



S&P descarta un hundimiento de la vivienda en Europa, pero espera bajadas lideradas por Portugal y España

Los precios de la vivienda experimentarán una corrección en la mayor parte de Europa durante 2023 y en algunos países también en 2024, en un contexto de subidas de los tipos de interés por parte de los bancos centrales, aunque no se producirá un hundimiento del mercado, según la agencia S&P Global Ratings, que señala a Portugal (-4,4%), Reino Unido (-3,3%), España y Países Bajos (-2,5%) como los países donde se registrarán más bajadas nominales más intensas.

Asimismo, de cara al próximo año, la agencia espera que España sea el mercado europeo analizado, junto con el alemán, donde más bajarán los precios de la vivienda en términos nominales, aunque la caída estimada en 2024 se limitará al 1%, mientras que para 2025 proyecta un ligero repunte del 1,5%.

En este sentido, Sylvain Broyer, economista jefe para Europa, Oriente Medio y África (EMEA) de S&P Global Ratings ha señalado que hay "pocas o ninguna perspectiva de un fuerte repunte hasta 2025".

En su análisis, S&P considera probable que tanto los precios de la vivienda como la inversión se vean afectados por el rápido aumento de los tipos hipotecarios, aunque subraya que el mercado tardará tiempo en ajustarse plenamente a unos tipos de interés más altos, y algunos países tardarán más que otros.

Hasta ahora, la agencia destaca que los precios de la vivienda apenas se habían ajustado a unas tasas de interés más altas, reflejando probablemente las limitaciones de oferta más que la disminución de la demanda, y continuaron aumentando a un ritmo sostenido durante la primera mitad de 2022 a un promedio del 10% anual en los 12 países europeos analizados.

"Hemos observado que el ajuste a unos tipos de interés más altos puede durar hasta diez trimestres y suele ser el doble de pronunciado que tras un régimen de tipos bajos", ha explicado Broyer, aunque históricamente se ha demostrado que los precios de la vivienda en Europa son bastante inelásticos a la baja.

En este sentido, la agencia ha actualizado sus expectativas sobre la evolución de los tipos de interés y ahora prevé que el Banco Central Europeo (BCE) subirá la tasa de depósito hasta el 3%, frente al 2,25% de las previsiones del pasado noviembre, mientras que ve poco probable que se recorten los tipos antes de finales de 2024, lo que se traducirá en tasas hipotecarias más altas en algunos países.

No obstante, a pesar de que en términos nominales las tasas hipotecarias han subido rápidamente, alcanzando su nivel más alto en una década más o menos, en términos reales, ajustados por la inflación, siguen siendo negativas y es probable que se mantengan así hasta mediados de 2024.

Asimismo, apunta que el impacto de las subidas de los tipos de interés en los precios de la vivienda y la inversión también puede variar de un país a otro, lo que refleja las diferencias en los mercados de la vivienda en Europa, con un

efecto más severo y acelerado en países con mayor cuota de hipotecas a tipo variable, lo que deja a Suecia y Portugal más expuestos a un ajuste rápido de los precios.

FACTORES DE APOYO A LA DEMANDA.

Por otro lado, al margen del impacto de la evolución de los tipos de interés, S&P señala que existen factores que también pueden sostener la demanda de vivienda en Europa, incluyendo una mejor posición financiera de los hogares respaldada por niveles récord de empleo, subidas salariales y el ahorro restante del apoyo recibido del Gobierno durante la pandemia.

De este modo, la agencia destaca que las tendencias salariales actuales sugieren que el poder adquisitivo de los hogares podría recuperarse tan pronto como a principios de 2024.

Asimismo, advierte de que el aumento de la población provocado por la afluencia de refugiados de Ucrania ya ha incrementado la demanda de vivienda, mientras que no está todavía claro si las preferencias de las familias en cuanto a la vivienda han cambiado de forma duradera debido a la pandemia.