

La compra de vivienda vuelve a caer en junio y los precios siguen al alza

SEXTO MES CONSECUTIVO DE CAÍDAS/ El primer semestre del año registra un descenso de las operaciones del 7,7% respecto a 2025, debido a la subida de los precios y el incremento de los tipos de interés.

Pablo Cerezal. Madrid

La compra de vivienda volvió a caer en junio por sexto mes consecutivo, anotándose un retroceso del 4% interanual, si bien eso no se tradujo en una contención de los precios medios de venta, que subieron un 8,8%, de acuerdo con los datos publicados ayer por el Consejo General del Notariado. Unas cifras que reflejan la debilidad de la demanda tras las fuertes subidas de precios de los últimos años, a lo que hay que sumar el cada vez menor interés por parte de los inversores y la retracción provocada por la subida de los tipos de interés.

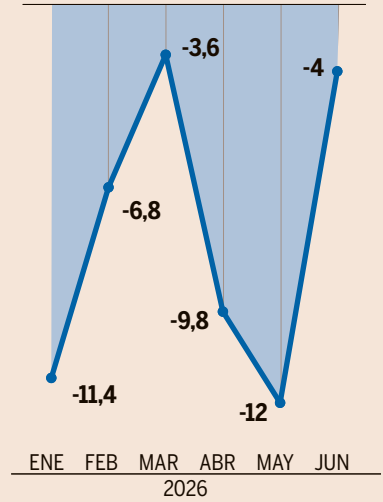
El mes de junio se cerraron 67.529 operaciones de compraventa de vivienda, según las estadísticas notariales, un 4% menos que en el mismo mes del año anterior. Con ello, en el conjunto del primer semestre se formalizaron 353.237 transacciones, un 7,7% menos que en el mismo periodo del año anterior, con descensos de doble dígito en algunos meses. Sin embargo, las hipotecas para la compra de vivienda se mantienen estancadas, con un avance del 0,2% en junio, lo que pone de manifiesto que los compradores de primera vivienda mantienen el tono frente a la debilidad de la demanda por parte de inversores y aquellos que buscan cambiar de casa.

Aunque este retroceso está generalizado en prácticamente toda España, con trece comunidades en negativo, las cifras no son nada homogéneas. En concreto, los mayores descensos se registraron en País Vasco (14,2%), La Rioja (12,5%), Baleares (11,4%), Asturias (10,2%) y Extremadura (10,1%), seguidos de Andalucía (9,7%), Murcia (9%), Madrid (8,8%), Castilla-La Mancha (5,8%) y Cataluña (4,4%). En sentido contrario, Navarra lidera las subidas de operaciones, con un alza del 18,6%, seguida de la Comunidad Valenciana. Sin embargo, solo una región cerró en el conjunto del primer semestre en positivo, Castilla-La Mancha, con un alza del 2,6%.

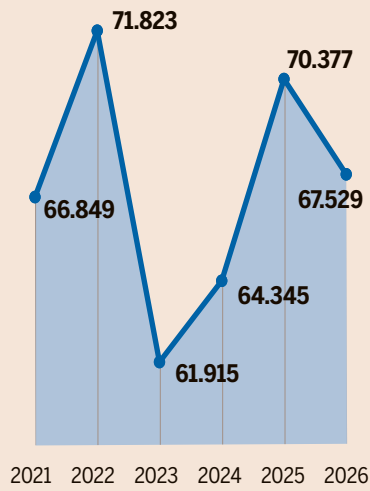
Este retroceso generalizado se debe en buena medida a la dificultad de los posibles compradores para dar la entrada de una hipoteca. Hay que tener en cuenta que los precios del inmobiliario acumulan

RADIOGRAFÍA DEL MERCADO INMOBILIARIO

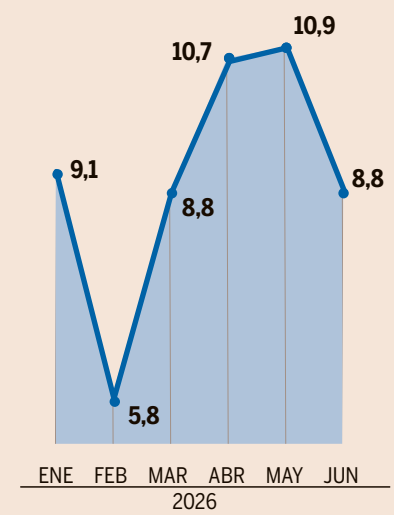
> Compraventas de viviendas
Variación anual, en %



Transacciones en junio de cada año



> Precio medio de adquisición
Variación anual, en %.

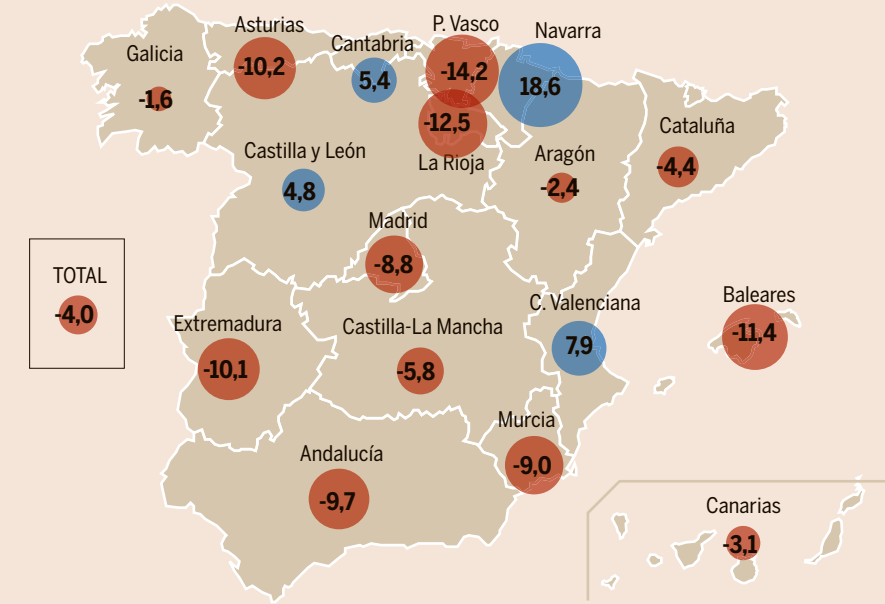


Expansión

Fuente: Consejo General del Notariado

UNA EVOLUCIÓN MUY DISPAR

Compraventa de viviendas en junio. Variación anual, en %



Expansión

Fuente: Consejo General del Notariado

una subida del entorno del 60% en los últimos cinco años, de acuerdo con los datos de los portales inmobiliarios, con lo que la entrada para un préstamo hipotecario y los gastos e impuestos asociados a la compra de una vivienda de 90 metros cuadrados se habrían incrementado de unos 50.000 euros en promedio en España en 2021 hasta 80.000 euros en la actualidad. Un alza que, si se suma a la dificultad para ahorrar por la subida de los alquileres y de la cesta de la compra, y al aumento de las cuotas la subida de los tipos hipoteca-

rios, complica el acceso a la propiedad. De hecho, el euríbor se sitúa hoy en el 2,9%, siete décimas por encima de las cifras a principios de año, lo que supone un incremento del entorno del 10% en las cuotas hipotecarias mensuales.

Precios

No obstante, este descenso de la actividad en el mercado inmobiliario no ha hecho mella en los precios, ya que el precio por metro cuadrado subió un 8,8% anual en junio, hasta los 2.114 euros, mientras que el importe medio de las nuevas

hipotecas subió un 7,3%, hasta los 188.785 euros por operación. ¿Cómo se explica esta disonancia entre la evolución de las compraventas y los precios? En primer lugar porque, aunque cada vez haya menos potenciales compradores capaces de asumir los precios actuales, la oferta sigue siendo muy limitada por el fuerte crecimiento demográfico de los últimos años, en los que el número de nuevos hogares triplica el de nuevas viviendas construidas.

Y en segundo, porque las estadísticas del Notariado no re-

La escasez de oferta impulsa el precio medio de compra un 8,8% interanual en junio

flejan exactamente una subida de precios (que una vivienda cueste hoy más que una vivienda similar el año pasado), sino una subida de la hipoteca media y del valor de compraventa medio. Y eso, en un contexto de caída de ventas, puede haberse debido a que algunos compradores que aspiraban a comprarse una vivienda en Usera, por ejemplo, han quedado fuera del mercado y no han llegado a materializar la compra, mientras que quienes aspiraban a adquirir una en Pozuelo sí han podido hacerlo, elevando el precio medio.

Un dato que avala esta tesis es la gran diferencia en la evolución de las compraventas en los pisos y las viviendas unifamiliares. Mientras que las primeras retroceden un 5,6% interanual en junio y acumulan un retroceso del 9,3% en los seis primeros meses del año, las operaciones sobre las viviendas unifamiliares resisten algo mejor, aumentando un 0,8% en junio. Y la subida de precios en su caso es menor: 2,5% en las unifamiliares, frente al 13,8% en los pisos.