



La factura de la subida de los tipos de interés en la vivienda

Por Germán Pérez Barrio. Aunque es pronto para un balance, los últimos datos indican una caída de operaciones y una posible estabilización en precios

Presidente de UVE Valoraciones

Si analizamos las causas de la subida de los tipos de interés hipotecarios acabamos llegando al confinamiento de marzo de 2020, provocado por la pandemia del Covid. La evolución del mercado residencial español y europeo durante la pandemia ha estado estrechamente ligada a las medidas económicas y sanitarias implementadas para contener el virus y reactivar la economía. El confinamiento inicial provocó una fuerte caída en el PIB en más del 20%. Las decisiones tomadas para reiniciar la economía llevaron a un aumento de la inflación, que a su vez provocó la subida de los tipos de interés con el objetivo de controlarla. España tuvo que esperar hasta el primer trimestre de 2023 para que la economía lograra recuperar el nivel de PIB previo, pero en este contexto los precios nominales de las viviendas subieron dando la apariencia de inmunidad a la pandemia del mercado residencial.

Resulta interesante analizar los efectos sucesivos que se han producido en el mercado residencial español, centrándonos específicamente en los precios de venta y el número de transacciones, así como en lo que podemos esperar en el último acto previsible de los efectos de la pandemia, que es la subida de los tipos de interés en la que nos encontramos ahora.

Es evidente que, desde el principio, el confinamiento tuvo un impacto inmediato en el mercado residencial, al generar una drástica reducción en el número de transacciones de vivienda. Las dificultades de movilidad y la incertidumbre en torno a los precios llevaron a una disminución del 52% en las transacciones, según los datos proporcionados por el INE. Aunque inicialmente se esperaba una caída en los precios, los informes mostraron una disminución mínima en el segundo trimestre de 2020, lo que puso de manifiesto la resiliencia del mercado inmobiliario en ese momento.

No obstante, las medidas adoptadas para proteger el empleo y reactivar la economía tuvieron un impacto positivo en el mercado residencial, impulsando una rápida recuperación. Para marzo de 2021, el número de transacciones alcanzó niveles similares a los previos al confinamiento, y esto se vio reforzado por un aumento adicional debido a las operaciones que se habían aplazado durante dicho periodo. En este sentido, las inyecciones de liquidez destinadas a reactivar la economía también desempeñaron un papel significativo en la inflación. Y este incremento de la inflación incentivó la compra de viviendas como una forma de protección contra la incertidumbre económica, lo que a su vez impulsó los precios en el mercado residencial. Si bien el aumento de los



Una mujer consulta las ofertas de pisos en venta en el escaparate de una inmobiliaria. EFE



En el último año los tipos han experimentado un incremento significativo, lo cual impacta directamente en los préstamos hipotecarios

precios fue inferior al incremento de la inflación, muchos inversores consideraron la inversión en vivienda como una opción segura.

De hecho, entre febrero de 2021 y junio de 2022, el índice de precios experimentó un aumento sin precedentes del 13,38%, según los datos del INE. Este aumento de la inflación incentivó la compra de viviendas, lo que a su vez impulsó los precios en el mercado residencial. Según el Mitma, los precios de la vivienda aumentaron un 7,09%, mientras que el INE registró un incremento del 10,64% entre el primer trimestre de 2021 y el segundo trimestre de 2022. Aunque el aumento de los precios fue inferior al incremento de la inflación, muchos inversores consideraron la inversión en vivienda como una forma segura de protegerse contra la incertidumbre económica.

No hay duda de que la situación actual plantea nuevos desafíos para el mercado residencial español. La preocupación por la inflación llevó a un aumento en los tipos de interés de referencia, impulsado por el Banco Central Europeo. No en vano, entre abril de 2022 y marzo de 2023, los tipos de interés

experimentaron un incremento significativo, lo cual afecta directamente a los préstamos hipotecarios y, en última instancia, a las cuotas mensuales de los propietarios. Aunque los efectos completos de esta subida de los tipos de interés aún no se han sentido plenamente en el mercado inmobiliario, los últimos datos indican ya una disminución en el número de transacciones y una posible estabilización o leve disminución en los precios nominales.

Además, los datos proporcionados por Eurostat muestran una tendencia similar en la eurozona, con leves disminuciones en los precios después de un periodo de incrementos significativos. Por ello, pese a que la pandemia parece estar quedando atrás, sus efectos aún resuenan en el mercado residencial. La subida de los tipos de interés podría ser el último adiós al confinamiento que afectará tanto el número de transacciones de viviendas como los precios. Se espera que el mercado se ajuste a los niveles previos a la pandemia, lo que significa una disminución en el número de operaciones y una posible estabilización o leve disminución en los precios de las viviendas en el mercado español.