

## Funcas considera que no hay indicios de burbuja en el mercado de la vivienda

- A pesar del deterioro del contexto internacional, el mercado inmobiliario aún podría registrar un incremento del precio cercano al 6% este año por el aumento de la demanda y una oferta limitada
- Para 2023 se espera una moderación, no un parón, debido al cambio de las condiciones de financiación, la mayor oferta y el menor ahorro de los hogares

**Madrid, 7 de marzo de 2022.**– Una de las principales sorpresas de la crisis provocada por la pandemia ha sido el comportamiento del mercado de la vivienda, que se ha dinamizado tras un retroceso transitorio en los meses centrales de esta. La favorable evolución en los últimos meses se prolongará en 2022, con incrementos de precios que pueden llegar al 6% a pesar del complicado contexto internacional, según [El mercado de la vivienda: evolución reciente y perspectivas](#), publicado por **Funcas**.

Este atípico comportamiento del sector, más dinámico de lo esperado en un contexto como el actual -con la renta bruta disponible de los hogares afectada por el empleo y la inflación-, es el resultado de tendencias de fondo en la oferta y la demanda y no de la exuberancia de un mercado desconectado de la economía real o de las posibilidades financieras de los compradores.

La demanda se ha visto impulsada por la evolución del ahorro de las familias, que aumentó en 75.000 millones de euros en total en el periodo 2020-2021, frente al sobreendeudamiento de la época de la burbuja. También ha contribuido al crecimiento de la demanda de vivienda el contexto de abundante liquidez y bajos tipos de interés, que contrasta con la escasez de financiación durante la anterior crisis. El impacto en la demanda de esta política monetaria es doble: los particulares que compran vivienda propia tienen acceso a créditos hipotecarios en condiciones excepcionalmente favorables y los inversores que compran para alquilar consiguen una remuneración elevada en comparación con las alternativas disponibles.

También ha ayudado la buena marcha del empleo, determinante de la confianza de los compradores y la demanda de vivienda. El recurso a los ERTE ha permitido a muchas familias conservar su relación laboral pese a la caída del PIB, limitando el incremento del paro.

En cuanto a la oferta, ha tendido a reducirse debido a la parálisis del sector de la construcción durante el confinamiento y, posteriormente, como consecuencia de la aparición de cuellos de botella en la cadena de suministros.

GABINETE DE COMUNICACIÓN  
[comunicacion@funcas.es](mailto:comunicacion@funcas.es)

Patricia Carmona  
619 329 695

[www.funcas.es](http://www.funcas.es)  
@FUNCASES

Esta situación de sobredemanda debería perdurar en los próximos meses, prolongándose la tendencia alcista que venía de la etapa de crecimiento precovid y los síntomas de aceleración en segmentos como el de vivienda nueva. La subida de precios prevista del 6% -un ritmo que llevaría el indicador de esfuerzo al nivel previo a la pandemia- es superior a la de la renta bruta disponible de los hogares, si bien esta evolución todavía sería compatible con las ratios prudenciales en concepto de cargas financieras en relación con los ingresos.

Los indicadores de esfuerzo en la compra de vivienda hoy día se sitúan todavía en torno a la media preburbuja de los 2000. La carga financiera que supone la compra de vivienda supera ligeramente el 30% de la renta disponible de los hogares, algo menos que en 2019 y significativamente por debajo de las cifras del periodo expansivo anterior a 2008. Por otra parte, el precio medio representa alrededor de siete años y medio de renta disponible de los hogares, un valor consistente con las recomendaciones de los reguladores. Por último, no hay indicios de una relajación de los estándares crediticios: ni por el valor ni por la duración media de las hipotecas y por la concesión de una minoría de préstamos a personas con contratos temporales. En suma, el mercado español no se enfrenta de momento a un problema de sostenibilidad financiera -un diagnóstico análogo al de la Junta Europea de Riesgo Sistémico, que apunta a importantes riesgos en otros países europeos-.

El principal factor de vulnerabilidad, que viene de los efectos macroeconómicos de una hipotética subida de los tipos de interés en un contexto incierto de inflación y no de la posición financiera de las familias, provocará una moderación del ciclo alcista pero no un parón abrupto del mercado. Así, a partir de 2023, los tipos hipotecarios comenzarán a incorporar el giro en la política monetaria, lo que restará fuelle a la demanda. Ello, junto con el aumento de la oferta, provocará una desaceleración, con unos precios que podrían evolucionar en línea con la renta disponible de los hogares.



*Raymond Torres, director de Coyuntura de Funcas, analiza en este video la expansión del mercado de la vivienda y los riesgos de cara a los próximos años. Para reproducir, haga clic en el video. También puede descargarlo en bruto [aquí](#).*

GABINETE DE COMUNICACIÓN

[comunicacion@funcas.es](mailto:comunicacion@funcas.es)

Patricia Carmona

619 329 695

[www.funcas.es](http://www.funcas.es)

@FUNCASES