

El cambio de ciclo inmobiliario ha llegado a EEUU: qué pasará en España



10/4/22, 3:48 PM

El cambio de ciclo inmobiliario ha llegado a EEUU: qué pasará en España — idealista/news

Hay una premisa en el mundo económico que dice que cuando Estados Unidos estornuda, el mundo se enfría. El mercado inmobiliario estadounidense ha comenzado a cambiar y pintan bastos para la primera economía mundial: el pasado mes de julio el precio de la vivienda cayó por primera vez en 10 años y la confianza de los promotores suma ya nueve meses de caídas consecutivas. Tanto la construcción de casas como las compraventas han sufrido un freno durante el verano tras la caída de la demanda ante el aumento de los tipos hipotecarios y la incertidumbre.

Pero la situación actual difiere mucho de la vivienda en los años 2007 y 2008, cuando se produjo una crisis derivada de los préstamos hipotecarios de alto riesgo. Ahora, ni se otorgan créditos indiscriminadamente ni existe un elevado nivel de incumplimiento de los mismos.

Asistimos a un ajuste económico del país americano, pero la fortaleza del mercado inmobiliario es casi histórica, tal y como sostiene Ricardo Rodríguez, director de Coldwell Banker Boston. ¿Podemos extrapolar esta situación al mercado español? Los expertos aseguran que **lo que está ocurriendo en EE.UU. es aplicable a España, pero con matices**.

Cómo está el mercado de la vivienda en EE.UU. y en España

La Reserva Federal ha puesto un rápido fin de fiesta en su lucha por frenar la inflación al situar el precio del dinero en una horquilla de entre el 3% y el 3,25%, el nivel más alto en los últimos 14 años.

El efecto que ha tenido es que los tipos de interés hipotecarios se han duplicado este año, lo que ha alejado a muchos compradores y ha provocado el desplome de las ventas. En concreto, **el tipo de interés medio de las hipotecas subió por encima del 6%** por primera vez desde 2008 y ahora es más del doble del nivel de hace un año, según datos de la Asociación de Banqueros Hipotecarios (MBA).

Unos datos que han acelerado el cambio de ciclo inmobiliario y han puesto fin a la carrera alcista de la vivienda en el país americano. [Los precios de la vivienda en Estados Unidos han comenzado a caer](#) por primera vez en una década.

Según el índice S&P CoreLogic Case-Shiller, el precio en las 20 grandes ciudades de EE.UU. cayó un 0,44% intermensual en julio, la primera caída desde marzo de 2012. **El último desplome inmobiliario terminó en 2012, dando paso a 10 años de subidas de precios**, coronados por el frenesí de compras de dos años.

El auge por cambiar de casa tras la pandemia se está frenando a medida que suben los tipos hipotecarios. Los expertos aseguran que no habrá una caída del inmobiliario como en 2008, pero sí se contempla un descenso y más si hay una recesión.

Con estos indicadores que llegan desde la primera economía mundial, los profesionales consultados por idealista/news aseguran que lo que **está pasando allí es lógico y esperable y también aplicable a todos los mercados**, incluido el español. Además, hay que añadir la inflación.

Hoy por hoy en España el euríbor a 12 meses está en el entorno del 2% que con el diferencial que aplica el banco puede llegar al 3% actualmente, tal y como señala **Luis Corral, CEO de Foro Consultores**. De hecho, el tipo medio de las hipotecas ha cerrado julio en el 2,5%, según el INE, lejos del 6% de EE.UU.

Corral asegura que el mercado de la vivienda en nuestro país sigue mostrando dinamismo. "Venimos de un verano con buenas ventas, tanto en primera como segunda residencia. Es más, como la demanda es alta y la oferta es escasa, especialmente en vivienda nueva, los precios están altos, incluso sobrevalorados, tanto en primera como segunda residencia", añade.

Pero... la última subida de tipos del BCE de 75 puntos básicos, hasta el 1,25%, junto con la inflación desbocada, la crisis energética y el incremento del precio de la obra nueva están planeando sobre la recuperación de la vivienda tras el covid.

Desde la inmobiliaria **Coldwell Banker** recuerdan que los datos oficiales reflejan que la subida de tipos de interés y el endurecimiento de las condiciones impuestas por la banca están frenando la firma de hipotecas en España. De hecho, en julio (último mes disponible) [se firmaron 35.918 hipotecas, un 16% menos que en junio y apenas un 2,3% más interanual](#). Estos datos muestran claramente la desaceleración del crecimiento en la concesión de hipotecas.



Qué pasará con la vivienda en España en los próximos meses

Cada vez hay más voces que alertan de una recesión en España o al menos de nubarrones en el mercado de la vivienda. A pesar de que las compraventas y los precios de los inmuebles han aguantado el tipo pese a la incertidumbre provocada por la guerra en Ucrania y los niveles récord de inflación, los expertos creen que el cambio de ciclo inmobiliario está al caer.

Luis Corral alerta de que, si entramos en una recesión, lo normal es que se pierda empleo y ahí el mercado lo acusará. Incluso **los demandantes con capacidad de compra optarán por la economía de prudencia**. A medida que nos vayamos acercando a los tipos hipotecarios americanos, disminuirá la demanda. Respecto a los precios, si la situación empeora tenderán a corregirse.

“Si suben los tipos y la inflación se mantiene, esto resta recursos disponibles de los compradores, la capacidad de apalancamiento disminuye y afecta a la demanda”, apunta Corral.

En cuanto al precio de la vivienda, **Jesús Gil Marín, consejero delegado de la inmobiliaria Gilmar**, estima que la subida o bajada del precio es absolutamente relativa. “El precio al que se vende una vivienda depende de la zona en la que se encuentra, de la oferta y la demanda asociadas a esa zona. Como ejemplo, no hace muchos días estábamos enseñando a un comprador un ático en Madrid que ronda los 20.000 euros por m²”, sostiene.

En su opinión, **el tipo de vivienda que más sufrirá el bache económico que viene es la que salga a un precio de venta de entre 200.000 y 300.000 euros**. “El incremento de los precios y las dificultades para recibir los materiales de construcción afectarían claramente al perfil más ‘bajo’. Los compradores o inversores con un mayor potencial económico no se verán tan afectados”, sentencia Gil Marín.

En EEUU la asequibilidad de los compradores ha empeorado. **François Carriere Pastor, CEO de Coldwell Banker España**, señala que “la subida de tipos, una inflación de doble dígito y los aún elevados precios de venta no permiten que los ciudadanos se planteen la compra de una vivienda tan alegremente como antes”.

Por último, en el mercado americano se habla de una sobrevaloración insostenible de las viviendas. El CEO de Coldwell Banker afirma que han tenido clientes vendedores que han propuesto ellos mismos un ajuste en el precio de la propiedad, conscientes de la situación del mercado.