



La venta de pisos cae un 6,4% en mayo, con desplomes en Madrid y Canarias

La subida de tipos expulsa a miles de potenciales compradores del mercado

ROSA SALVADOR
Barcelona

La venta de viviendas se redujo en mayo un 6,4% respecto al año pasado, según los datos publicados ayer por el Instituto Nacional de Estadística (INE): con 56.137 viviendas vendidas, mayo marcó el cuarto mes consecutivo en negativo este año, con caídas muy importantes de las ventas en La Rioja (37%), Comunidad de Madrid (20,5%), Canarias (19,2%) o Baleares (17,1%).

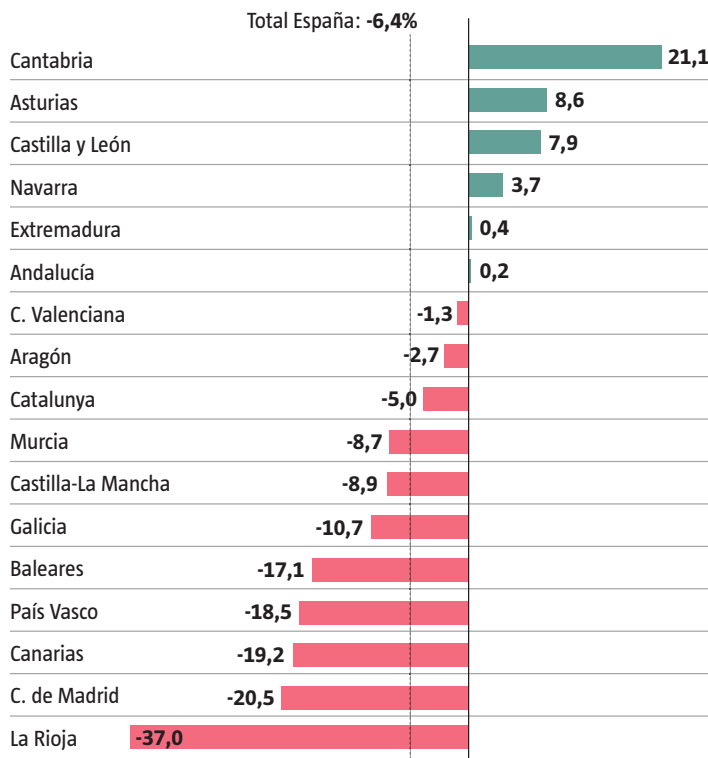
Aunque en mayo se vendieron un 29% más viviendas que en abril, por el efecto de la Semana Santa, el mercado inmobiliario sufre ya de pleno el impacto de la subida de los tipos de interés. Según explicó Paolo Boarni, consejero delegado de la red inmobiliaria Tecnocasa, “la subida de tipos ha elevado la cuota media de una hipoteca media un 46% si se suscribe a tipo variable o un 28% si se suscribe a tipo fijo”. Esto ha hecho que “miles de compradores se hayan quedado fuera del mercado: un 17,8% de la demanda potencial en una ciudad como Barcelona, porque la cuota del crédito superaría el 35% de sus ingresos familiares, que es el límite de esfuerzo que aceptan los bancos para conceder una hipoteca”.

La caída de las ventas, por ello, se ha cebado en los mercados en los que la vivienda es más cara y, dentro de ellos, en las viviendas cuyos compradores potenciales tienen menor poder adquisitivo y dependen más de una hipoteca. Así, según los datos del INE, en mayo la compra de viviendas nuevas aumentó un 4,1% respecto a mayo del 2022, mientras que la de usadas bajó un 8,6%.

Por el mismo motivo, el número de viviendas libres trans-

Un mercado inmobiliario a dos velocidades

Variación de la venta de vivienda en mayo, en porcentaje



FUENTE: INE

LA VANGUARDIA

Los barrios populares de las autonomías donde los precios son muy caros son los que más sufren

mitidas por compraventa disminuyó un 5,8%, mientras que el de viviendas protegidas bajó aún más, un 13,4%, porque sus potenciales compradores tienen ahora más difícil conseguir una hipoteca. En 38.536 operaciones tanto comprador como vendedor fueron particulares, un 7,0% menos que en el mismo mes del 2022.

La venta de viviendas aguan-

Los expertos destacan la resiliencia del sector, ya que las ventas son un 16,6% superiores a las previas a la covid

ta especialmente bien en las comunidades autónomas del norte de España, donde las rentas familiares son bastante elevadas y los precios no se han disparado en los últimos años. Este ha sido el caso en mayo en Cantabria, donde las ventas han subido un 21,1%, Principado de Asturias (8,6%) y Castilla y León (7,9%) y Navarra (3,7%).

En Catalunya, en mayo se

vendieron 9.000 viviendas, un 5% menos que el año anterior, y en lo que llevamos de año se han alcanzado las 41.384 transacciones, con una caída del 3,3%. La demarcación en la que el mercado se ha debilitado más es la de Girona, con una caída del 7,41% en mayo y la de Barcelona donde el descenso fue del 6,59%, mientras las ventas subieron tanto en Lleida (10%) como en Tarragona (0,5%).

En los cinco primeros meses del 2023, se han vendido 261.784 viviendas, un 4,1% menos que en el 2022 y con un solo mes, enero, con más actividad que el año precedente. El mercado de obra nueva registra una caída del 2,4%, inferior al 3,3% que retroceden las ventas de viviendas de segunda mano.

Ferran Font, director de estudios del portal Pisos.com, reconoció que los datos muestran que “el enfriamiento del sector es un realidad evidente” y confirman las previsiones. A su juicio, la evolución en los próximos meses “dependerá de la evolución de la inflación, el nivel del euríbor -que sigue encareciendo las hipotecas- y de la incertidumbre que genera el periodo electoral actual, así como de la implementación de la nueva Ley de Vivienda”.

María Matos, directora de estudios del portal Fotocasa, destacó que mayo es el quinto mes de descenso de las ventas “tras 21 meses consecutivos de aumentos muy abultados” por el boom que se vivió tras la pandemia. Por ello, a su juicio, las ventas actuales habrían de compararse con el 2019, antes de la covid, y son un 16,6% superiores. “Son niveles muy altos y datos muy positivos, que muestran la gran resiliencia del inmobiliario frente a las alteraciones económicas”.