



La compra de vivienda al contado ya supone un tercio de las transacciones

La subida de los tipos eleva las adquisiciones sin hipoteca un 10,4% en 2023

Alba Brualla MADRID.

La subida de los tipos ha empujado al alza la compra de vivienda al contado en España. Las adquisiciones sin hipoteca cerraron el 2023 suponiendo más de un tercio de las transacciones totales. Concretamente, alcanzaron una cuota del 34,98% frente al 28,61% que representaban en 2019, antes del Covid. Así, el pasado año se pagaron al contado 205.353 viviendas en nuestro país, lo que supone un aumento del 10,47% frente a un año antes. Este incremento es del 43,24% si comparamos con los datos de antes de la pandemia, que sin duda ha tenido un impacto clave en el comportamiento de este tipo de operaciones.

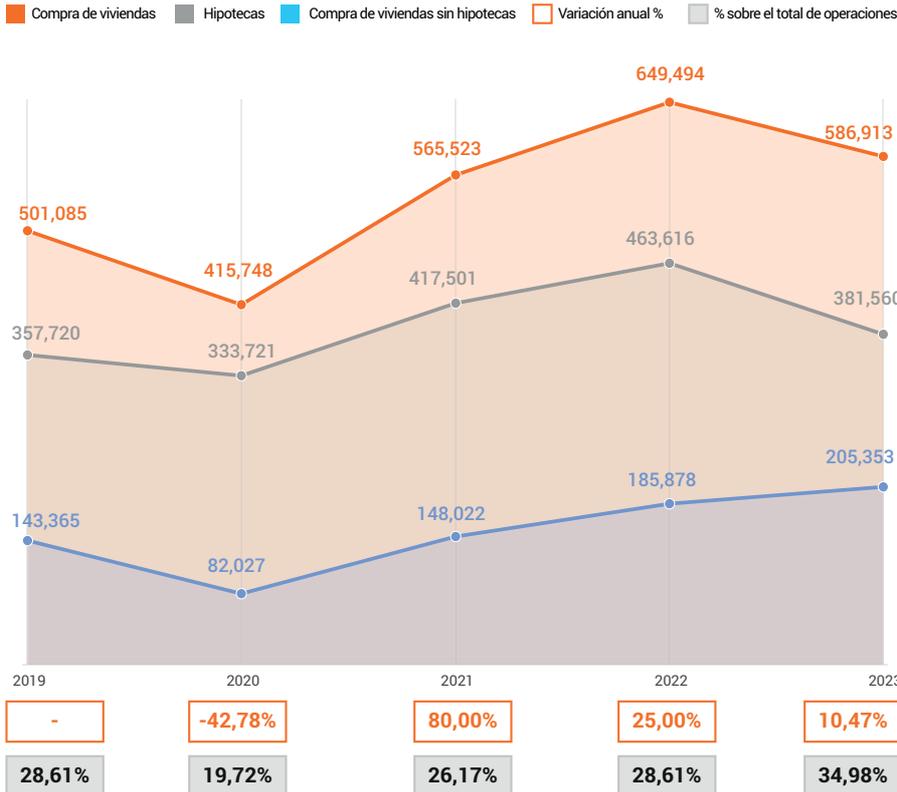
En este sentido, Germán Pérez Barrio, presidente de Uve Valoraciones recalca que el mercado inmobiliario sigue sufriendo los efectos del Covid. "Tras el parón de la actividad provocado por el confinamiento, las inyecciones de dinero del BCE, necesarias para relanzar la economía, han provocado un considerable aumento de la inflación que han llevado al BCE a elevar los tipos de interés para intentar frenarla, explica el experto.

"La subida de los tipos de interés ha recortado la capacidad de compra de los compradores que adquieren para usar la vivienda y que suelen financiarse para hacerlo, pero la subida de la inflación ha presionado al alza los precios de las viviendas y, sobre todo, los alquileres. Este crecimiento se ha convertido en un aliciente para los patrimonialistas, especialmente si no necesitan financiarse para comprar", detalla Pérez.

En esta línea, un informe elaborado por Funcas apunta que "se realizan numerosas operaciones de inversión mayorista y no residente que determinan de forma importante las transacciones totales en el mercado y, por lo tanto, las subidas de precios". Además, destaca que "un porcentaje importante de las operaciones sin financiación hipotecaria se concentra en zonas turísticas y es acaparado para segunda residencia de españoles o por no residentes".

Con este panorama se ha generado una mayor brecha entre los compradores que necesitan financiarse y los que no. "Los primeros tienen menos capacidad de compra, los segundos no han variado su capaci-

El pago al contado crece en la vivienda



Fuente INE y Uve Valoraciones.

elEconomista.es

tes dificultades para pagar las cuotas hipotecarias".

Mercado inaccesible

La realidad es que el mercado de la vivienda está alcanzando unos niveles de precio que hacen cada vez más inaccesible la compra e incluso el alquiler a los jóvenes. Aunque para 2023 se esperaba que los precios de la vivienda se moderaran ostensiblemente, "han sorprendido por su comportamiento al alza, principalmente en la segunda parte del año", explica el informe de Funcas.

Según los datos del INE, el 2023 cerró con un crecimiento interanual del 4,2% que fue del 3,6% en vivienda de segunda mano y del 7,4% en vivienda nueva.

"Las cuotas hipotecarias han experimentado subidas muy fuertes en todos los municipios como consecuencia del aumento de los tipos de interés, pero ha habido subidas más fuertes en aquellos lugares en los que los precios han crecido con fuerza", explica Pérez, que destaca que "el número de municipios con cuotas más altas que los alquileres ha aumentado desde el año anterior".

En el caso de Madrid las cuotas de la hipoteca han igualado a los alquileres durante 2023 a pesar de que la subida de los alquileres ha sido alta.

"Que las cuotas sean superiores a los alquileres no implica que sea mejor alquilar que comprar. En nuestros cálculos, sólo en Donostia

La subida del precio del alquiler favorece la compra para inversión, que se hace sin financiación

dad y ven que la subida de los alquileres hace más rentable su inversión. Esto explica la evolución divergente de las transacciones con y sin financiación", apunta el presidente de Uve Valoraciones.

Las transacciones sin financiación han aumentado en último año y probablemente sigan haciéndolo, asegura el experto.

Quienes pueden comprar una vivienda al contado no sufren los efectos de la subida de tipos de interés y sus inversiones alternativas o son menos rentables, como es el caso de la deuda pública con un rendimiento nominal semejante a la inflación, o son poco seguras (la bolsa puede bajar por la mala situación económica mundial y las subidas de los tipos de interés). Por el contrario, destaca que los alquileres al alza son un incentivo para invertir y para defenderse de la inflación.

Además, en el lado de los compradores que necesitan financiación la tendencia va hacia el extremo contrario ya que "las transacciones financiadas tienden a disminuir por las crecien-

es claramente preferible alquilar frente a la compra; el equilibrio entre comprar y alquilar se alcanza cuando las cuotas son cerca del 35% superiores a los alquileres", concreta Pérez.

Asimismo, el experto destaca que, aunque la comparación entre cuotas hipotecarias y alquileres pueda ser favorable a la compra de la vivienda, no hay que olvidar que el principal obstáculo para quien compra por vez primera es la necesidad de tener ahorrado el equivalente al 28%-32% del precio de compra de la vivienda para hacer frente a la parte no financiada por las entidades financieras (el 20%) y los impuestos y gastos asociados a la compra (entre el 8% y el 12% dependiendo de la zona).

"Este es el principal obstáculo para los jóvenes y la razón por la que se propugnan medidas alternativas a la regulación del alquiler basadas en facilitar la compra mediante avales del Estado que permitan una financiación superior al 80% del precio de compra", señala el experto.



ISTOCK

Para la elaboración de esta revista de prensa, la EMPRESA ha suscrito el correspondiente contrato con CEDRO. Su posterior reproducción, distribución, transformación o comunicación pública en cualquier medio y de cualquier forma, requiere acuerdo con CEDRO.