

CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA – UPF DE ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

Nuevo informe sobre el *Impacto en la demanda de la subida de tipos hipotecarios*

El precio de la vivienda usada se estabiliza y crece por debajo de la inflación

En un escenario de tipos de interés al 5,5%, un 17,25% de los potenciales compradores no tendría acceso a la compra de vivienda con hipoteca con los precios actuales. Sólo podría comprar alrededor del 36% de la demanda.

Madrid, 14 de febrero de 2023.- El precio de la vivienda usada en España se estabiliza (con una leve subida del 1,3% en el segundo semestre de 2022), y se mantiene por debajo de la inflación (8,33%), con lo que la variación en términos reales se sitúa en el -7,01%. Así, en el segundo semestre de 2022, el precio del metro cuadrado de vivienda de segunda mano alcanza los 2.466€ a nivel nacional.

Con los precios actuales, en un hipotético escenario de tipos de interés al 5,5%, un 17,25% de los potenciales compradores no tendría acceso a la compra de vivienda con hipoteca. Este segmento podría canalizarse hacia el alquiler, en un mercado ya de por sí tenso y con poca oferta disponible.

Esta información se desprende del *XXXVI Informe sobre el mercado de la vivienda*, estudio elaborado semestralmente por el Grupo Tecnocasa y la Universitat Pompeu Fabra (UPF), cuya última edición ha sido presentada esta mañana en rueda de prensa en el Círculo de Bellas Artes de Madrid.

Jose García-Montalvo, director de la Cátedra, ha destacado la importancia del *Informe sobre el mercado de la vivienda* y su diferencia respecto a otros estudios del sector. '*El informe Grupo Tecnocasa-UPF es un referente para el seguimiento del mercado inmobiliario residencial en un contexto de falta de estadísticas fiables sobre el sector*', ha puntualizado García-Montalvo. Ahora, a este histórico estudio, que cuenta ya con 36 ediciones, se le une un nuevo informe sobre el *Impacto en la demanda de la subida de tipos hipotecarios*, un nuevo análisis de investigación que se enmarca en la Cátedra de empresa Grupo Tecnocasa – UPF de Análisis del mercado de la vivienda, dirigida por el profesor García-Montalvo.

Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa, ha destacado que '*ahora la negociación del precio final de venta es más clara que hace unos meses y que a mayor tiempo a la venta, la rebaja necesaria en el inmueble es mucho mayor, pudiendo superar el 10% del precio de salida*'.

Cubero también ha querido destacar que muchos propietarios sobrevaloran sus viviendas al ponerlas en el mercado, con una sobrevaloración del 16% en Madrid y del 18% en Barcelona. Esta sobrevaloración del inmueble en el contexto económico actual no tiene sentido, y son estos inmuebles los primeros en sufrir una importante rebaja con el objetivo de estar en línea con la nueva realidad económica.

SECTOR FINANCIERO

El *Informe sobre el mercado de la vivienda* también analiza los principales datos relativos a la concesión de hipotecas. En el segundo semestre de 2022, la hipoteca media en España se sitúa en 120.206 euros, un 1,6% más que hace un año. La ciudad de Barcelona (con una hipoteca media de 151.857€ y una variación del 1,2%) es la población con la hipoteca más alta. En Madrid es de 130.895€ (1,1%). El importe más bajo está en Valladolid (64.109€).

Paolo Boarini, consejero delegado del Grupo Tecnocasa, ha repasado los principales indicadores de riesgo de una hipoteca. La evolución de estos indicadores durante el segundo semestre de 2022 muestra estabilidad y está en línea con los estándares crediticios que los bancos aplican los últimos años.

Así, por ejemplo, la **ratio préstamo a valor** se sitúa en el segundo semestre de 2022 en el 71%, mientras que la **ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos del hipotecado** está en el 33%. Otro dato que está en línea con la actual política conservadora de los bancos es que el 88% de los nuevos hipotecados cuenta con un contrato laboral indefinido y, en general, el plazo de la hipoteca no supera los 28 años (27,8 años en el segundo semestre de 2022), lejos de los 35 años de 2007.

Boarini ha destacado el importante cambio que han sufrido las hipotecas a tipo de interés fijo en los últimos meses. Mientras que, en enero de 2022, el 88,4% de los nuevos préstamos era a tipo de interés fijo, en diciembre este tipo de hipoteca sólo representaba el 51% del total. Por su parte, las hipotecas a tipo mixto (22,5%) y variable (26,5%) han ganado protagonismo. En el segundo semestre de 2022, el tipo de interés medio aplicado a las hipotecas variables fue del 3,29% y del 2,51% para las hipotecas fijas. Finalmente, en el semestre analizado, la cuota mensual según la tipología de hipoteca fue de 536€/mes para una hipoteca variable y 509€/mes para una hipoteca a tipo de interés fijo.

NUEVO ESTUDIO - IMPACTO EN LA DEMANDA DE LA SUBIDA DE TIPOS HIPOTECARIOS

El nuevo estudio se engloba dentro de la Cátedra de empresa Grupo Tecnocasa – UPF de Análisis del mercado de la vivienda y analiza distintas situaciones de subidas de tipos hipotecarios y su impacto en el futuro comprador de vivienda con hipoteca.

Partiendo del siguiente escenario: un precio medio de la vivienda de 196.072€, con una hipoteca de 156.858€ (80%), una renta mediana por hogar de 30.097€ y una renta mediana mensual por hogar de 2.508€, se presentan cuatro situaciones con tipos de interés al 2,5% (agosto 2022), al 3,5% (diciembre 2022), al 4,5% (durante los próximos meses) y, finalmente, al 5,5% (sin fecha determinada).

En la situación 1, con un tipo de interés al 2,5%, el porcentaje de potenciales compradores sería del 53,24%, pero con una subida de tipos al siguiente escenario, con tipos de interés al 4,5% (situación 3 – diciembre de 2022), los potenciales compradores bajarían al 42,06%, con una disminución del 11,18% en relación a la situación 1, es decir, un 11,18% de la población quería fuera de la posibilidad de compra.

Si analizamos la situación más extrema (tipos de interés al 5,5%), el porcentaje de potenciales compradores sería del 35,99%, con una disminución del 17,25% respecto a la situación 1 (de tipos de interés al 2,5%). Es decir, en este escenario un 17,25% de potenciales compradores no tendría acceso a la compra de vivienda con hipoteca y con los precios actuales.

Como consecuencia, una parte importante de estos compradores que no tendrían acceso a la compra de vivienda optarían por el alquiler. Dada la escasa oferta de alquiler en las grandes ciudades, se podría ver un aumento de la tensión en los precios. Una tensión que ya vemos actualmente, pues el precio del alquiler crece un 3,21% a nivel nacional y sitúa en el metro cuadrado en 11,88€. El alquiler más alto lo encontramos en Barcelona (15,84 €/metro cuadrado), seguida de Madrid (14,55 €/metro cuadrado), con una variación del 10% y del 7,30% respectivamente. También disminuye de manera considerable la oferta de inmuebles en alquiler, un 27% a nivel nacional, un -38% en Madrid y un -41,5% en Barcelona.

Finalmente, las ciudades con más impacto de los diferentes escenarios de subida de tipos son: San Sebastián, Palma de Mallorca, Barcelona, Madrid, Málaga y Bilbao. Contrariamente, entre las ciudades con menos impacto destacan Lleida, Zamora, Ávila, Huelva, Cuenca y Soria.

SOBRE EL GRUPO TECNOCASA

La historia de Tecnocasa empieza en 1980 en Milán (Italia). En 1986 adopta la fórmula de franquicia, la misma que utiliza en España. Con una innovadora estrategia comercial basada en la exclusividad de servicios para la red de oficinas, el Grupo Tecnocasa es el grupo inmobiliario y de intermediarios de crédito líder en España y Europa, con presencia en 9 países de todo el mundo y más de 3.800 oficinas.

El Grupo Tecnocasa abrió sus primeras oficinas en España en 1994. Desde entonces, ha evolucionado hasta convertirse en la red inmobiliaria y de intermediarios de crédito líder del país, donde opera a través de 3 marcas en franquicia: Tecnocasa, Kiron y Tecnorete, y cuenta con más de 840 oficinas franquiciadas. Más información en: www.tecnocasa.es y en <https://prensa.tecnocasa.es>.