



# El largo ciclo alcista de la vivienda llega este año a su fin

**A los problemas de tipos e inflación altos se añade la restricción del crédito por la reciente crisis bancaria**

**La residencia de segunda mano y la turística son las más sensibles, con suaves caídas (nominales) de los precios**

LUIS APARICIO  
MADRID

**H**an sido ocho años de recuperación del precio de la vivienda en España, pero en este 2023 se pondrá fin a este ciclo alcista. Si hace unos meses se hablaba de desaceleración en el crecimiento, ahora los analistas esperan mantenimiento de los precios en el mejor de los casos, que descontando la inflación supone una caída real. A la subida de los tipos hipotecarios y una elevada inflación que reduce el poder adquisitivo de los compradores se suma ahora la expectativa de un endurecimiento del crédito bancario como consecuencia de la crisis –aparentemente superada– por la quiebra del estadounidense SVB y la absorción de Credit Suisse por UBS. Reguladores y mercados financieros han puesto la lupa de aumento sobre los riesgos que tome la banca. Eso sí, los cazadores de gangas pueden seguir esperando sentados: nadie prevé un desplome en el valor de la vivienda, sujeta por una demanda aún fuerte y un mercado laboral estable.

Los expertos ya empiezan a notar cambios en el mercado residencial. Tasaciones

Inmobiliarias (Tinsa) publicaba este viernes una subida en el primer trimestre de este año de solo el 0,9%. “Nos encontramos ante una desaceleración generalizada del aumento de los precios de la vivienda, tras las subidas intertrimestrales del 2,2% y del 2,1% registradas en los dos trimestres precedentes”, explican en su informe. El precio medio se sitúa en 1.713 euros/m<sup>2</sup>, un 6,3% por encima del mismo periodo del año anterior (tasa anual).

Lázaro Cubero, director de análisis de Tecnocasa, considera que “la negociación a la baja de los precios está aumentando mucho y esto sí que supone un importante cambio de tendencia. En este 2023 hemos reducido a 79 días el tiempo medio de venta de una vivienda, frente a los 84 días de 2022, y esto se explica porque la expectativa es de deterioro del mercado y el vendedor prefiere no alargar la operación”. En cuanto al mercado hipotecario, Cubero indica que, como los bancos ahora ofrecen más créditos variables y mixtos, ante la incertidumbre de los tipos, exigen que la cuota hipotecaria represente menos del 30% del total de los ingresos del solicitante: “Está bajando al 27%-26% y la concesión de menores importes afecta negativamente a los precios”, concluye.

La restricción del crédito es uno de los principales argumentos de la directora del servicio de estudios de Tinsa, Cristina Arias, para sostener sus previsiones de des-

aceleración y estabilización de los precios “por una financiación que se reduce y una demanda que se modera”. Y añade que “la caída de algunas entidades financieras en EE UU ha despertado temores con respecto a la estabilidad del sistema bancario global. Con ello, se abriría la posibilidad de que las entidades financieras restringieran más el crédito y así ralentizaran el crecimiento económico. Esta situación afectaría negativamente a la demanda de reposición de

vivienda, pero podría ser positiva para la inversión en bienes raíces”.

Desde el departamento de análisis de Bankinter, el analista Juan Moreno sigue firme en sus previsiones de comienzos de año con una caída prevista del 3% para 2023 y del 2% para 2024 en España. También un reciente informe del banco ING, titulado *Perspectivas del mercado inmobiliario español 2023*, apunta a que los precios este año no se moverán y descenderán un 1% el próximo ejercicio. Pero la cosa cambia en términos reales (descontada la inflación). “Preveemos que el crecimiento de los precios de la vivienda se mantenga por debajo de la inflación durante los próximos tres años, lo que provocaría un descenso importante de los precios inmobiliarios en términos reales. Ajustados a la inflación, los bienes inmuebles podrían depreciarse un 7% desde 2022 hasta 2024”, comentan en su estudio.

También al calor de la subida de los tipos, desde S&P Global Ratings estiman una caída de precios en España del 2,5% a lo largo de este ejercicio. Uno de los descensos menos acusados frente a otros países europeos como Portugal (-4,4%) o Reino Unido (-3,3%). Para 2024 apuestan por un recorte nominal de los precios del 1% en España y un suave rebote del 1,5% para 2025. A estas pérdidas nominales de valor habría que agregar el impacto de la inflación.

El mercado residencial español se muestra más resistente que el europeo a este

**Los vendedores ya negocian el precio y se ha reducido el tiempo medio de venta**

**En Madrid y Barcelona apenas hay variaciones de precio en el primer trimestre**



## / La tormenta bancaria corta el rally bursátil: el Ibex cae el 1,7% en marzo

## / Por dónde pueden volver a saltar las costuras del sistema financiero

## / Los 10 mejores fondos conservadores del año

## / Temporada alta para Aena, también en Bolsa



GETTY IMAGES

complicado contexto financiero. Una razón obedece a la preferencia del ahorrador español por la vivienda. Así, según la última encuesta de préstamos bancarios del BCE, la demanda de préstamos ha caído menos en España porque los hogares españoles confían más en el mercado inmobiliario en comparación con otros países de la eurozona. Así, el dato de hipotecas de enero (37.435 operaciones), conocido esta semana, sorprendió a los expertos con un alza del 2,9% frente a enero del año anterior. Y el otro dato positivo es que la vivienda en España se encuentra menos sobrevalorada. El BCE estima una sobrevaloración de los inmuebles en nuestro país de un 9,8%, inferior a la media de la eurozona, del 16,7%, y significativamente menor a las sobrevaloraciones en países como Alemania (29,3%) o Francia (19,8%). Un ajuste que –como indica el propio BCE– ya comenzará este año como consecuencia de una inflación alta y unos precios estancados o a la baja.

### Nueva o vieja

Dentro del mercado residencial, las casas evolucionarán de muy distinta manera, según su ubicación, y si se trata de obra nueva o de segunda mano. En España, el pasado año se construyeron seis veces menos viviendas nuevas que en 2007: 108.895 frente a las 651.427 de los tiempos de boom del ladrillo.

Consuelo Villanueva, directora de instituciones y grandes cuentas en Sociedad

de Tasación, que da por finalizado el ciclo alcista actual, hace una clara distinción entre nueva y vieja. “La vivienda usada, al ser un producto menos resiliente, podría sufrir mayores ajustes en actividad y precios, dependiendo del tiempo que duren los tipos altos y de la evolución del empleo”. Y añade que “en la vivienda nueva no será tan notorio este efecto, ya que se trata de un producto mucho más inelástico que se está vendiendo prácticamente bajo demanda. La ralentización de la actividad se observa con un descenso de los visados concedidos por los costes de construcción, el encarecimiento de las materias primas y los productos energéticos”, indica.

Esta experta también destaca la casi nula capacidad de negociación en el mercado de obra nueva frente al de segunda mano, ya que esta última no tiene las limitaciones de oferta y concentra el 80% de las transacciones que se realizan en nuestro país.

Con los datos de Tinsa a marzo, las variaciones trimestrales de precios en las capitales de provincia reducen su intensidad, situándose el conjunto de ellas en el entorno de -0,1% y 1%. Siete capitales españolas registran un leve retroceso y en otras 20 el incremento no alcanza el 1%. Las ciudades de Madrid (+0,3%) y Barcelona (-0,3%) apenas movieron sus precios en los últimos tres meses. El grueso de las

comunidades autónomas se mueve en incrementos interanuales entre el 4% y el 6%, como es el caso de la Comunidad de Madrid (+5,1%) y Cataluña (+4,4%). Según Tinsa, el mayor dinamismo en los últimos doce meses corresponde a las regiones de Cantabria (+12,1%), Aragón (+10%), La Rioja (+8%) y Extremadura (+7,5%).

El consejero delegado de Foro Consultores Inmobiliarios, Luis Corral, hace su análisis de la situación actual diferen-

ciando entre las grandes ciudades, las viviendas de la España vaciada y la costa turística, con perspectivas de evolución de los precios muy diferenciadas. “En las zonas *prime* de grandes ciudades la oferta de vivienda de obra nueva es escasa y, en estos casos, pesa más la escasez de oferta que la bajada de la demanda; eso indica que los precios se mantendrán o incluso se pueden apreciar ligeras subidas en algunas áreas o en promociones”, señala.

La mayor oferta en segunda mano dentro de las ciudades estará condicionada por la necesidad de venta de los propietarios, que, si se agudiza, provocará mantenimiento de los precios o ligeras caídas. El panorama para la vivienda de la España vaciada también es de caídas suaves en los precios, fruto de una baja demanda. Por último, explica que “en la costa turística se está produciendo un efecto llamativo. Hay propietarios que necesitan liquidez y venden su segunda vivienda. Aquí puede incrementarse la oferta de casas de segunda mano y los precios tenderán a la baja”, concluye Corral.

El mercado inmobiliario abre un nuevo periodo que pone fin a las alzas de los precios pero que recuerda mucho a los tiempos de inflaciones altas, cuando la vivienda perdía sí valor por la subida del coste de la vida. Un hecho sobre el que se construyó el peligroso mito de que las casas nunca bajaban en España.

**Los expertos esperan caídas máximas del 3%, a las que sumar la inflación**

**Los bancos ya piden que la cuota de la hipoteca sea menor al 30% de los ingresos**