

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

El precio de la vivienda se estabiliza y sube un 0,21% en el último año  
Las hipotecas mixtas ganan cuota de mercado

# Más de 100.000 inmuebles podrían desaparecer del mercado del alquiler con la nueva Ley de Vivienda

Barcelona, 12 de julio de 2023.- El límite a las rentas en las zonas tensionadas (22%) y la inseguridad jurídica (66,3%) podrían llevar a muchos propietarios a retirar sus inmuebles del mercado del alquiler y buscar otras opciones de negocio. Esto supondría la desaparición de más 108.500 viviendas que actualmente están alquiladas, o lo que es lo mismo, la oferta de alquiler se reduciría un 11,7% a nivel nacional.

Una vez finalizado el contrato de alquiler vigente, un 7,7% de los propietarios se plantea la venta de la vivienda, mientras que un 4% baraja otras opciones como, por ejemplo, el arrendamiento para uso distinto al de vivienda.

En la ciudad de Barcelona, la oferta se vería reducida en un 12,6% (24.090 inmuebles menos), en Madrid, un 11,3% (43.113 inmuebles menos). Las zonas más afectadas serían el Eixample barcelonés, con una disminución de la oferta de más del 16%, y el centro de Madrid, con una reducción de la oferta del 14,6%. A los propietarios con inmuebles en alquiler en Madrid, lo que más les preocupa es la inseguridad jurídica (70,9%), en Barcelona, el límite a las rentas en las zonas tensionadas (63%).

Esta información se desprende del estudio *Impacto de la nueva Ley de Vivienda en la oferta inmobiliaria de alquiler* que, junto al *Informe sobre el mercado de la vivienda*, estudio elaborado semestralmente por el Grupo Tecnocasa y la Universitat Pompeu Fabra (UPF) de Barcelona y que ya cuenta con 37 ediciones, esta última con datos del primer semestre de 2023, han sido presentados esta mañana en rueda de prensa en el Campus de la UPF en la Ciutadella.

### MERCADO INMOBILIARIO DE COMPRAVENTA

Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa, ha destacado que el precio de la vivienda usada en España se estabiliza (con una leve subida del 0,21% en el primer semestre de 2023), y se sitúa en 2.377€ el metro cuadrado.

El precio más alto está en la ciudad de Barcelona (3.145€/m<sup>2</sup>), y el más bajo en Talavera de la Reina (651€/m<sup>2</sup>). La ciudad de Málaga presenta en el primer semestre de 2023 la subida más significativa, del 8,84%, con el metro cuadrado a 1.920€. La ciudad de Madrid tiene el metro cuadrado a 2.794€.

### MERCADO HIPOTECARIO

En relación al mercado hipotecario, la hipoteca media en el primer semestre de 2023 se sitúa en 121.782€, con una variación del -2,7% respecto al importe de hace un año (125.186€ - primer semestre de 2022).

La hipoteca más alta vuelve a estar en la ciudad de Barcelona (145.883€), seguida de L'Hospitalet de Llobregat (135.788€) y Madrid (130.525€). Málaga tiene el importe más bajo (94.471€).

Paolo Boarini, consejero delegado del Grupo Tecnocasa, ha repasado los principales indicadores de riesgo de una hipoteca. La evolución de estos indicadores durante el primer semestre de 2023 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 primer semestre de 2023 en el 68%**, uno de los valores más bajos de la serie histórica, que llegó al 80% en el primer semestre de 2008 y se situó en el 72% hace un justo año (primer semestre de 2022).

La **ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos del hipotecado está en el semestre analizado en el 35%**, el máximo aconsejado para minimizar el riesgo de impago de una hipoteca y el porcentaje más alto desde 2011.

Otros datos que están en línea con la actual política conservadora de los bancos es que el **82% de los nuevos hipotecados tiene un contrato laboral indefinido** (sólo el 5% cuenta con un contrato laboral temporal) y el **plazo de la hipoteca está en 28 años**, lejos de los 35 años de 2007. Finalmente, otro dato destacable es que el **63% de las nuevas hipotecas es a 30 años**.

Boarini también ha destacado el importante cambio que han sufrido las hipotecas en el último semestre. **Las hipotecas a tipo de interés mixto han crecido más del doble**, pasando de ser el 14% en el primer semestre de 2022 al 30% del total en el primer semestre de 2023. Por su parte, las hipotecas a tipo de interés fijo, que llegaron a ser el 83% del total en el primer semestre de 2022, ahora suponen el 51% de las hipotecas concedidas en el primer semestre de 2023.

En el primer semestre de 2023, el tipo de interés medio aplicado a las hipotecas variables fue del 4,92%, y del 3,25% para las hipotecas fijas. Finalmente, en el semestre analizado, la cuota mensual según la tipología de hipoteca fue de 620€/mes para una hipoteca variable y 560€/mes para una hipoteca a tipo de interés fijo, con un incremento anual del 46% y del 28%, respectivamente.

## MERCADO DEL ALQUILER

En la presentación, Lázaro Cubero también ha hecho un repaso al mercado del alquiler. La principal conclusión es que **el precio del alquiler sube en la mayoría de poblaciones analizadas**, siendo las más importantes las subidas de la ciudad de Valencia (14,3%), Barcelona (11,9%) y Madrid (8,6%). El precio más alto está en Barcelona (16,5€ el metro cuadrado). Cubero ha remarcado que la oferta de viviendas en alquiler se está reduciendo en los últimos años y que **la nueva Ley de Vivienda impactará aún más en la reducción de la oferta disponible**.

Finalmente, también se ha presentado el **perfil del propietario arrendador**. Es una **persona de 55 años o más (37,7%)**, con **estudios universitarios (40,4%)**, con un **trabajo indefinido (55,15%)** y de **nacionalidad española (92,51%)**.

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

Jose García-Montalvo, director de la Cátedra y coordinador de los informes, 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 explicado García-Montalvo.

Ahora, a este histórico análisis, que cuenta ya con 37 ediciones, se le unen nuevos informes y estudios según la evolución y las necesidades del sector inmobiliario, siempre enmarcados en la Cátedra de empresa Grupo Tecnocasa – UPF de Análisis del mercado de la vivienda.

--

### 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 3.900 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](http://www.tecnocasa.es) y en <https://prensa.tecnocasa.es>.