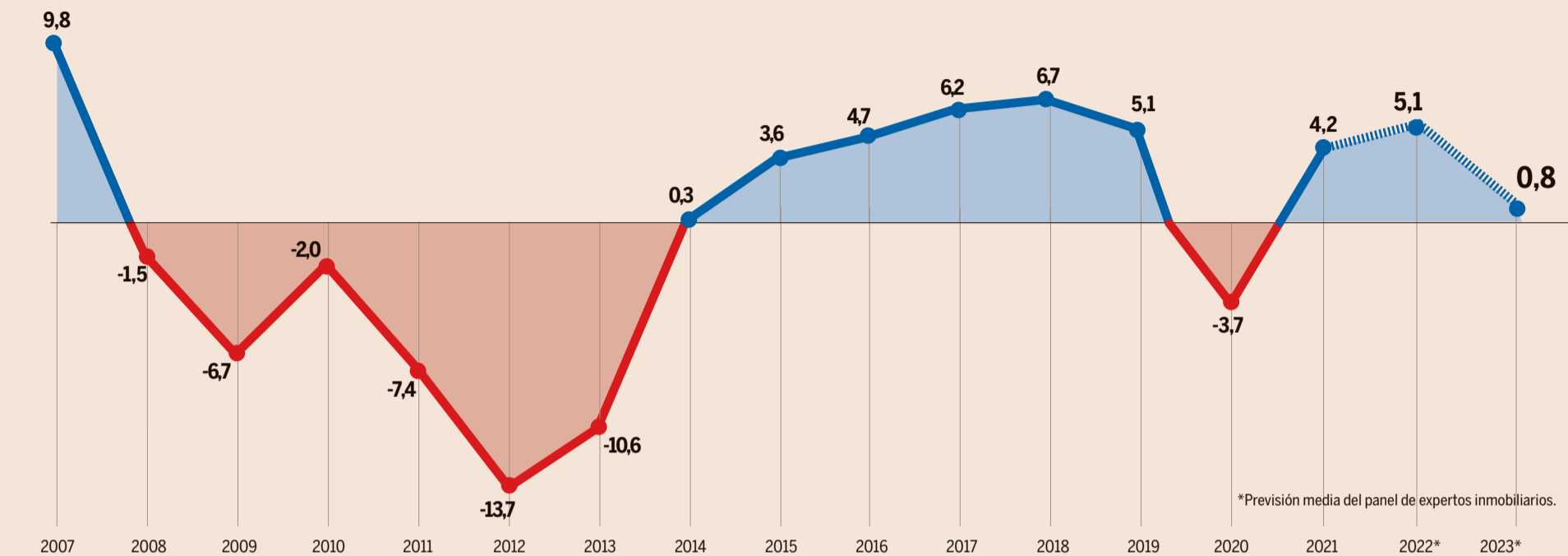


ECONOMÍA / POLÍTICA

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

Los precios de la vivienda mantendrán un incremento moderado el próximo año

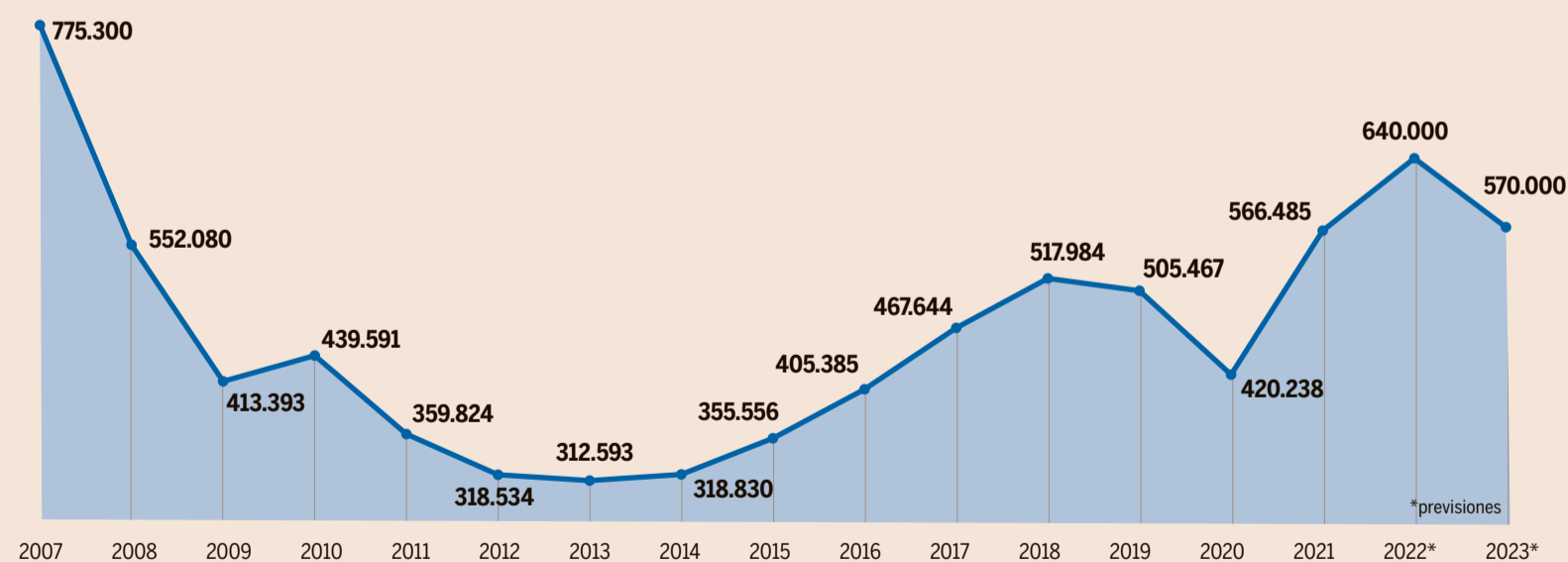
AUMENTO MEDIO DEL 1%/ Los expertos prevén que los precios de la vivienda sigan subiendo de forma moderada sobre todo en las grandes urbes y en la obra nueva. Las alzas serán también moderadas en el alquiler. Las compraventas caerán un 11%.

P. Cerezal / C. Polanco. Madrid

Aunque el mercado de la vivienda es conocido por la tendencia alcista que mantiene en términos generales, ya que la mayor parte de los años se acaban traduciendo en subidas de precios y ventas bastante consistentes, el inmobiliario también es famoso por sufrir desplomes que dejan una huella muy duradera, como es el caso de la crisis de 2008, de la que algunas ciudades todavía no se han recuperado. Sin embargo, a tenor de los más de veinte expertos y operadores del sector inmobiliario consultados por EXPANSIÓN, 2023 no será ni lo uno ni lo otro sino, muy probablemente, un aterrizaje suave. En concreto, apuestan por una cierta ralentización del mercado inmobiliario con un mínimo incremento de los precios, una no muy intensa contracción de las transacciones, debido a que la subida de los tipos de interés y el consiguiente encarecimiento de las nuevas hipotecas han desanimado a muchos posibles compradores, al tiempo que la inflación ha supuesto una gran merma del poder adquisitivo que limita

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

Número de compraventas al año, en número de viviendas



Expansión

Fuente: INE

cualquier inversión. Sin embargo, también hay que tener en cuenta que el mercado todavía tiene una gran inercia derivada de la fase anterior, cuando se vio estimulado por la intensa creación de empleo indefinido, la demanda embalsada y un insuficiente stock de obra nueva. Además, este fre-

nazo no es generalizado, ya que la demanda expulsada del mercado de compraventa se ha desplazado hacia el alquiler, mientras que el desequilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda en propiedad seguirá impulsando el inmobiliario en las grandes ciudades, donde los pisos se están con-

virtiéndose en uno de los principales activos refugio frente a la inflación.

En concreto, los expertos observan una cierta moderación en los precios de la vivienda en la segunda mitad de este año y prevén que estas cifras se sigan ralentizando el próximo ejercicio, donde se registrará

un avance menor, en torno al 1% anual, si bien algunos de los expertos consultados sí prevén un leve retroceso. Sin embargo, aunque la crisis y la subida de tipos supongan un freno para la economía en general, hay varios elementos que contribuyen a apuntalar el inmobiliario, como son “la in-

fluencia del atractivo de la vivienda como inversión frente a la inflación y la actual situación de los mercados financieros”, explica Teresa Marzo, CEO de Elix. Y, aunque el encarecimiento de los costes de financiación puede ser una gran barrera de entrada para aquellos que apenas disponen

de capital para la entrada, la moderación en los precios puede suponer un estímulo para aquellos que cuentan con un cierto capital disponible y apenas requieren financiación bancaria. Además, hay varios elementos que van a amortiguar el impacto de la crisis sobre los precios, ya que “sigue existiendo una fuerte demanda de vivienda que, al no poder ser satisfecha por una oferta limitada por el suelo disponible, seguirá impulsando la compraventa de viviendas y su precio, especialmente de obra nueva”, explica Alberto Muñoz, CEO de Inmobiliaria Espacio. De hecho, los precios de la obra nueva se verán impulsados por el aumento de los costes de los materiales de construcción y la disminución en los nuevos visados, que ya se empieza a producir en la mayor parte de las provincias. Sin embargo, sí se notará un cierto deterioro del mercado en cuanto a las transacciones, debido a la pérdida de poder adquisitivo y al endurecimiento de las condiciones financieras, que dispara los costes de las hipotecas.

Los precios del alquiler también seguirán creciendo, aunque con menos fuerza que en la actualidad, debido a la pérdida de poder adquisitivo de los ciudadanos. Hay que tener en cuenta que una inflación moderada lleva a una revalorización similar de los arrendamientos pero, cuando la subida de precios es muy intensa y supera con creces a los salarios, la actualización de la renta tiene que ser parcial. Y, más aún, esta pérdida de poder adquisitivo por el efecto de la inflación sobre las rentas “puede llevar a bajadas de precios en zonas de rentas medias”, añade Marzo.

Sin embargo al mismo tiempo la demanda va a mantener una cierta pujanza, debido a la expulsión de algunos posibles compradores del mercado de adquisición al de alquiler, especialmente los más jóvenes. Por ello, “las tensiones en los precios seguirán siendo una constante en 2023 aunque más contenidas”, sostiene Beatriz Toribio, directora adjunta de Masteos. Y el problema es que “el stock disponible para alquiler se ha venido reduciendo en los últimos años, siendo hoy en algunas ciudades como Alicante, Barcelona, Palma o Málaga hasta un 50% inferior al de hace apenas un año”, añade Concha Osácar, socia fundadora de Azora.



Eduard Mendiluce, consejero delegado de Anticipa Real Estate y Aliseda Inmobiliaria.

“La mejor inversión refugio frente a la inflación”

“No prevemos ajustes de precios drásticos en el mercado inmobiliario español. Debemos tener en cuenta que en España no ha existido burbuja inmobiliaria en la última década. Los precios no han crecido como en otros países de nuestro entorno. La oferta disponible de obra nueva y segunda mano está en mínimos históricos. Por tanto, no prevemos que haya ajustes de precios más allá de producto con baja liquidez. Es importante incidir en que no es conveniente caer en discursos catastrofistas sobre el ajuste del mercado en el caso de España. El inmobiliario seguirá siendo un mercado atractivo y resiliente para los inversores y el mejor refugio frente a la inflación ante la falta de otras alternativas de inversión, lo que le otorga fortaleza”.



Sandra Daza, directora general de Gesvalt.

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

“Aunque hay multitud de factores de incertidumbre, para 2023 prevemos una estabilización de los precios de compraventa de vivienda e incluso leves caídas, posiblemente no superiores al 1% o al 1,5%, aunque generalmente focalizadas en la vivienda de segunda mano y fuera de los grandes núcleos urbanos. La gran demanda de vivienda en estas zonas, y especialmente de obra nueva, hará que el número y el importe de las operaciones se mantenga al alza. En lo referente al mercado del alquiler, será necesario observar si la caída del poder adquisitivo de los españoles tiene una repercusión directa y acusada en este mercado, aunque ante una hipotética caída de las compras es posible que puedan mantenerse al alza”.



Beatriz Toribio, directora adjunta de Masteos.

“El ajuste se producirá más en ventas que en precios”

“Aunque el sector ya empieza a notar los primeros signos de desaceleración, este año se cerrará con incrementos de precios de entre el 3% y el 5%, según la zona, y la ralentización no se hará notar hasta bien entrado 2023. El encarecimiento de la financiación y las tensiones inflacionistas tendrán impacto en la actividad inmobiliaria, pero la inversión en vivienda como valor refugio unido a la aún escasa producción de vivienda nueva harán que el nivel de compraventas en 2023 no se aleje mucho de las 500.000 transacciones. En mi opinión, el ajuste se producirá más del lado de las compraventas que de los precios, donde el ajuste será menor o casi inexistente, sobre todo en los grandes núcleos urbanos y zonas turísticas”.



Juan Antonio Gómez-Pintado, presidente de APCEspaña.

“La situación mejorará a finales de 2023”

“Nos enfrentamos a una crisis que conlleva inseguridad por parte de familias y consumidores y subidas de tipos de interés para controlar la inflación. Las empresas han reaccionado recortando producción en aquellos sitios donde han estimado que la comercialización del producto podía ser más lenta. De esta manera vemos cómo el sector se ha preparado para una situación que, según todos los expertos, mejorará en el último cuatrimestre de 2023. En líneas generales las empresas del sector no sufrirán porque tienen realizadas las ventas de este ejercicio en un 100%, las del año que viene en un 80% y las del 2024 por encima del 20%; estos porcentajes garantizan una estabilidad durante todo el año que viene”.



Borja García-Egotxeaga, CEO de Neinor Homes.

“Los promotores esperarán antes que bajar precios”

“La evolución de los precios en países como EEUU o Reino Unido no tiene nada que ver con las de nuestro país, en el que el incremento medio anual se sitúa en torno al 5% y que aún no ha recuperado los niveles de precios de 2008. El sector financiero se encuentra muy saneado y existe una brecha enorme entre la oferta y la demanda en España. En la obra nueva, las promociones que están en construcción se terminarán y se entregarán, ya que se encuentran mayormente prevendidas. En general si los ritmos de venta se ralentizan, los promotores optarán por esperar si quedan colas sin vender, antes que bajar precios, ya que la mayoría de las compañías se encuentran con los balances sólidos y sin riesgos de deuda significativos”.



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 ALQUILER EN 2023



Eduardo Carreño, director de operaciones de Metrovacesa.

“La vivienda nueva irá mejor que la usada”

“La demanda de vivienda está teniendo un comportamiento bueno, a pesar de una cierta desaceleración a partir de abril, pero la incertidumbre en el sector aumenta por el entorno macro, la inflación y la subida del coste de las hipotecas, que hasta ahora tiene un impacto limitado. En todo caso, la vivienda nueva debería comportarse mucho mejor que la de segunda mano, debido a la escasez de oferta de producto nuevo y las dificultades de financiación para muchos promotores del mercado. Además, hay una escasez de suelos finalistas en las zonas de mayor interés para la demanda”.



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

“En grandes ciudades los precios subirán”

“Se espera una moderación de los precios pero no un descenso drástico y no en todas partes por igual. Por un lado, habrá una contracción de la demanda, porque las familias ven reducida su renta disponible y la tasa de esfuerzo sube. Por otra, caerá la producción por el aumento de los costes de materiales de construcción, la inflación energética y el encarecimiento de financiación por la subida de tipos. Sin embargo, en grandes ciudades con índices demográficos en positivo y donde la oferta disponible no cubre la demanda como es el caso de Madrid puede que hasta siga creciendo o manteniendo precio”.



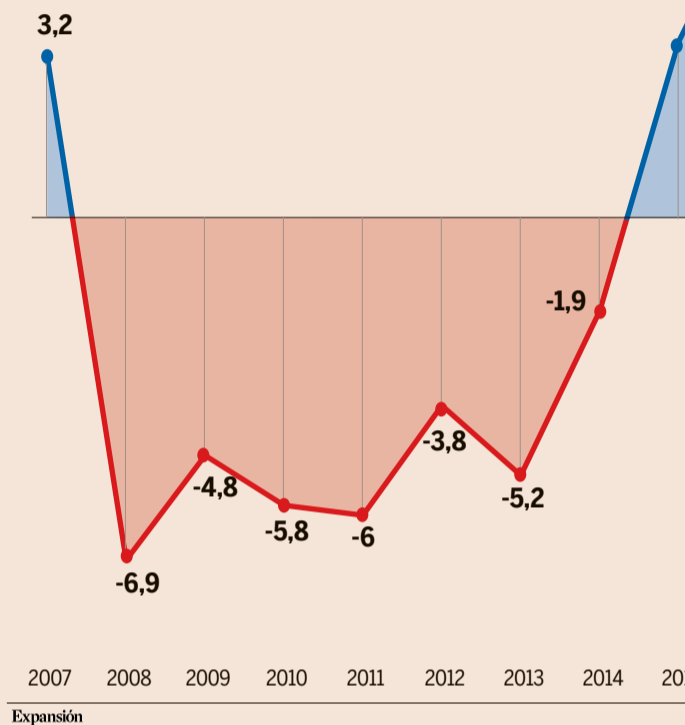
José Ignacio Morales Plaza, consejero delegado de Vía Célere.

“Hay un desequilibrio entre oferta y demanda”

“A pesar de las incertidumbres que rodean a la actividad macro, nos encontramos en una situación general de gran desequilibrio entre oferta y demanda, especialmente en los grandes núcleos urbanos, que seguirán impulsando los precios y las compraventas. Tendremos que estar atentos a la evolución de los tipos de interés, que todavía siguen en niveles suficientemente bajos como para no tener un impacto significativo en el mercado residencial de obra nueva, al alza de los costes de construcción, que se ha moderado y presenta una tendencia positiva, y a la renta de las familias, aunque todavía se encuentra en niveles razonables”.

EL FUTURO DE LOS PRECIOS DE ALQUILER

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



Expansión



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

“Esperamos un aumento del ‘stock’ de vivienda”

“Los precios se estabilizarán en el 0,5% en 2023, tras el 3,9% que anticipamos en media para este año. La reactivación de la demanda de vivienda, por encima de lo previsto, ha provocado un significativo ajuste a la baja del ‘stock’. Sin embargo, esperamos un aumento del ‘stock’ de vivienda de segunda mano impulsado por el aumento de la oferta. En contraste, la oferta de vivienda nueva se está viendo lastrada por el encarecimiento y disponibilidad de materiales de construcción. Anticipamos nuevas subidas de forma que 2023 podría cerrarse con un nivel de tipos de interés oficiales del 3%, compatible con un repunte significativo del euribor a 12 meses”.



Susana Rodríguez, CCO de Savills.

“En obra nueva no vamos a ver ajuste de precios”

“Afrontamos un entorno económico difícil, pero con un mercado inmobiliario muy sano. La oferta que se ha ido incorporando al mercado durante los últimos años ha estado especialmente controlada y la tasa de esfuerzo para adquirir una vivienda está en el 34,3%, muy lejos del 54,6% de 2008, aunque este esfuerzo va a ir creciendo por el aumento de los costes hipotecarios. En obra nueva no vamos a ver ajuste en precios, en todo caso se ralentizarán los ritmos de comercialización, pero la oferta es escasa y la demanda sigue activa. Sí podríamos ver ajustes en el mercado de segunda mano, especialmente en el producto más económico”.



José Carlos Saz, CEO de Habitat Inmobiliaria.

“Hemos vendido el 90% de viviendas para 2023”

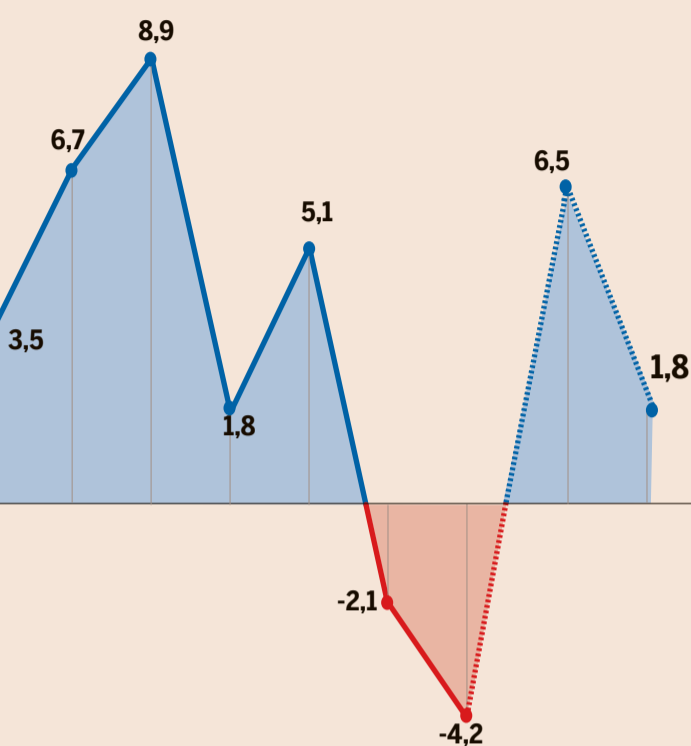
“Este año, a pesar de las circunstancias, el sector inmobiliario continúa mostrando su fortaleza y se encuentra saneado, con un alto nivel de profesionalización en las promotoras. La demanda de vivienda nueva es muy sólida, casi el doble que la oferta. Por tanto, para 2023, aunque puede preverse una contracción de la demanda por los tipos de interés, la inflación y una posible recesión, la vivienda de obra nueva seguirá aportando estabilidad y continuará siendo un valor refugio. Como muestra de esa fortaleza y solidez, las grandes promotoras tenemos ya vendidas el 90% de las viviendas que se entregarán en 2023 y el 70% de las que se entregarán en 2024”.



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

“Incipiente moderación de precios y actividad”

“Observamos una incipiente moderación de precios y actividad en el mercado, pero hay tantos comportamientos como subsegmentos (tipología de vivienda, perfil de demanda, ámbito geográfico...), por lo que hay que ser prudentes y monitorizar todas las variables que impactan sobre el sector. Más allá de predecir qué va a hacer el mercado, se deben proponer medidas orientadas a aplanar el ciclo en torno a tres ejes: facilitar el acceso a la vivienda, incentivar su reposición, mejorando además la sostenibilidad del parque inmobiliario, y garantizar un entorno de seguridad jurídica que atraiga inversión extranjera”.



*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.

“Las transacciones caerán más del 10%”

“El precio va a caer entre el 3% y el 5% el próximo año y las transacciones, un 10% o más. El segundo semestre va a ser mejor y la clave es hasta dónde subirá el euríbor, que llegará como mínimo al 3,5%. El gran ganador del año que viene serán los ‘coliving’ o el alquileres por habitaciones, porque no habrá dinero para el piso entero. Va a haber un momento en el que el alquiler se estabilice porque la subida no sale a cuenta a mucha gente. Y el propietario tiene cada vez menos incentivos para poner su vivienda en alquiler por los límites a la subida y por la protección a los que no pagan”.



María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa.

“Pese a sus máximos, el alquiler subirá un 5%”

“En 2023 comenzaremos a ver correcciones en el precio, por lo que estimamos subidas contenidas de entre el 1% y el 2%. La cifra de compraventas, que en 2022 superará el año dorado de 2021, se moderará el año que viene con un cierre por debajo de las 550.000 operaciones. El mercado de las rentas acogerá la demanda frustrada de compra, lo que ejercerá más presión sobre la escasa oferta de alquiler y previsiblemente empujará al alza los precios. Aunque este año hemos alcanzado máximos, se prevé que continúen en crecimiento con subidas de entre el 4% y el 5%, como mínimo”.



Carolina Roca, presidenta de Asprima.

“La desaceleración será contenida”

“Durante 2023 esperamos una cierta ralentización. Sin embargo, hay diferentes situaciones. En la vivienda nueva falta oferta, por lo que las promociones con entrega de este año están prácticamente vendidas, y con porcentajes muy elevados (70%) las entregas de 2024, algo que se pone de manifiesto sobre todo en la carencia de vivienda asequible. Para 2023 esperamos el inicio de la producción de algo más de 100.000 viviendas, frente a una creación de 180.000 hogares al año en los próximos 15 años, lo que no hace prever grandes oscilaciones de precios, sino más bien una desaceleración contenida”.



María Andreu, directora general de Asval.

“El alza de tipos llevará a las familias al alquiler”

“La vivienda de alquiler en España arrastrará en 2023 el gran problema de oferta de este año por los vaivenes legislativos que alteran la seguridad jurídica necesaria para fomentar la puesta en alquiler. Esto es un problema, ya que, ante el alza de los tipos de interés, el alquiler será la alternativa de muchas familias, en especial, las más vulnerables. Necesitamos que se proteja a los propietarios a través de medidas como la reforma del Código Penal contra la ocupación ilegal, además de la cesión de 30.000 viviendas de grandes tenedores al Estado a un precio un 20% por debajo de mercado para ofrecer alquiler social a 25 años a familias vulnerables”.



Javier Cabrera, CEO de urbanData Analytics.

“Escasea el suelo en Madrid y Barcelona”

“Hemos detectado una reducción de la oferta de vivienda de segunda mano en venta y alquiler. No obstante, en el tercer trimestre se ha producido una desaceleración de los datos. En este contexto, esperamos que la tendencia se mantenga a inicios de 2023, especialmente en el mercado del alquiler, debido a la presión que la subida de los tipos de interés ejerce sobre la compraventa. El próximo año la obra nueva se mantendrá en positivo aunque de manera desigual en plazas como Madrid y Barcelona, donde la escasez de suelo en determinados barrios impide la proyección de nuevos desarrollos; a esto hay que sumar la paralización o el retraso de promociones”.



Cristina Arias, Directora de Servicio de Estudios de Tinsa.

“Los tipos se estabilizarán para evitar una recesión”

“Durante el último año y medio, el entorno de retrasos en las cadenas de suministro globales y costes de construcción al alza han mantenido la oferta de obra nueva en niveles limitados. De esta forma, la demanda residencial ha ido absorbiendo la vivienda de obra nueva y la usada. El cambio en la política monetaria del BCE encarece la financiación. Se espera que en 2023 las tensiones inflacionistas comiencen a moderarse a partir de la segunda mitad del año. De acuerdo con este escenario, los tipos subirían en los próximos meses para estabilizarse a medio plazo en un nivel razonable que evite profundizar en una recesión”.



Germán Pérez Barrio, presidente de UVE Valoraciones.

“La obra nueva, escasa: cien mil viviendas al año”

“La oferta de vivienda en venta tenderá a subir cuando disminuya el número de transacciones. Por su parte, la obra nueva seguirá siendo escasa y la producción se moverá alrededor de las 100.000 unidades tanto para 2022 como para 2023. En cuanto al mercado de alquiler, la oferta seguirá siendo relativamente escasa y la demanda aumentará por la mayor dificultad de comprar vivienda, con subidas de precios entre el 6% y el 8% en 2022 y el 5% y el 7% en 2023. Parece más probable que los tipos de interés suban respecto a 2022 y se sitúen entre el 3,5% y el 4% para los créditos hipotecarios (entre el 3% y el 3,5% para el euríbor)”.