá por debajo de la inflación”

“Durante la primera mitad del año la compraventa de viviendas se contraerá por la subida de tipos y la rigidez en la concesión de hipotecas. Asistiremos a un nivel de crecimiento muy moderado del precio medio de venta de vivienda, por debajo de la inflación. Los alquileres seguirán subiendo por la sólida demanda existente en contraposición a la reducción que experimenta la oferta debido a la creciente inseguridad jurídica para los propietarios. A partir del segundo semestre, y según evolucionen los factores que provocan incertidumbre, la previsión es que podremos asistir a una sólida recuperación del mercado residencial en España”.