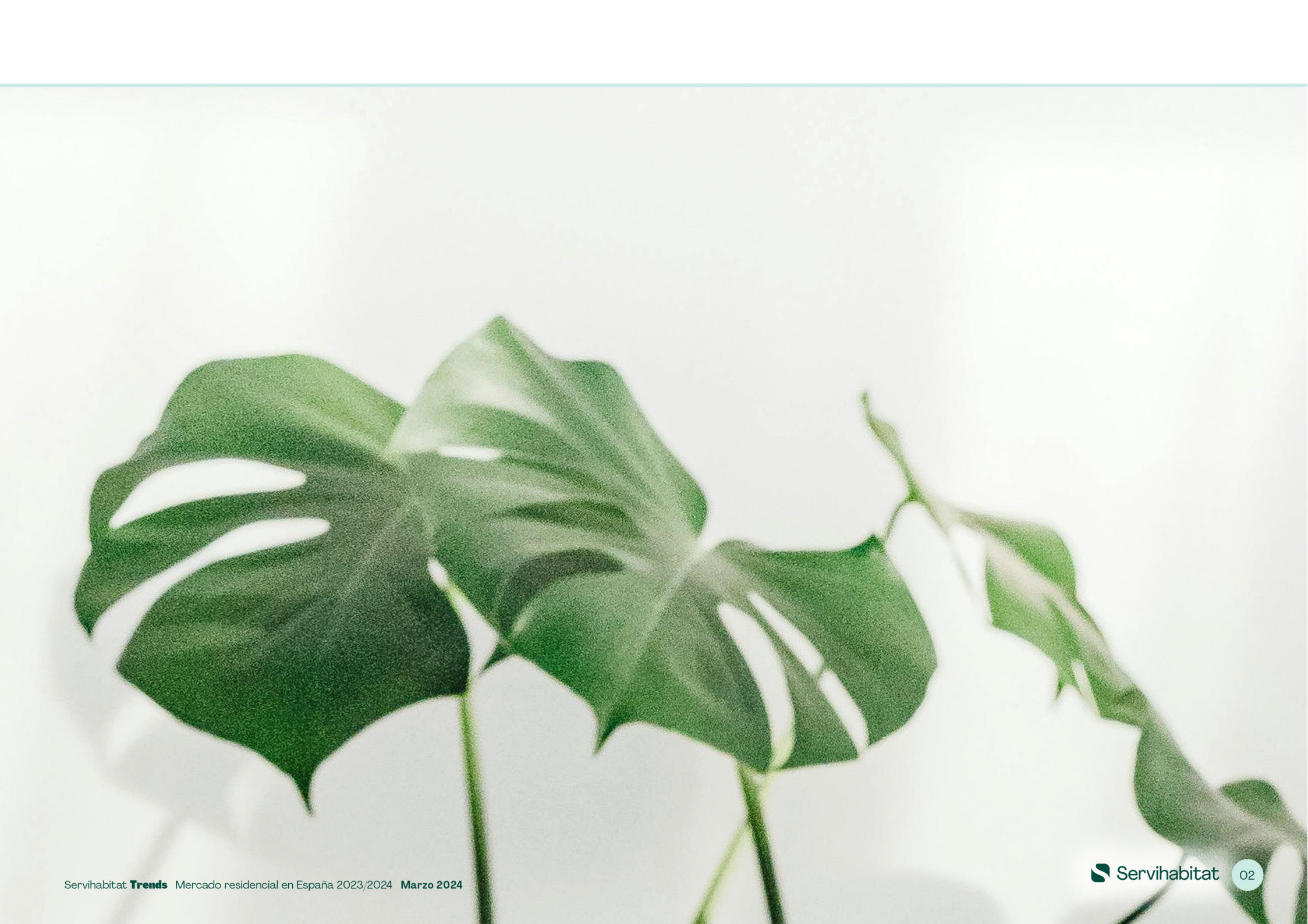


Servihabitat **Trends**

Mercado residencial en España 2023/2024

Marzo 2024



En contra de las previsiones pesimistas que siguieron al cambio en la política monetaria europea, el mercado inmobiliario español ha sorprendido con su fortaleza. Lejos de paralizarse, las transacciones han recuperado su habitual dinamismo y los precios no solo se han sostenido, sino que han experimentado un crecimiento.

El residencial ha mantenido su relevancia para la economía a pesar de enfrentar desafíos significativos. Era obvio que no íbamos a repetir los récords pospandémicos. En un entorno inflacionista, conseguir una hipoteca asequible dejó de ser factible para el potencial comprador, al tiempo que los promotores también vieron como lanzar nuevos proyectos les exigía un mayor esfuerzo económico.

A pesar de que la solicitud de préstamos para la compra de vivienda retrocedió, esto no impidió que el mercado inmobiliario se beneficiara del resurgimiento de las compras al contado.

Por su parte, el precio de la vivienda ha continuado su comportamiento ascendente. Impactado por los costes de promoción y ante la escasez de una oferta adecuada de viviendas, este se ha visto impulsado hacia arriba, una dinámica que se anticipa continuará este 2024, aunque de manera más estabilizada.

Ante la esperada flexibilización monetaria en Europa en 2024, el acceso a la vivienda sigue siendo una incógnita. Continuará la presión sobre el mercado ante una demanda que no descansa nunca y una acumulación de interesados en mejorar o cambiar sus hogares. Muchos, ante la imposibilidad de comprar, se ven obligados a alquilar, reflejando los retos persistentes de accesibilidad en el sector inmobiliario.

El año 2024 se anuncia como un punto de inflexión para el sector inmobiliario. La urgencia por innovar se hace patente ante la obsolescencia de las prácticas tradicionales, con un enfoque renovado en adaptar la vivienda a estilos de vida emergentes y diversificados, integrando tecnologías avanzadas para la industrialización y digitalización del sector. Este proceso de transformación, que pone a la eficiencia energética y la sostenibilidad en el centro, busca optimizar operaciones y enfocar los recursos hacia la toma de decisiones estratégicas.

La implementación de estas innovaciones no solo promete revolucionar la gestión inmobiliaria, sino también fortalecer la cohesión social a través de un mercado más equitativo y accesible, ofreciendo soluciones a las necesidades de una sociedad en constante evolución.

Borja Goday
CEO de Servihabitat

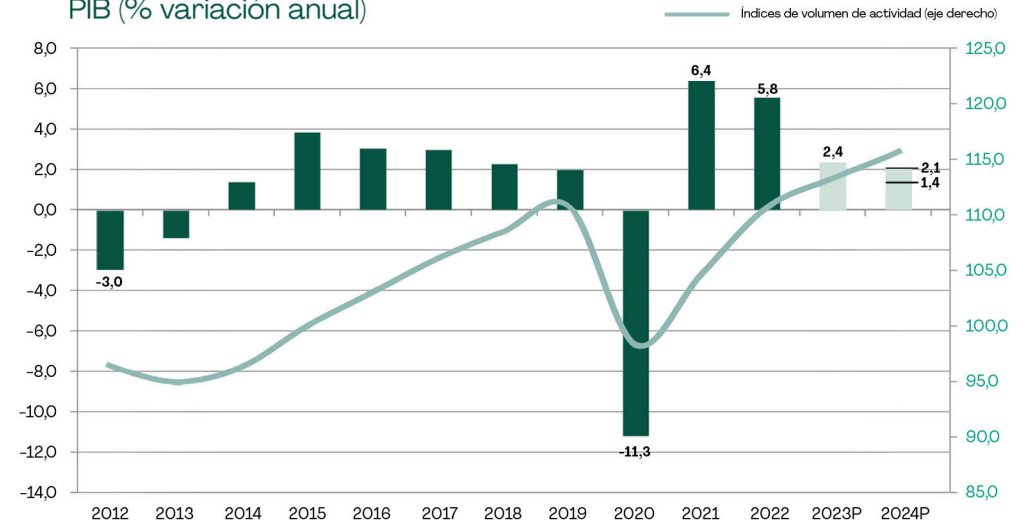


La presión sobre el mercado continuará, con una acumulación de interesados en mejorar o cambiar sus hogares. Muchos, ante la imposibilidad de comprar, se ven obligados a alquilar, reflejando los retos persistentes de accesibilidad en el sector inmobiliario.

Tras el ajuste en el PIB, se espera que el 2024 sea un año de dinamismo contenido con una tasa de empleo estable.

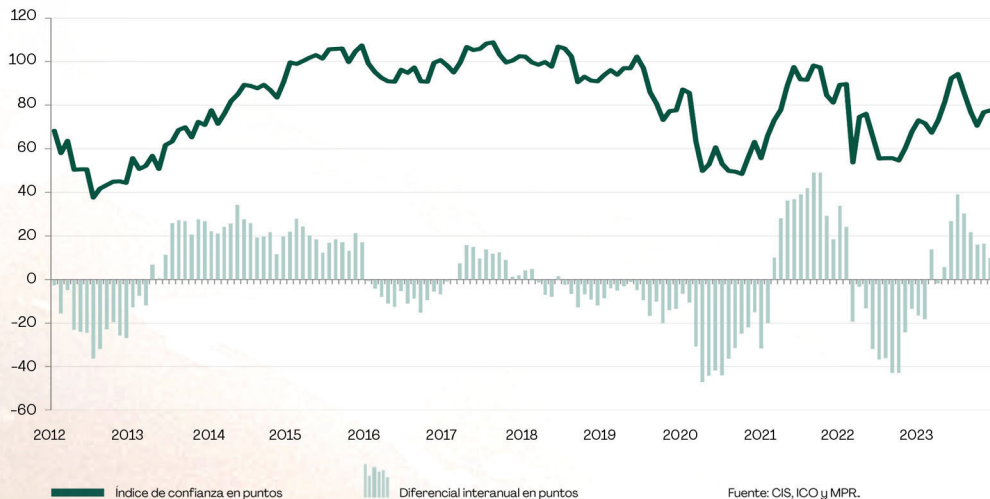
- El mercado laboral, con un notable descenso en las tasas de desempleo, y el sector exterior han aupado el PIB español por encima de las previsiones en el último año.
- Se estima que la política monetaria Europa experimente una flexibilización en la segunda parte de 2024. Sin embargo, España deberá intensificar sus esfuerzos para reducir su déficit público y su deuda nacional.
- La confianza del consumidor gana puntos, lo que evidencia que los hogares encaran el año con cierto optimismo ante la posibilidad de un entorno de financiamiento más propicio, con tasas de interés más atractivas.

PIB (% variación anual)



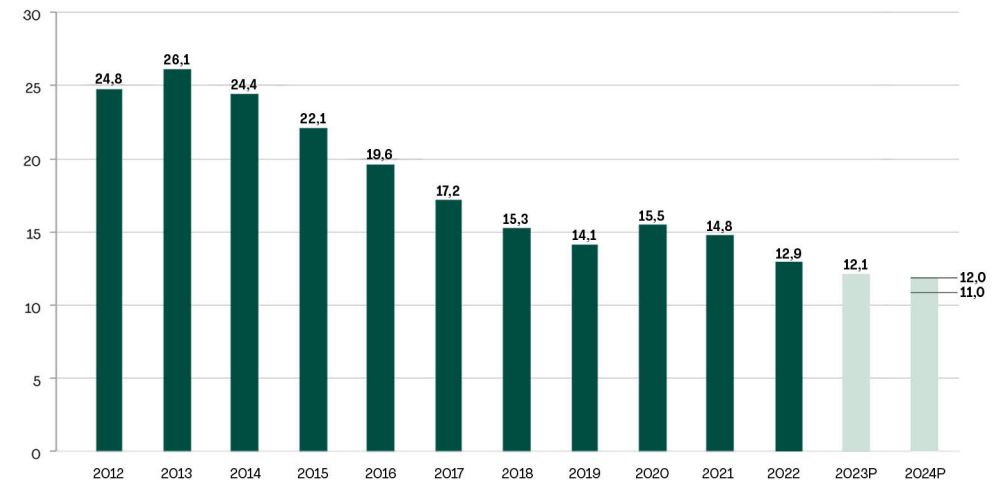
Nota: el tramo marcado en 2024P indica el posible recorrido en el aumento del PIB en función de la evolución en la actividad económica. Fuente: INE y previsión CEPREDE. Nota: P (previsión).

Confianza del consumidor sobre la situación política y económica



Fuente: CIS, ICO y MPR.

Tasa de desempleo (%)



Fuente: INE y previsión CEPREDE. Nota: P (previsión).

03 Situación de la oferta en el mercado residencial

En cifras

111.000 +6 %
VIVIENDAS INICIADAS EN 2024

-6,8 %
PROYECTOS FINALIZADOS EN 2024

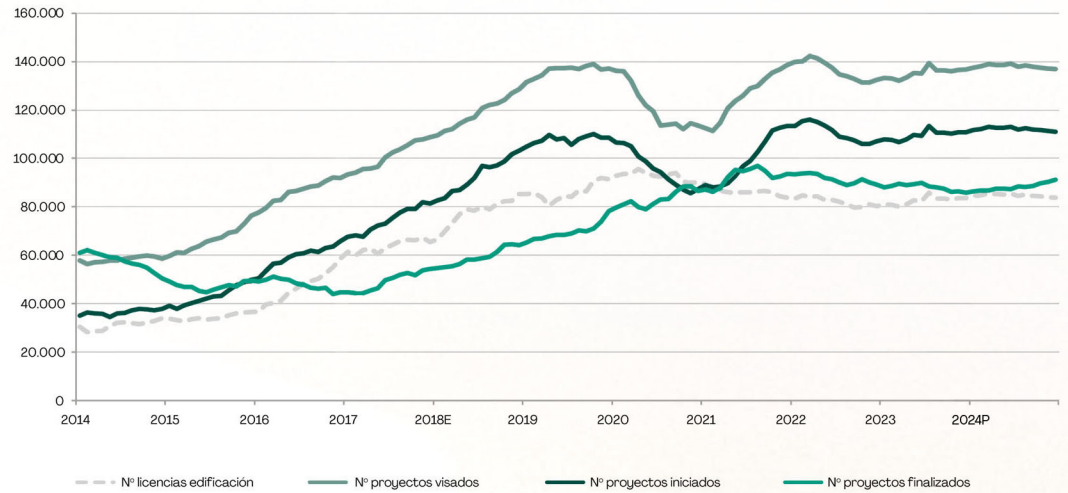
43,8 %
OFERTA DE VIVIENDAS EN ALQUILER EN 2023

VIVIENDA SOCIAL DISPONIBLE PARA ALQUILAR

La falta de oferta es el mayor obstáculo para la estabilidad del sector. La obra nueva continúa atenazada por la lentitud administrativa y la rehabilitación de la segunda mano es prioritaria.

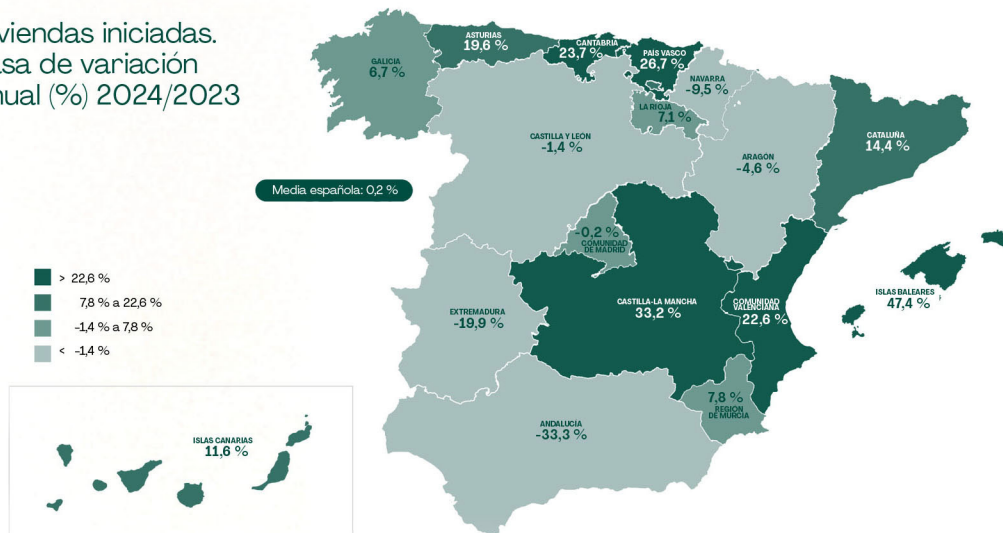
- La progresiva estabilización de los costes de construcción, aunque ha facilitado el sostenimiento de la cifra, todavía no permite augurar un ajuste de la producción a la creación de hogares a corto plazo.
- La falta de incentivos para el inicio de proyectos de ticket medio espolea el ingenio hacia inversiones alternativas, limitando los desarrollos residenciales a los emplazamientos consolidados que se venden sin apenas comercialización, dejando el riesgo de lado.
- La segunda mano más antigua y menos eficiente tiene que sortear los obstáculos que impiden que se rehabilite y compense la falta de producto a estrenar.

Evolución del mercado de obra nueva



Fuente: INE y elaboración propia. Nota: P (previsión).

Viviendas iniciadas. Tasa de variación anual (%) 2024/2023



Nota: Los intervalos que presenta la leyenda corresponden a los cuartiles de la muestra. Fuente: MITMA, Servihabitat y CEPREDE.

Viviendas iniciadas



Viviendas terminadas



03 Situación de la oferta en el mercado residencial

El mercado de alquiler permanece presionado por la pérdida de oferta disponible, que se retira del mercado o va al vacacional.

- La disminución de pisos en alquiler en oferta no se detiene y es particularmente desfavorable para los inquilinos, quienes resultan ser los más afectados. En el último año la caída ha sido del -6,8 %, situándose en torno a las 62.600 unidades.
- La Ley de Vivienda, lejos de abordar y mitigar el histórico desequilibrio de este segmento residencial, empuja a los propietarios a retirar sus propiedades del mercado ante la falta de protección y garantías necesarias.
- Las desigualdades autonómicas se hacen evidentes al analizar el inventario de oferta inmobiliaria disponible en alquiler en España. Ligeramente por encima del promedio nacional se encuentran Comunidad Valenciana, Andalucía, Cantabria y Madrid, pero la que más destaca es Baleares con una ratio de 7,6.

Mercado de alquiler



62.655

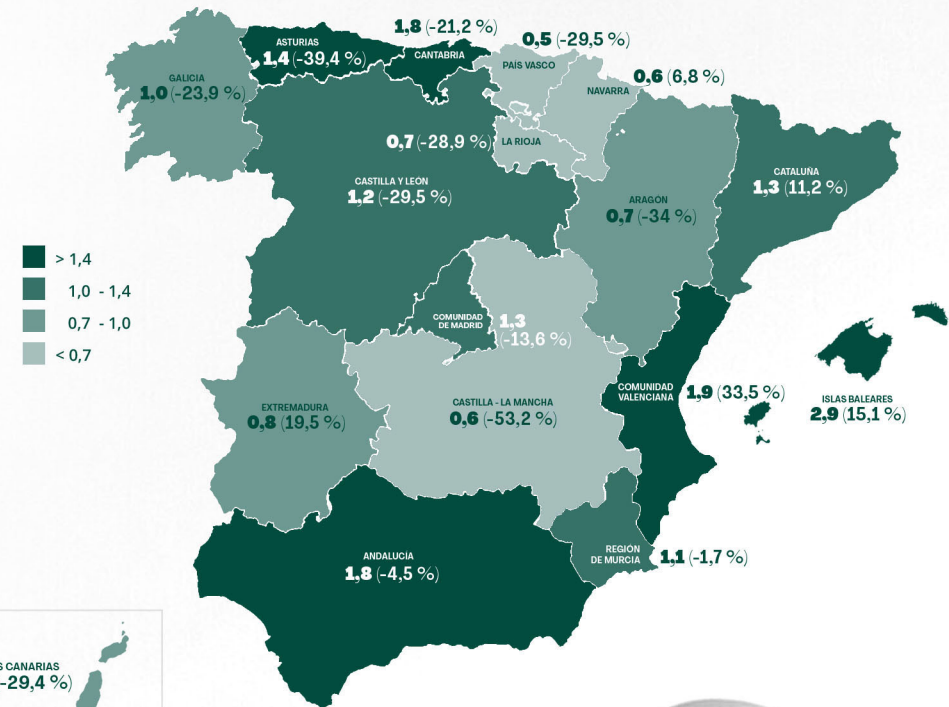
VIVIENDAS EN ALQUILER EN ESPAÑA
(-6,8 % VS. 2022)



1,3

VIVIENDAS EN OFERTA
POR CADA 1.000 HABITANTES
(1,4 VIVIENDAS EN 2022)

Número de viviendas disponibles en oferta de alquiler por 1.000 habitantes en septiembre de 2023



Fuente: Servihabitat.

04 Comportamiento de la demanda en el mercado residencial

En cifras

38,6 años

EDAD MEDIA COMPRADORES VIVIENDA HABITUAL (38,8 años en 2022)

33,4 años

EDAD MEDIA DE LOS DEMANDANTES DE VIVIENDA EN ALQUILER (32,6 años en 2022)

128.800

VIVIENDAS VENDIDAS A COMPRADOR EXTRANJERO EN 2023 (-4,3 % vs. 2022)

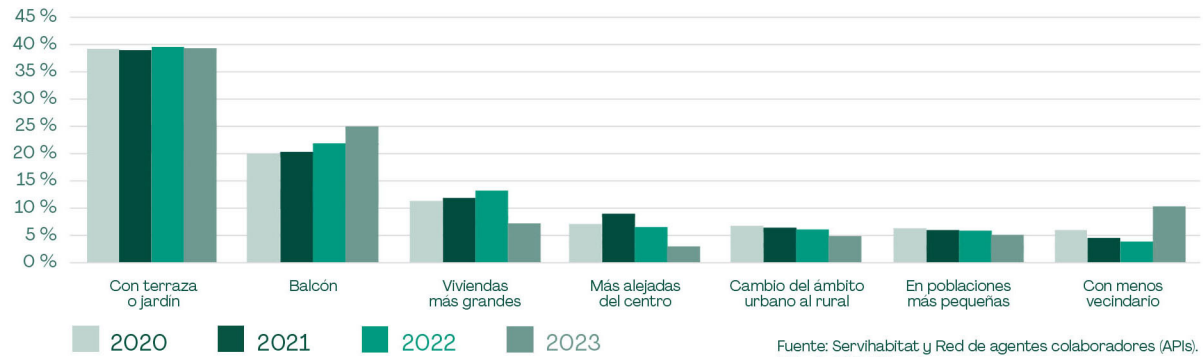
+5 p.p.

INTERÉS INVERSOR DESDE 2020

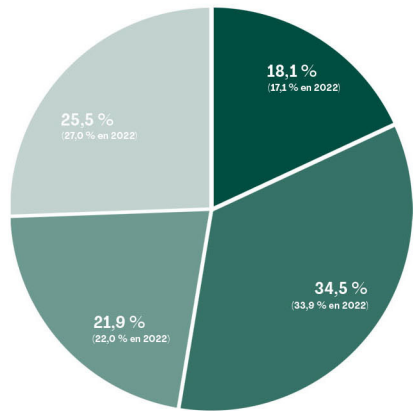
El comprador más joven, que acusa la falta de ahorro y las hipotecas menos accesibles, desaparece del mercado de la vivienda.

- Aunque los compradores entre 36 y 45 años son los que más crecen, casi dos puntos y medio, la edad media baja de 38,8 a 38,6 años por la retirada el perfil repositor.
- Por su parte, el inquilino se hace mayor, y pasa de 32,6 a 33,4 años de media. Las exigentes condiciones hipotecarias retrasan el salto a la propiedad.
- La demanda está virando hacia viviendas menos generosas en superficies y se observa un retorno a las ciudades tras el interés de las zonas rurales durante la pandemia.

Tendencias en la demanda de vivienda de alquiler



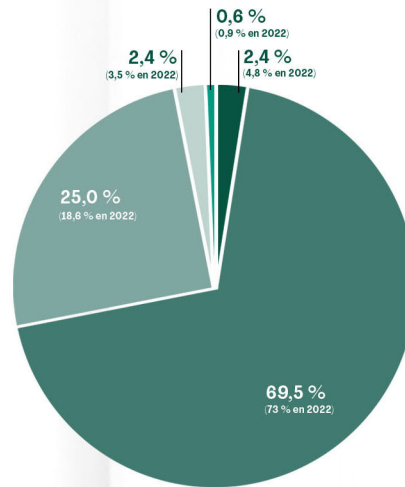
Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs). Más de 500 APIs opinan.



Tamaño de las viviendas vendidas

- Menos de 60 m²
- De 60 m² a 90 m²
- De 90 m² a 120 m²
- Más de 120 m²

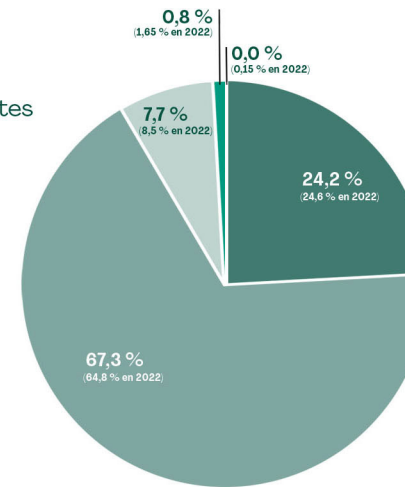
Fuente: MITMA y elaboración propia.



Edad de los demandantes de vivienda de alquiler

- De 16 a 25 años
- De 26 a 35 años
- De 36 a 45 años
- De 46 a 55 años
- Más de 55 años

Más de 500 APIs opinan. Fuente: Servihabitat y Red de Agentes colaboradores inmobiliarios (APIs).



Edad de los compradores de vivienda habitual

- De 16 a 25 años
- De 26 a 35 años
- De 36 a 45 años
- De 46 a 55 años
- Más de 56 años

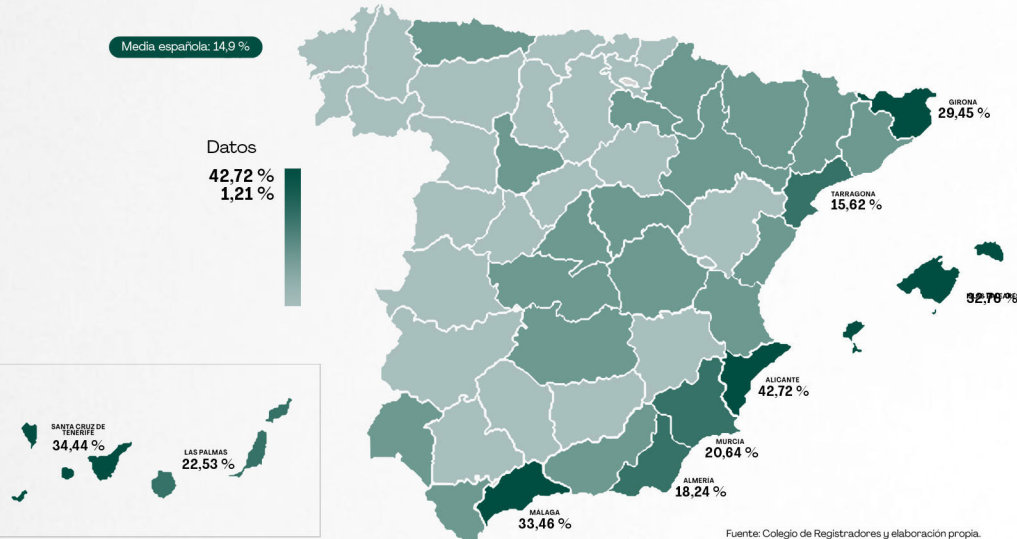
Más de 500 APIs opinan. Fuente: Servihabitat y Red de Agentes colaboradores inmobiliarios (APIs).

04 Comportamiento de la demanda en el mercado residencial

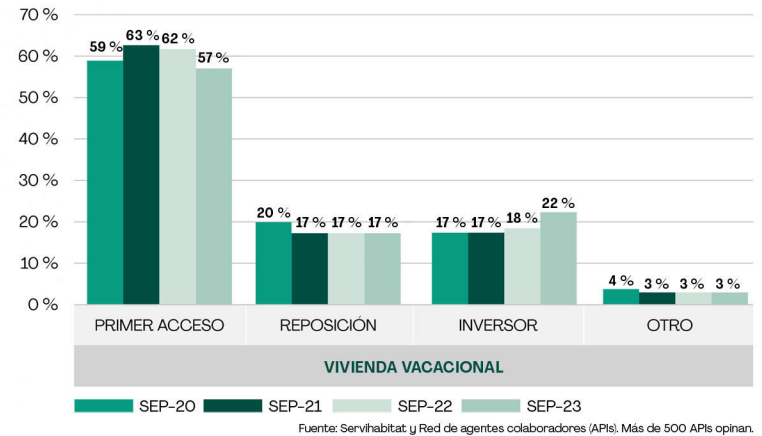
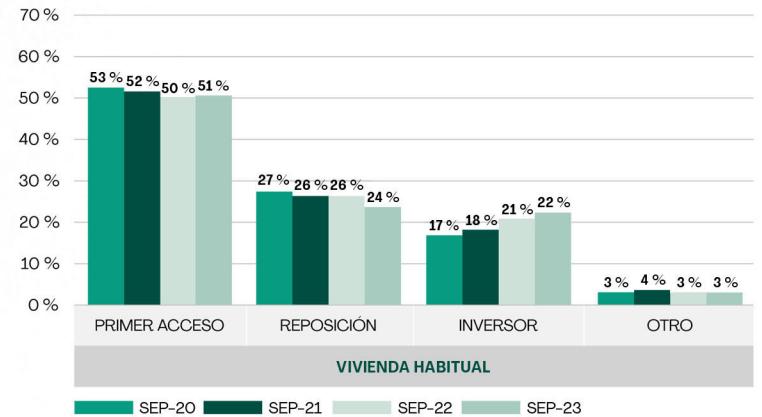
La fascinación del extranjero por el residencial español está más viva que nunca, aprovechando oportunidades que el nacional no puede alcanzar.

- El cliente nacional, más dependiente de financiación externa, cede terreno en vivienda habitual y vacacional al extranjero, que cuenta con más fondos propios.
- El inversor dispara su interés por la vivienda vacacional, el activo más conveniente y seguro para rentabilizar.
- En alquiler, aunque los inquilinos son en su mayoría españoles, se empieza a observar una mayor entrada de extranjeros en los últimos años.

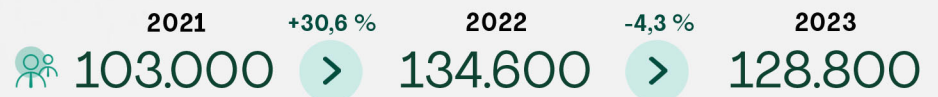
Compras por parte de extranjeros en 2023 (% de compras por parte de extranjeros sobre el total de la provincia)



Motivaciones de la compra de vivienda



Comprador extranjero



05 Operaciones: volumen y tiempos medios en el mercado residencial

En cifras
665.200
 COMPRAVENTAS EN
 2024 (+4,9 % vs. 2023)

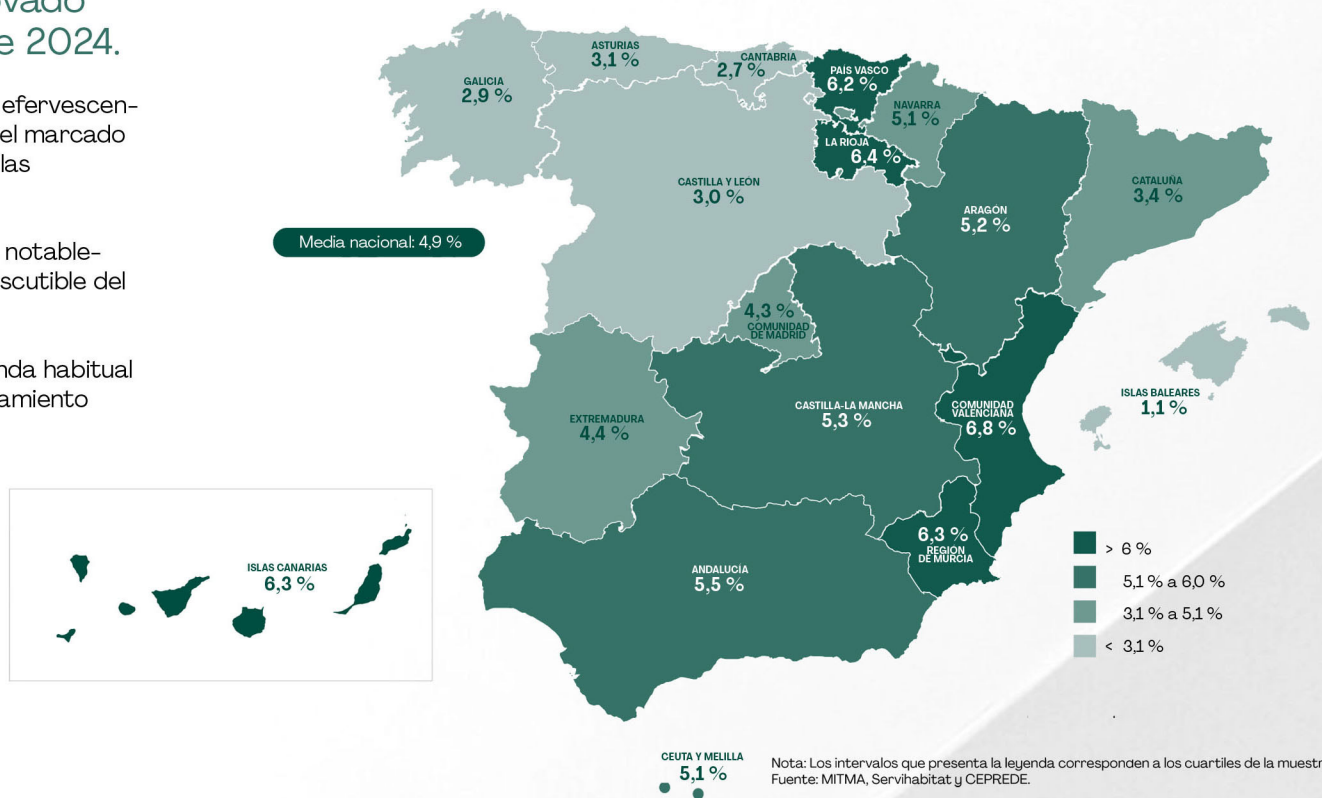
52 días
 PARA ALQUILAR UNA
 VIVIENDA (53 días en el 2022)

49,1 % de APIs opinan que
 aumentarán los contratos
 de arrendamiento
47,2 % de APIs opinan que se mantendrá
 el volumen de contratos de
 arrendamiento

La compraventa vuelve a los niveles habituales del sector en 2023 y se espera un renovado dinamismo durante la segunda mitad de 2024.

- El escenario hipotecario dictado por Europa ha moderado la efervescencia compradora récord registrada con anterioridad, aunque el descenso en el volumen de hipotecas no se ha trasladado en las operaciones.
- Sobre el total de las transacciones, la obra nueva se contrae notablemente por la falta de oferta. La segunda mano es la líder indiscutible del mercado, elegida en ocho de cada diez operaciones.
- Los plazos de compraventa se alargan mínimamente en vivienda habitual y se acortan en la vacacional. Inversores con vistas al arrendamiento turístico y extranjeros con ganas de sol y playa lo justifican.

Compraventa de viviendas. Tasa de variación anual (%) 2024/2023.



Tiempos medios de venta de una vivienda

5,5 MESES
 VIVIENDA HABITUAL

6,3 MESES
 VIVIENDA VACACIONAL

Compraventas

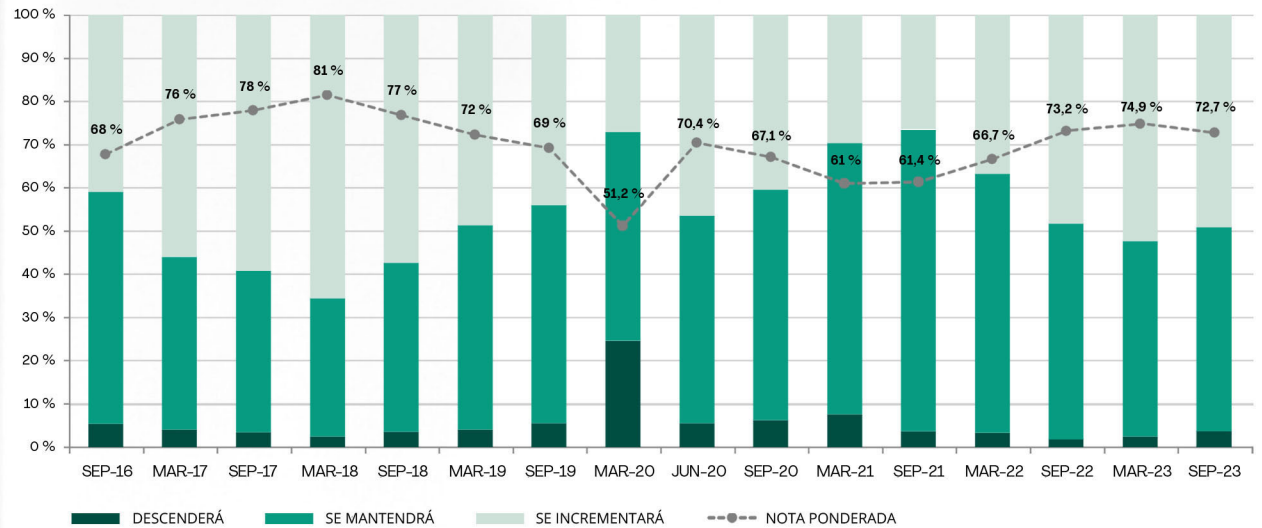
Año	Volumen	Variación
2022	721.300	-
2023	634.300	-12,0 %
2024P	665.200	+4,9 %

05 Operaciones: volumen y tiempos medios en el mercado residencial

El volumen de contratos de alquiler se mantendrá estable y la competencia por alquilar se intensificará acelerando el cierre de acuerdos.

- La Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat pronostica un mantenimiento en el volumen de contratos de alquiler, que retiene una demanda a la espera de acumular más ahorro y optar a una financiación más accesible.
- La descompensación entre oferta en alquiler y los demandantes en el mercado reduce los tiempos en los que se gestiona la operación. El tiempo promedio para alquilar una vivienda ha pasado de 52,7 días a 52 días, con unos demandantes de vivienda muy atentos a las nuevas ofertas que aparecen en el mercado.

Evolución del mercado del alquiler (volumen contratos de arrendamiento)



Más de 500 APIs opinan. Fuente: Servihabitat y Red de Agentes colaboradores inmobiliarios (APIs).
Nota: la media ponderada ofrece un indicador de las tres valoraciones y la referencia de 50 puntos corresponde a la respuesta de mantenimiento.

Número de días medio que se tarda en alquilar una vivienda

	SEP_18	SEP_19	SEP_20	SEP_21	SEP_22	SEP_23
ESPAÑA	53	49	58	55	53	52
ANDALUCÍA	58	50	60	51	46	60
CATALUÑA	43	50	52	50	50	49
COMUNIDAD DE MADRID	34	39	46	53	64	32
COMUNIDAD VALENCIANA	55	50	62	63	44	53
RESTO	56	51	59	55	59	51

Expresado en meses (y multiplicado x 30 = días en mercado).

Fuente: Servihabitat y Red de Agentes colaboradores inmobiliarios (APIs).

En cifras

378.100

HIPOTECAS NUEVAS CONSTITUIDAS SOBRE VIVIENDAS EN 2024 (+1,3 % vs. 2023)

+3,5 %

INCREMENTO IMPORTE MEDIO DE LAS HIPOTECAS EN 2024

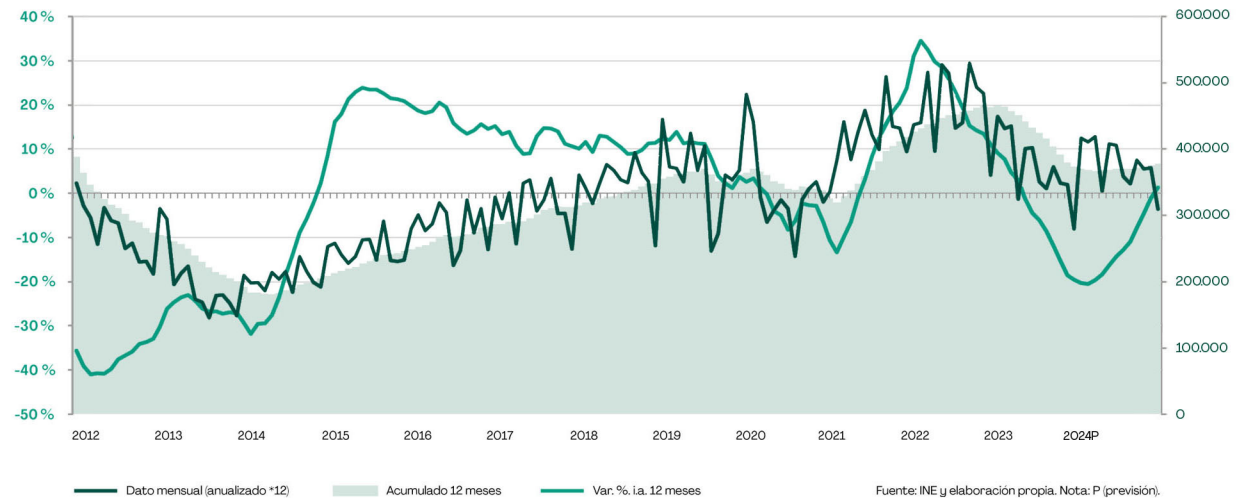
7,6 años

DE RENTA BRUTA. ESFUERZO MEDIO PARA LA ADQUISICIÓN DE UNA VIVIENDA

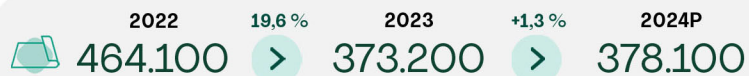
El impacto de la austeridad ha sido notable, dibujando un mercado hipotecario más prudente y equilibrado.

- La gradual bajada del porcentaje de préstamos hipotecarios, cuya deuda respecto al valor del activo supera el 80 %, refleja una mejora significativa en la calidad del crédito.
- El esfuerzo por la compra de vivienda lleva por encima de los 7 años desde 2020. En 2023 se ha situado en 7,6 años, bajando levemente respecto a 2022.
- El importe medio hipotecario apenas retrocede en 2023 y, aunque podría crecer en 2024, no llegaría a los 150.000 euros.

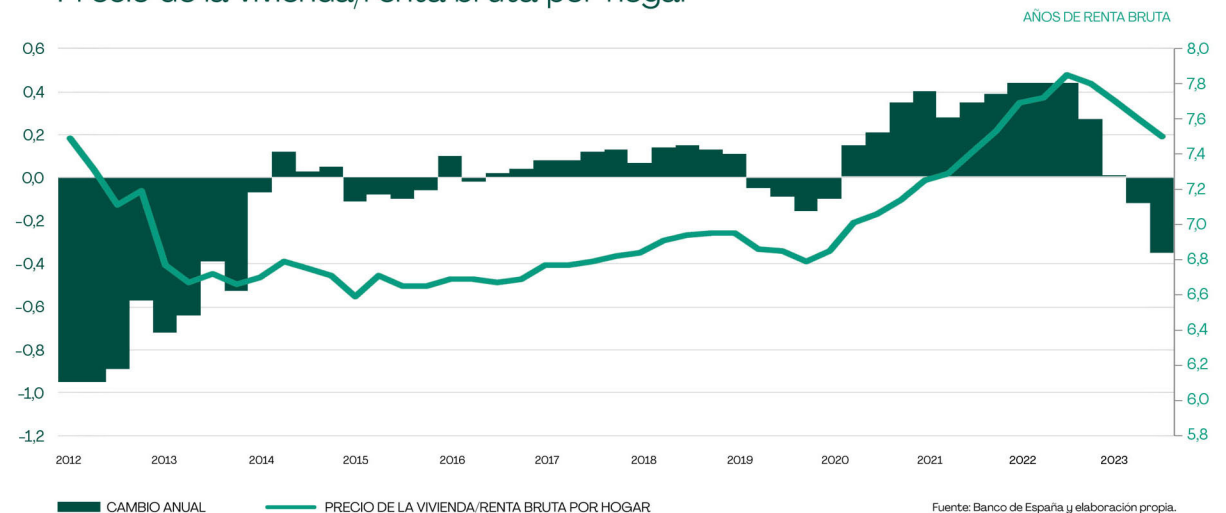
Hipotecas nuevas constituidas sobre viviendas



Hipotecas nuevas constituidas sobre viviendas



Precio de la vivienda/renta bruta por hogar



07 Evolución y previsión del precio

En cifras
+3,0%
 EN PRECIO DE VIVIENDA EN 2024

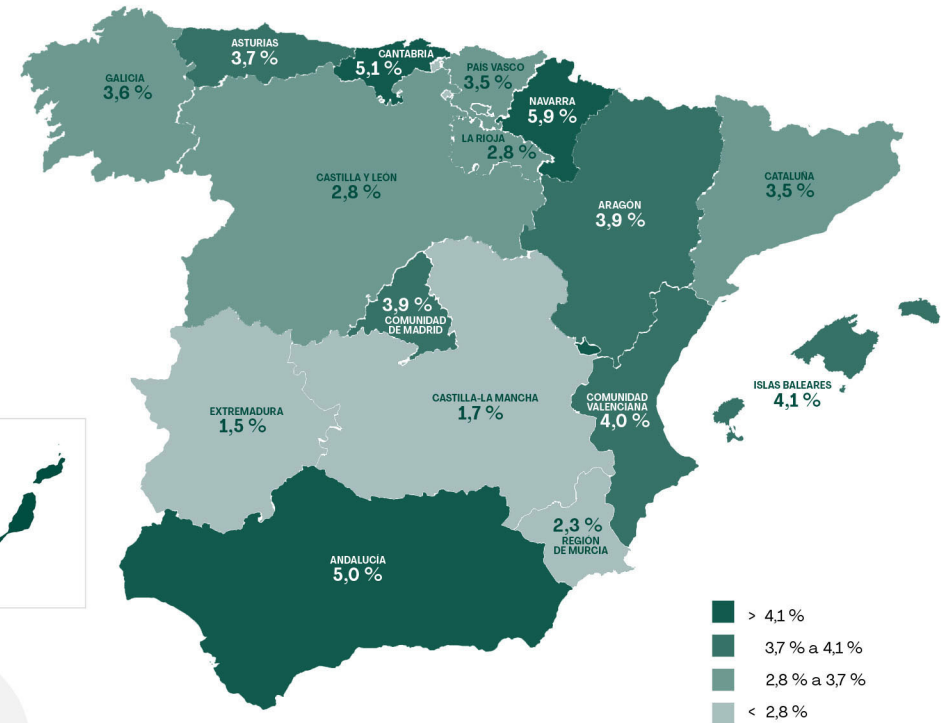
995 €
 PRECIO MEDIO DE ALQUILER EN ESPAÑA PARA UNA VIVIENDA DE 80-90M² (+13,4 % vs. 2022)

6,7 %
 RENTABILIDAD ANUAL BRUTA MEDIA PARA UNA VIVIENDA DE ALQUILER EN ESPAÑA (+5 p.p. vs. 2022)

Los precios evolucionan al alza, con un avance más contenido en 2024 en el precio de la vivienda.

- Los precios de la vivienda se han mantenido impenetrables ante la disminución en las transacciones de compraventa e hipotecas. Esta paradoja subraya la percepción del mercado inmobiliario residencial como un refugio seguro para el ahorro, así como la escasez de viviendas disponibles para la venta.
- La vivienda nueva y la de segunda mano han suavizado su escalada de revalorización, tendencia que se mantendrá en 2024.
- El signo positivo se extiende por toda España en 2023, pero los incrementos de dos dígitos han desaparecido. Navarra, Canarias y Cantabria superan el 5 % en el ranking de las mayores subidas regionales.

Evolución del precio por comunidades autónomas.
 Tasa de variación anual (%) 2023/2022.



Precio de la vivienda



Nota: Los intervalos que presenta la leyenda corresponden a los cuartiles de la muestra.
 Fuente: MITMA, Servihabitat y CEPREDE.

07 Evolución y previsión del precio

El precio del alquiler sigue acumulando nuevos incrementos en toda España. La rentabilidad avanza, aunque presionada por la falta de disponibilidad.

- El precio medio del alquiler en España sube un 13,4 %, incrementándose en todas las regiones sin excepción. Hay cinco comunidades autónomas donde la vivienda tipo supera los 1.000 euros al mes.
- Solo en ubicaciones de alta demanda turística en busca de sol y playa se consigue que la alta ocupación compense mercados de alquiler estables y seguros como Madrid o Barcelona.
- La rentabilidad bruta media del alquiler de vivienda en España avanza levemente y pasa del 6,2 % al 6,7 % en el último año. En las zonas con alta demanda, la rentabilidad disminuye debido al coste de adquisición de propiedades.

Mercado de alquiler



995 €

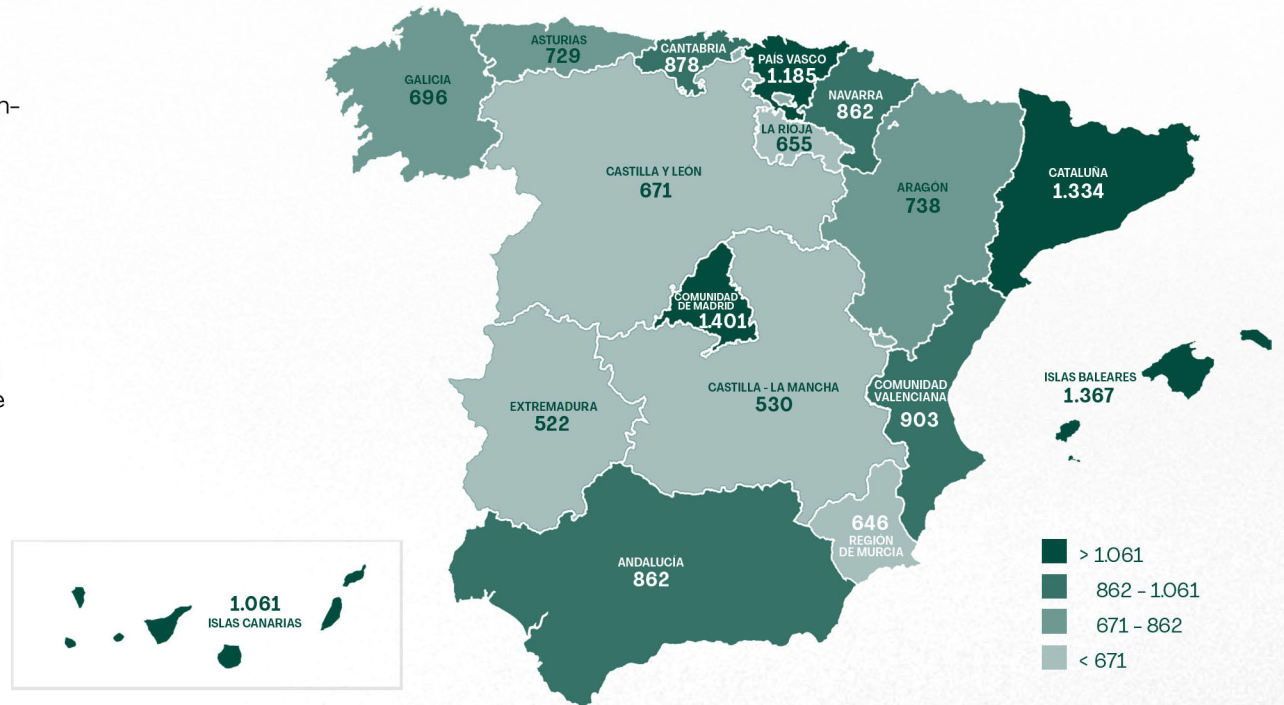
PRECIO MEDIO DE ALQUILER EN ESPAÑA PARA UNA VIVIENDA DE 80-90 M² (+13,4 % VS. 2022)



6,7 %

RENTABILIDAD ANUAL BRUTA EN ESPAÑA PARA UNA VIVIENDA EN ALQUILER (6,2 % EN SEPT. 2022)

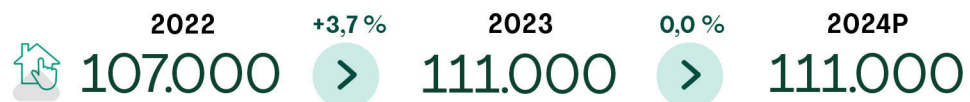
Precio medio del alquiler de vivienda (Precio mensual en euros para una vivienda de 80-90 m²)



Fuente: Servihabitat.

08 Resumen de los principales indicadores

Viviendas iniciadas



Viviendas terminadas



Compraventas



Hipotecas nuevas constituidas sobre viviendas



Precio de la vivienda



Esfuerzo medio para la adquisición de una vivienda



Comprador extranjero



Mercado de alquiler



MADRID

Avda. de Burgos, 12, planta 15
28036 Madrid

BARCELONA

Ctra. d'Espugues, 225
08940 Cornellà de Llobregat, Barcelona

Teléfono Servicio Atención al Cliente

(+34) 942 049 000

contactocorporativo@servihabitat.com

AVISO

Este es un documento informativo que contiene previsiones y estimaciones que pueden estar sujetas a cambios sin notificación previa. Servihabitat no se responsabiliza del uso que hagan terceros de las informaciones contenidas en dicho documento.



Su opinión nos importa
y queremos conocerla para seguir mejorando.