



El precio de la vivienda sufre su primera caída en diez trimestres

● La desaceleración del mercado inmobiliario se intensifica en el tramo final de 2022 y caen los precios un 0,4% arrastrados por la vivienda usada ● Los expertos no esperan correcciones significativas en 2023

MARCOS IRIARTE MADRID

¿Espejismo o cambio de tendencia? 2022 se despidió con la primera caída trimestral en los precios de la vivienda desde el tercer trimestre de 2020, un momento aciago para la actividad económica, con el país paralizado tras el confinamiento por el coronavirus. La caída registrada en los precios de la vivienda ha sido pírrica, apenas de un 0,4%, pero supone una novedad estadística y un termómetro de la desaceleración del mercado inmobiliario.

La subida de los tipos de interés iniciada en verano por el Banco Central Europeo (BCE) para contener la inflación está teniendo ya su reflejo en el mercado hipotecario. Unos cuatro millones de hogares españoles con préstamos referenciados al Euríbor están viendo estos días revisadas al alza las cuotas de sus hipotecas, según cálculos del Banco de España. En algunos casos, con subidas cercanas a los 300 euros mensuales que, sumadas a una inflación todavía demasiado alta -del 5,9% en enero-, están erosionando la capacidad adquisitiva de las familias y retrotrayendo el consumo.

Hasta ahora, el nivel de compraventas de vivienda, pese a esa senda

3,5%

El Euríbor. El índice al que están referenciadas la mayoría de hipotecas en España ha alcanzado ya el 3,5% cargo.

de tipos al alza desde el verano, ha pulverizado todos los récords en 2022. Y también lo han hecho, los precios. Pero el dato del último trimestre que manejan los Registradores de la Propiedad aflora la primera caída de precios en diez trimestres, provocada en particular por el frenazo de la vivienda de segunda mano.

Ha sucedido, además, en casi todas las comunidades autónomas, con Extremadura (-9,9%), La Rioja (-6,7%) y Canarias (-5,6%) a la cabeza en cuanto a caídas. Madrid y Cataluña también han visto retroceder los precios de la vivienda en los tres últimos meses de 2022, con caídas del 1,7% y del 0,6%, respectivamente.

En concreto, el precio de la vivienda usada, la de segunda mano, ha caído un 1,1%, arrastrando los precios hacia abajo. La de obra nueva, sin embargo, ha seguido su tendencia alcista, subiendo otro 2,5% durante el mismo periodo. Conviene

LA DESACELERACIÓN LLEGA AL MERCADO INMOBILIARIO

LA VIVIENDA DE SEGUNDA MANO TIRA LOS PRECIOS HACIA ABAJO

	GENERAL		NUEVA		USADA	
	Precio €/m ²	Var. trimestral %	Precio €/m ²	Var. trim. %	Precio €/m ²	Var. trim. %
Andalucía	1.670	1,5	1.832	0,4	1.633	1,9
Aragón	1.559	1,2	2.272	16,6	1.382	-4,9
Asturias	1.279	-1,8	1.451	-0,3	1.247	-1,7
Baleares	3.258	5,7	3.477	5,6	3.209	5,6
Canarias	2.176	-5,6	1.999	4,0	2.215	-7,5
Cantabria	1.712	-0,1	1.881	4,5	1.683	-1,2
C. La Mancha	834	-3,1	1.028	9,5	800	-5,3
C. y León	1.125	-2,3	1.430	1,5	1.049	-3,1
Cataluña	2.417	-0,6	2.623	1,2	2.377	-0,9
C. Valenciana	1.465	-0,2	1.800	-1,3	1.406	0,1
Extremadura	760	-9,9	1.180	-9,8	723	-6,4
Galicia	1.389	-3,7	1.351	-9,1	1.401	-2,0
Madrid	3.176	-1,7	2.954	-2,3	3.235	-1,3
Murcia	1.146	4,5	1.165	5,0	1.173	4,4
Navarra	1.750	-3,6	1.933	-8,4	1.682	-1,0
País vasco	2.932	1,4	3.318	3,6	2.859	0,4
La Rioja	1.188	-6,7	1.440	16,7	1.154	-9,9
ESPAÑA	1.951	-0,4	2.144	2,5	1.910	-1,1

Datos del 4º trimestre de 2022

COMPRAVENTAS DE PISOS Y VIVIENDAS UNIFAMILIARES

	PISOS		UNIFAMILIARES	
	% pisos	Var. trimestral %	% unifamiliares	Var. trim. %
Andalucía	78,1	-2,2	21,8	2,2
Aragón	79,8	-0,8	20,1	0,9
Asturias	85,9	0,3	14,0	-0,3
Baleares	76,0	-1,3	24,0	1,3
Canarias	82,6	1,2	17,3	-1,2
Cantabria	83,2	1,0	16,7	-1,0
C. La Mancha	61,7	0,1	38,2	-0,1
C. y León	75,0	-2,5	24,9	2,5
Cataluña	80,8	0,4	19,1	-0,4
C. Valenciana	76,5	-1,7	23,4	1,7
Extremadura	72,4	1,3	27,5	-1,3
Galicia	79,1	-2,2	20,8	2,2
Madrid	86,7	-1,3	13,2	1,3
Murcia	77,4	0,0	22,5	-0,05
Navarra	77,7	-1,1	22,2	1,1
País vasco	95,3	-0,1	4,6	0,2
La Rioja	84,5	-0,4	15,4	0,4
ESPAÑA	79,5	-1,0	20,5	1,0

FUENTE: Colegio de Registradores de la Propiedad.

PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA REGISTRADA

Precio en €/m ²	%
Menos de 1.000	
Entre 1.000 y 1.500	
Entre 1.500 y 2.000	
Entre 2.000 y 2.500	
Más de 2.500	



JUAN C. SÁNCHEZ / EL MUNDO

CRECE LA BRECHA ENTRE LA OFERTA Y LA DEMANDA

A lo largo de 2022 se produjo un ensanchamiento en la brecha entre la oferta y la demanda de vivienda, con un 15% de españoles interesados en

comprar una vivienda frente a solo un 4% de ofertantes particulares de inmuebles residenciales, según las conclusiones del informe *Experiencia en compraventa en*

2022, elaborado por Fotocasa Research. El portal inmobiliario señaló ayer que la demanda ha crecido de manera progresiva desde febrero de 2020, mientras que la oferta se contrae, y ha pasado de un 5% en esa fecha hasta un 4% en la actualidad. El

informe del portal inmobiliario muestra que, en 2022, un 4% de españoles que buscaba vivienda para comprar pudo cerrar la transacción, un punto porcentual menos que el año anterior, y dos puntos porcentuales menos que en 2022.

tener en cuenta, eso sí, que la vivienda nueva apenas representa 2 de cada 10 operaciones que se firman en nuestro país «y en ocasiones recoge acuerdos de compraven-

ta con una antelación media de dos años, siendo por tanto más representativa la evolución de los precios de la vivienda usada», advierten los Registradores.

En total, durante los últimos doce meses, se han inscrito en los registros de la propiedad 646.241 compraventas de vivienda. No se registraban cifras así desde mediados

de 2008. Pero ha sido en el tramo final del ejercicio, entre octubre y diciembre, cuando se ha producido un considerable frenazo: las 150.141 compraventas registradas suponen en realidad un 10,6% menos que las firmadas en el trimestre anterior.

¿Se puede hablar entonces de un cambio de tendencia en el ladrillo y, sobre todo, en sus precios? Los expertos consideran que los precios de la vivienda, aunque van a enfriarse durante este 2023 como consecuencia de una menor oferta y de las dificultades para acceder a créditos hipotecarios ventajosos van a seguir al alza, aunque menos. Podemos encontrarnos correcciones puntuales, pero los precios tenderán a subir todavía.

«Tras alcanzar su punto más alto a principios de 2022, se aprecia có-

Las compraventas viven su mejor año desde 2008, pero se hundan al final

Extremadura, La Rioja y Canarias encabezan las bajadas de precio

La segunda mano cae, pero la obra nueva sigue su tendencia alcista

mo la subida de los tipos de interés comienza a ralentizar la demanda de vivienda. Si la tendencia continúa de esta forma, en 2023 el precio podría mostrar ajustes en el precio hacia la baja», comenta María Matos, directora de Estudios de Fotocasa.

Pero con los precios actuales y si los tipos de interés alcanzan el umbral del 5,5%, un 17,25% de los potenciales compradores no podrá acceder a una vivienda con hipoteca este año. «Este segmento podría canalizarse hacia el alquiler, en un mercado ya de por sí tenso y con poca oferta disponible», explica el catedrático José García-Montalvo, que el miércoles presentó el XXXVI Informe sobre el mercado de la vivienda, de Tecnocasa y la Universitat Pompeu Fabra (UPF).

Y es que donde no se visualiza freno es en el alquiler, que ha roto su techo histórico ya en casi todas las comunidades. Y se espera que pueda escalar aún otro 6% adicional en 2023.