



Mercado Inmobiliario: Claves, en opinión de Jesús Duque, para entender 2023:

- **¿Cuáles son las ventajas de comprar una vivienda en 2023?**

La principal ventaja, especialmente para aquellos que tienen su dinero en una entidad bancaria, es que la compra de vivienda es la forma clásica de defenderse de la inflación, que este año nos hará perder cerca de un 10% de nuestros ahorros.

A este hecho fundamental, hay que añadir que durante 2023 posiblemente veamos caídas en los precios, derivadas de la incertidumbre existente sobre el futuro de la economía, el incremento del coste de vida, la inflación, y sobre todo los crecientes tipos de interés pero, creo que no sea nada alarmante.

Y, por supuesto, el beneficio que supone el adquirir una propiedad, tanto si es para desarrollar en ella nuestro proyecto de vida, -teniendo en cuenta que a medio y largo plazo la vivienda en España siempre se ha revalorizado-, como si la adquirimos para destinarla al alquiler y obtener unas rentas mensuales.

- **¿Y qué desventajas puede encontrarse el que quiere comprar vivienda en 2023?**

Hablaría, sobre todo, de dos desventajas. La primera de ellas es que por primera vez quienes ahora compran una vivienda lo harán con los tipos de interés más altos desde 2008, así como con mayores dificultades para acceder a la financiación por parte de las entidades bancarias. Además, el comprador debe de saber que, según todas las previsiones, y tal y como acaba de anunciar el BCE, en 2023 habrá más subidas fuertes de los tipos de interés, hasta llevarlos a niveles “restrictivos”, en palabras de Christine Lagarde, tras la subida de esta semana de otro 0,5%.

Tampoco las dudas sobre el futuro de la economía y el incremento del coste de vida, son elementos muy favorables a una compra de este tipo.

- **¿Qué tipo de vivienda es mejor comprar el año que viene?**

Esto es algo relativamente subjetivo pero, en mi opinión, el tipo de vivienda más interesante para comprar en el momento actual es, en primer lugar, la vivienda de segunda mano. A este tipo de vivienda siempre le resulta mucho más sencillo adecuarse a las necesidades del mercado que a la vivienda de obra nueva, cuyos promotores se encuentran en este momento con un gran problema derivado del encarecimiento y escasez de los materiales, los problemas del transporte y la falta de mano de obra adecuada.

Además, la vivienda de segunda mano está generalmente ubicada en barrios ya consolidados y que no ofrecen muchas sorpresas, como si puede ocurrir en los barrios actualmente en construcción.

- **¿En qué zonas?**

En el sector inmobiliario existe una premisa que dice: ubicación, ubicación, ubicación. Por supuesto, la elección de la zona estará marcada por nuestras características personales y por el destino que queramos darle a la vivienda pero, en cualquier caso, siempre debemos primar la ubicación.

En el caso de que la propiedad sea para el uso personal, lógicamente buscaremos viviendas que se adecuen, tanto en precio, como en características, a nuestras necesidades, pero nuestra recomendación es que en todo caso la ubicación sea la mejor posible, definiendo “mejor posible” como aquella que se encuentra en una zona con acceso a infraestructuras como transporte público, a vías de acceso, centros escolares y centros médicos, espacios verdes, etc.

En el caso de que la vivienda sea para destinar al alquiler, además de tener en cuenta todo lo anterior, nuestra recomendación es comprar en aquellas ciudades o localizaciones en las que más actividad podamos encontrar, ya sea por su proximidad al mercado de trabajo, a centros universitarios o a las zonas de la costa española que más atracción tienen durante los doce meses del año.

- **¿Qué tendencia habrá durante 2023?**

En mi opinión, las nuevas tendencias a las que nos enfrentaremos en 2023 son el creciente interés por la sostenibilidad y la eficiencia energética, y la creciente implantación de nuevas formas de vivir como el coliving o el senior living.

Es importante recordar que casi el 60% de la vivienda que existe en nuestro país tiene más de 40 años, y está construida antes de que entraran en vigor las primeras normas sobre aislamiento y eficiencia energética. Este parque inmobiliario, relativamente anticuado, unido a la crisis energética que vivimos, nos está llevando a que la palabra sostenibilidad esté en boca de todos, y a tomar medidas urgentes, pero realmente, aún nos queda mucho por hacer, tanto en sostenibilidad como en digitalización.