



La fortaleza del negocio de la vivienda le permitió sortear relativamente bien las dificultades registradas en 2022 por la economía española como consecuencia del inicio de la guerra en Ucrania. La situación en los primeros meses de 2023 se ha complicado, porque la inflación no da tregua, las subidas de tipos continúan y la nueva regulación tampoco ayuda



**Alta tensión en los mercados de compraventa y alquiler por la persistente inflación y la reducida oferta**  
**página 2**

# Hora de ampliar la oferta de viviendas para rebajar la tensión

El contexto inflacionista ha enfriado la compraventa, mientras que la caída de los salarios plantea un panorama desafiante para el mercado del alquiler

ÁNGEL G. PERIANES

**E**l cambio de ciclo que experimentó el mercado de la vivienda durante el año pasado fue tan intenso como efímero. 2022 se convirtió en el esperado escenario de una fiebre inmobiliaria que no se recordaba desde 2007, con cifras récord que rozaron las 650.000 ventas (un 14,7% más que el año anterior, según el INE) y que estimularon a un sector ansioso por reactivarse. Ni siquiera la incertidumbre imperante en la economía pudo frenar el afán de muchos por hacer de la vivienda una herramienta más para canalizar el ahorro.

Sin embargo, las convulsiones que surgieron a lo largo del ejercicio supusieron un cisne negro que le dieron al ladrillo un nuevo rumbo. El giro de las políticas monetarias lleva meses trasladándose al Euríbor, y ya se nota en el mercado, que muestra signos claros de enfriamiento. A pesar de que los tres primeros trimestres de 2022 registraron aumentos interanuales en los volúmenes de transacciones y en los precios, el cuarto recogió el impacto de las subidas de los tipos de interés adoptadas para paliar la inflación en la zona euro. ¿El re-

sultado? Un golpe notable "a la capacidad adquisitiva de las familias que, en muchos casos, han comenzado a posponer sus decisiones de compra", afirma Paloma Arnaiz, secretaria general de la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV).

Según los últimos datos del Consejo General del Notariado, la compraventa de viviendas decreció en marzo un 11,7% respecto al mismo mes de 2022, hasta las 63.661 unidades. Y lo hizo en casi todas las regiones españolas a excepción de Galicia, la

**El precio de las casas se estabilizó en mayo, aunque se sitúa un 4,8% por encima del año pasado. Las zonas turísticas registran las mayores alzas**

única que registró una evolución positiva (3,8%). La misma tónica descendente se ha dado en la concesión de préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda, que cayó un 26,4%, lastrada por las subidas de tipos decretadas por el Banco Central Europeo (BCE).

En ese entorno de endurecimiento de los criterios de concesión de crédito, los precios siguen subiendo dentro de un escenario de

estabilización, según el índice *Tinsa IMIE General y Grandes Mercados* del mes de mayo, que recoge un alza interanual de los precios del 4,8% y una ligera subida del 0,3% en relación a abril.

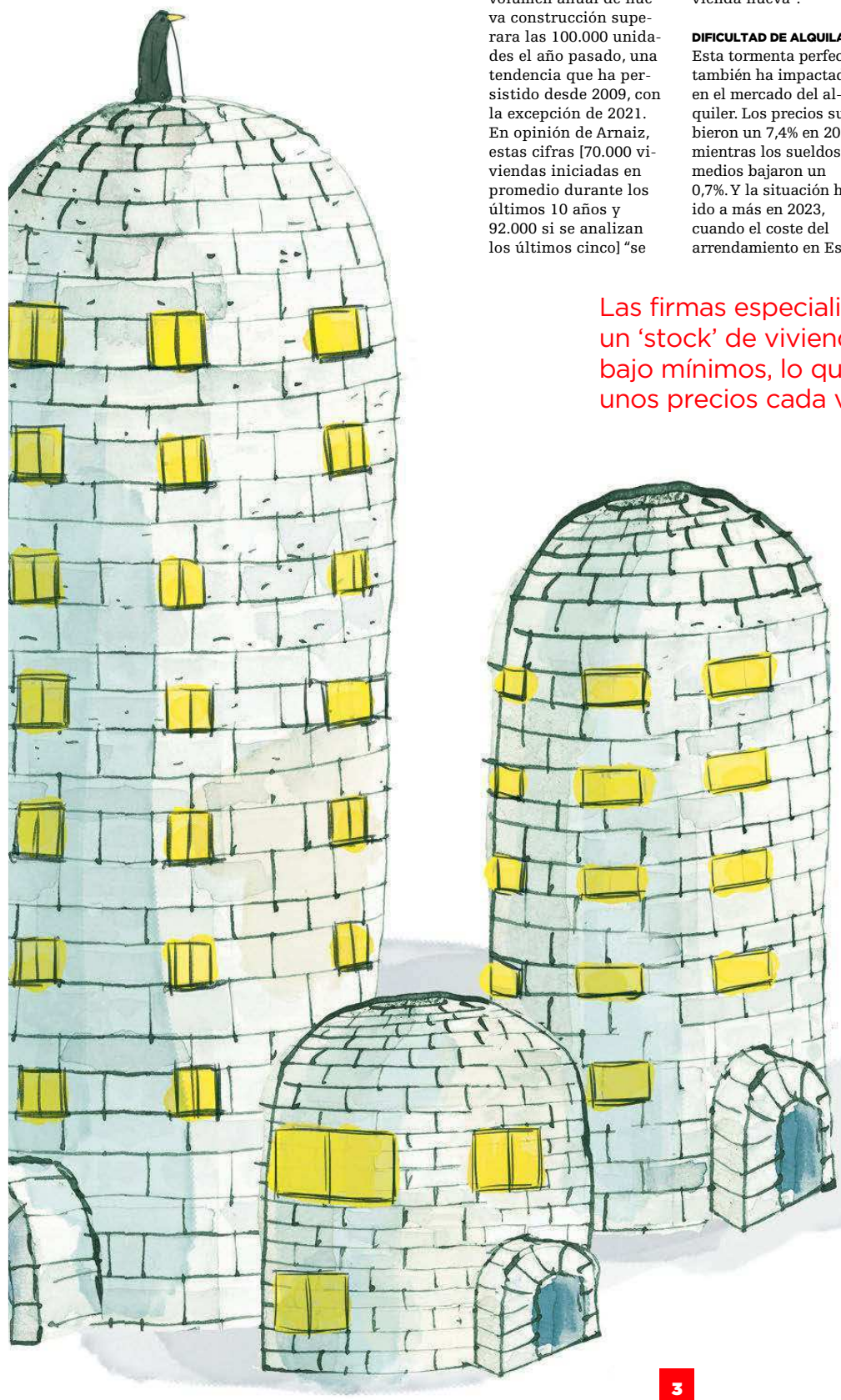
En esa carestía generalizada sobresalen las de los territorios insulares y la costa mediterránea, con incrementos del 1,4% y el 0,9%, respectivamente. Eso sí, según Arnaiz, "las expectativas comunes prevén que a lo largo de 2023 tiendan a descender para el conjunto de España, pese a que podamos seguir observando mercados a distintas velocidades".

**PARÓN EN LA OBRA NUEVA.** El descalabro en el presupuesto que hasta hace poco manejaban los futuros compradores ha hecho que incluso la vivienda de segunda mano empiece a tocar techo. Aunque es cierto que este segmento sigue engordando su brecha frente a la edificación a estrenar. Según los últimos datos del INE, el 81% de las operaciones de compraventa que se registraron en marzo fueron inmuebles usa-

dos, con una disminución de 2.532 operaciones respecto a 2022.

Cristina Arias, directora del Servicio de Estudios de Tinsa, explica que ambas tipologías "han seguido evoluciones similares". Pero, matiza, "con tensionamientos de precio mayores en la obra nueva debido a la oferta más limitada y al impacto de los problemas en las cadenas de suministro, que han encarecido el coste de construcción".





Este ha sido uno de los múltiples factores que impidieron que el volumen anual de nueva construcción superara las 100.000 unidades el año pasado, una tendencia que ha persistido desde 2009, con la excepción de 2021. En opinión de Arnaiz, estas cifras [70.000 viviendas iniciadas en promedio durante los últimos 10 años y 92.000 si se analizan los últimos cinco] “se

consideran insuficientes para cubrir la demanda latente de vivienda nueva”.

#### **DIFICULTAD DE ALQUILAR.**

Esta tormenta perfecta también ha impactado en el mercado del alquiler. Los precios subieron un 7,4% en 2022, mientras los sueldos medios bajaron un 0,7%. Y la situación ha ido a más en 2023, cuando el coste del arrendamiento en Es-

paña ha superado las cifras del último año de la burbuja inmobiliaria, 2007, marcando un récord en el alquiler, con un precio de 11,7 euros por metro cuadrado.

Según María Matos, directora de Estudios de Fotocasa, esto se ha debido a una confluencia de factores. Por un lado, “un periodo muy favorable de compra-venta, que ha propiciado que se haya vendido un gran volumen de vi-

**Las firmas especializadas detectan un ‘stock’ de viviendas en alquiler bajo mínimos, lo que se traduce en unos precios cada vez más elevados**

viviendas que estaban en alquiler”. Y por otro, “el paso al alquiler turístico, que se había refugiado en el residencial durante la pandemia, así como una sobreregulación que desincentiva mantener la vivienda en el mercado”.

Desde Fotocasa detectan un *stock* de viviendas bajo mínimos en un momento actual en el que “el esfuerzo salarial se encuentra en la cota más alta de la historia”, dice Matos. Y añade: “Hoy se encuentra más de 10 puntos por encima de la cifra de hace una década”, cuando la media de esa inversión (alrededor del 30%) coincidía con lo que suele establecer el sector como límite para garantizar la solvencia de los inquilinos. Solo Castilla-La Mancha y Extremadura presentan unos niveles *sanos*.

A juicio de Matos, urge ampliar la oferta “con un marco que agrupe la vivienda, el urbanismo y el suelo, con medidas estimulantes e incentivadoras para impulsar el aumento del parque público de vivienda en alquiler, con inmuebles sociales y asequibles a través de la colaboración público-privada”. 