

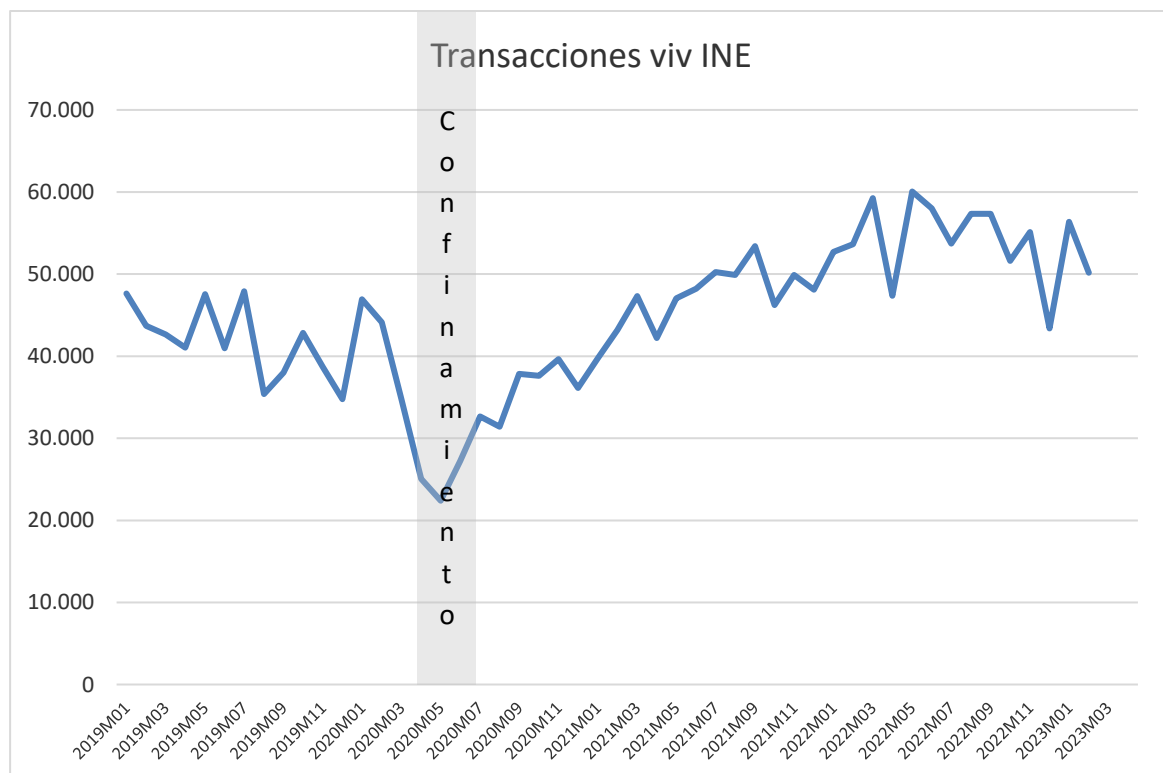
## LA SUBIDA DE LOS TIPOS DE INTERÉS COMO RESULTADO FINAL DEL CONFINAMIENTO

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.

En este artículo vamos a analizar los efectos sucesivos sobre los precios de venta y el número de transacciones en el mercado residencial en España y qué podemos esperar en el previsible último acto de los efectos de la pandemia (la subida de los tipos de interés) en el que estamos ahora.

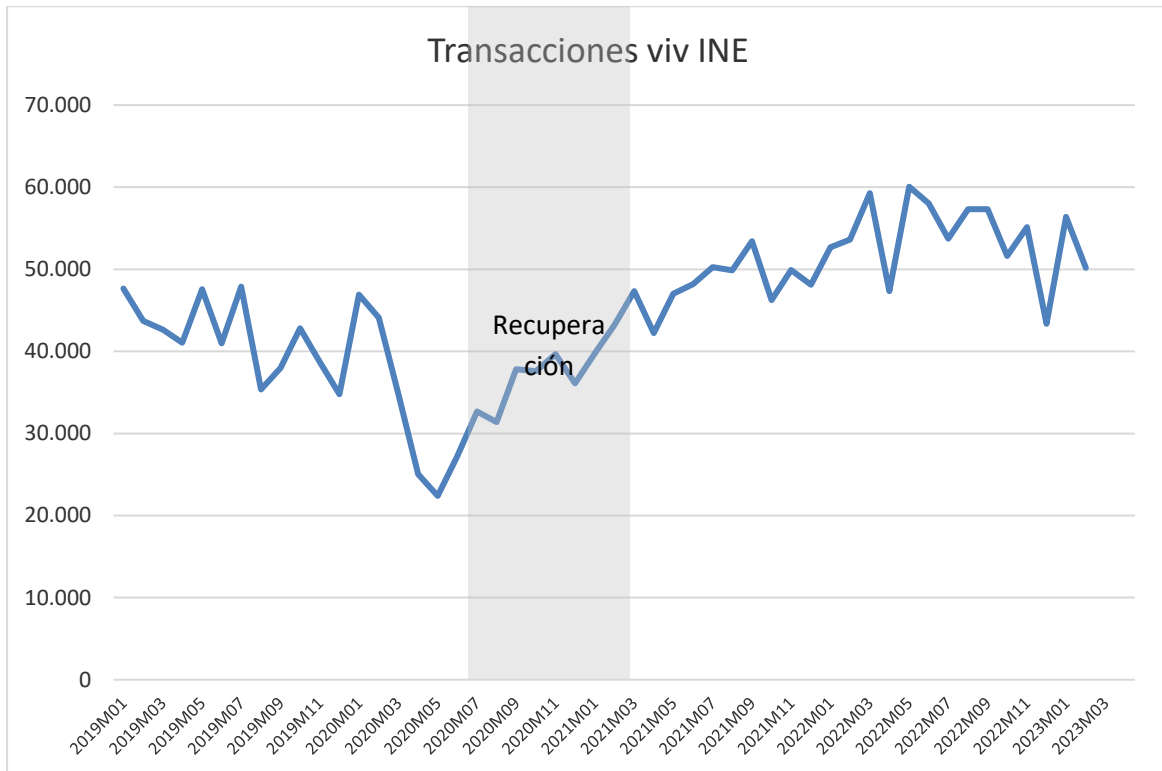
### Acto primero: el confinamiento

El efecto inmediato del confinamiento fue una drástica reducción del número de transacciones de vivienda. En un primer momento por las dificultades para moverse y luego por la lógica precaución ante unos precios que podrían caer el número de transacciones se redujo un 52% según el INE. En un primer momento se presumió una bajada significativa de los precios, pero el MITMA sólo reflejó una bajada del 1,85% en el segundo trimestre de 2020 y el INE llegó a dar una subida del 0,08% (prácticamente cero) respecto al trimestre anterior.



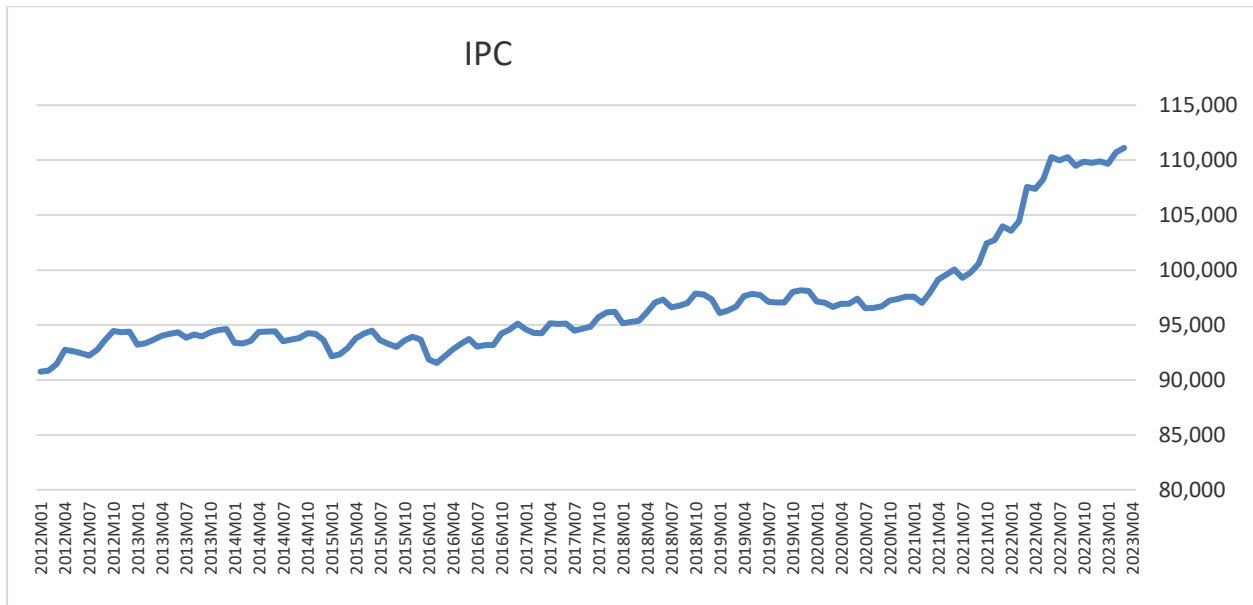
### Acto segundo: reactivación de la economía

El efecto combinado de las medidas de protección del empleo (los ERTE), los planes de reactivación con créditos y aportaciones de la UE y el ahorro acumulado por las familias durante el confinamiento produjo una rápida recuperación del número de transacciones de vivienda (en marzo de 2021 ya se alcanzó el nivel de febrero de 2019 previo al confinamiento) y luego un incremento de las transacciones como compensación de las aplazadas entre febrero de 2020 y marzo de 2021.



### Acto tercero: aumento de la inflación

Las inyecciones de liquidez para reactivar la economía tuvieron como consecuencia lógica el aumento de la inflación. En el gráfico siguiente se muestran los resultados publicados por el INE en forma de índice y podemos observar cómo, a partir de febrero de 2021 y hasta junio de 2022, el índice de precios sube un 13,38%, una subida sin precedentes en los últimos diez años.

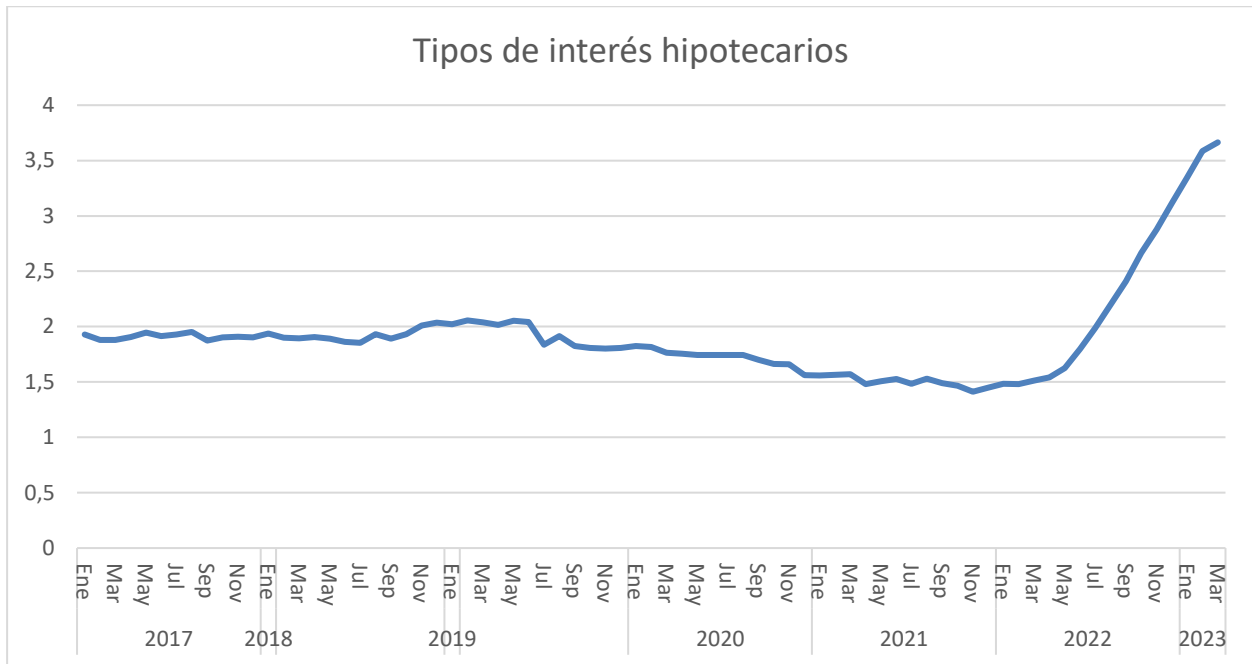


Para el mercado residencial, el incremento de la inflación ha supuesto un estímulo para la compra de viviendas. Los precios de la vivienda han subido según el MITMA un 7,09% y según el INE del 10,64% entre el primer trimestre de 2021 y el segundo trimestre de 2022. La subida en los precios de las viviendas ha sido sólo entre el 52% y el 80% de la inflación según la fuente utilizada, pero se ha visto por los inversores como uno de los refugios más seguros para defenderse de la súbita subida del IPC.

La combinación de refugio frente a la inflación y la compensación de las transacciones no realizadas durante el confinamiento ha aumentado el número de las transacciones muy por encima de los niveles previos a la pandemia entre marzo de 2021 y marzo de 2023 como se puede ver en el gráfico de transacciones del punto anterior.

### Acto cuarto: subida de los tipos de interés para frenar la inflación

La preocupación por una inflación desbocada lleva al BCE a subir los tipos de interés de referencia y sus actuaciones han tenido como resultado un incremento rápido de los tipos de interés que pasan desde el 1,54% en abril de 2022 hasta el 3,66% en marzo de 2023. Esta subida de los tipos de interés se entiende mejor si tenemos en cuenta que la cuota mensual para un crédito de 100.000 euros y de 25 años de duración pasa de 404 euros a 514 euros (un 27,29% superior).



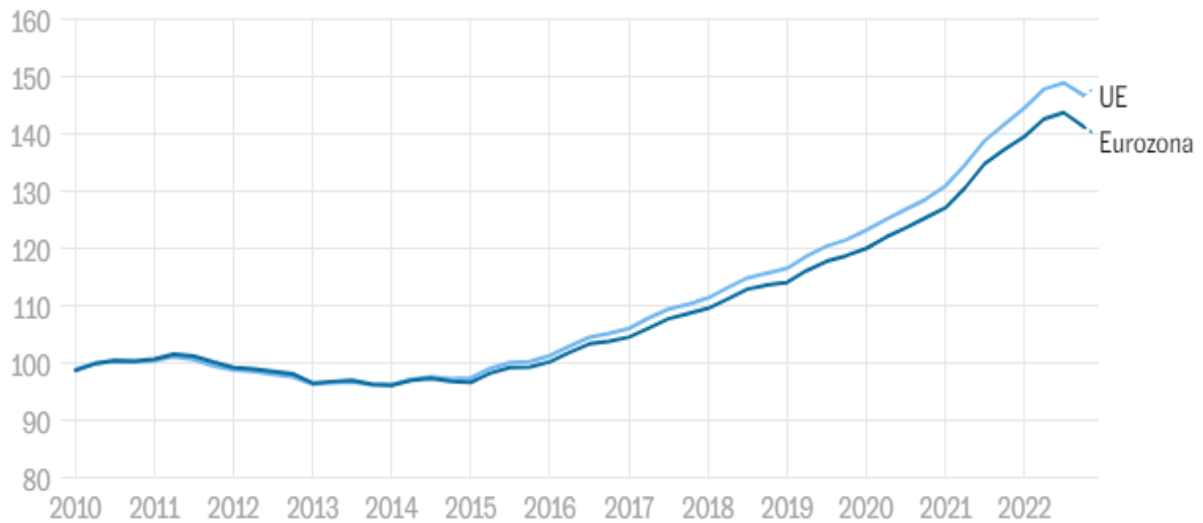
La subida de los tipos de interés aún no ha mostrado en toda su intensidad su efecto sobre el mercado inmobiliario porque no han sido muy altos hasta finales de 2022. Los datos más recientes publicados por los notarios parecen confirmar que se producirá una disminución del número de transacciones y que los precios nominales se quedarán estables o descenderán levemente.



Los últimos datos de Eurostat sobre la evolución de los precios en la Eurozona ya muestran leves bajadas, aunque hay que tener en cuenta que en la UE los precios habían subido con más intensidad que en España antes de la pandemia y posteriormente al confinamiento. En el gráfico siguiente puede verse esa evolución.

## Evolución del precio de la vivienda en Europa

Datos trimestrales con base 100 en 2010



Fuente: Eurostat. EL PAÍS

### Conclusiones.

Aunque la pandemia parece olvidada, sus efectos aún actúan sobre el mercado residencial: la subida de los tipos de interés es una consecuencia diferida del confinamiento y afectará al número de transacciones de viviendas (que disminuirá, al menos, a los niveles previos a la pandemia) y a los precios de las viviendas (que se estancarán o disminuirán levemente)

Germán Pérez Barrio  
**UVE VALORACIONES, S.A.**