

Servihabitat **Trends**

Mercado residencial en España 2022/2023

Marzo 2023

El mercado residencial en España ha vuelto a dar muestras innegables de resiliencia en un contexto adverso. Primero fue la guerra de Ucrania, un hecho totalmente sobrevenido por el que el sector inmobiliario se ha visto impactado. En paralelo, la inflación continuó su avance escalando posiciones, con una subida generalizada en los precios.

En un primer momento se temió por un cierto enfriamiento, pero la intensidad con la que se ha movido la demanda rápidamente despejó cualquier duda sobre el dinamismo del sector. Y es que en 2022 se han transaccionado más viviendas que en 2021.

El ahorro acumulado y un entorno de financiación favorable han sido dos de los factores que han ayudado a impulsar las compraventas. A pesar de que las progresivas subidas en los tipos moderaron los ritmos de venta a final de año, también adelantaron muchas compras ante el temor de no conseguir un tipo atractivo. No ha existido tal enfriamiento en 2022, y tampoco se espera que las compraventas se resientan este 2023.

En este contexto, el inversor ha vuelto a otorgar a la vivienda un rol preferente con el deseo de colocar su capital en activos defensivos. Su foco estará en el mercado de segunda mano, el cual permite comprar en localizaciones consolidadas y a un precio más ajustado, lo que repercute en una rentabilidad más alta.

La promoción residencial se verá contenida, pues los costes de construcción y la inestabilidad ralentizarán el desarrollo de nuevos proyectos. A su vez, existe una demanda de obra nueva que continuará activa y que hará frente a un mercado tensionado.

Todo ello ha incidido en el precio de la vivienda, que ha seguido una tendencia alcista en 2022 y se espera que siga mostrando incrementos en 2023, aunque de manera más contenida.

El mercado del alquiler es el segmento que plantea mayor incertidumbre: una oferta exigua para cubrir toda la demanda y que, a su vez, se ve acusada por la promulgación de leyes que restringen la autorregulación del mercado libre.

Con un horizonte inmobiliario no exento de adrenalina con multitud de factores a tener en cuenta, presentamos en esta edición el Índice Servihabitat de Dinamismo del Mercado Inmobiliario (INSEDI) para medir la evolución del mercado a través de un indicador único. Aunque deberemos seguir de cerca muchas variables, estamos convencidos de que el inmobiliario va a generar nuevas oportunidades de inversión.

El mercado residencial en España sigue dando muestras de resiliencia en un contexto adverso. Aunque deberemos seguir de cerca muchas variables este 2023, estamos convencidos de que el inmobiliario va a generar nuevas oportunidades de inversión.

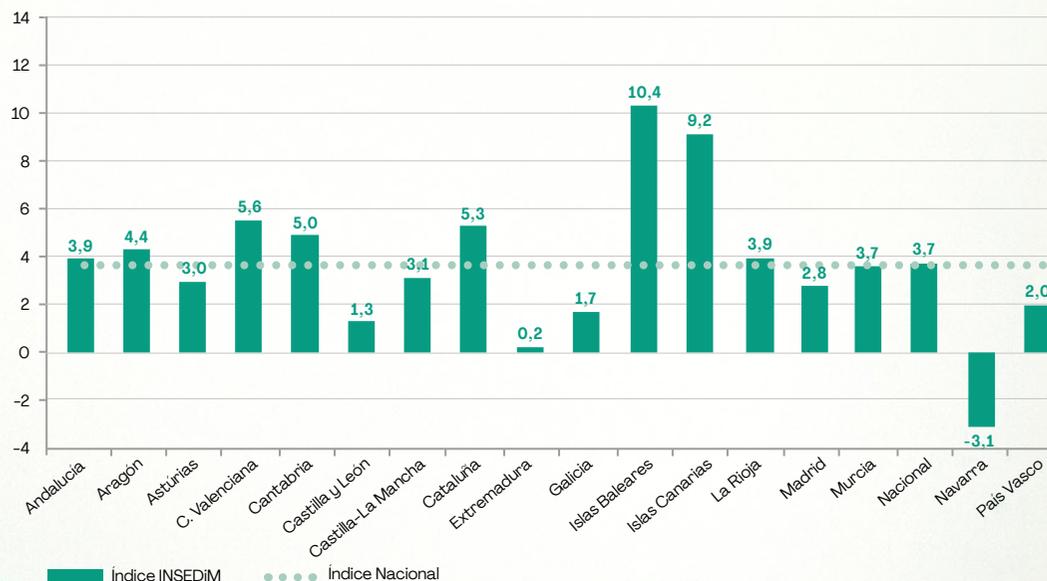
El INSEDiM general para 2022 se situó en +3,7 puntos, una cifra que sitúa el mercado en una dinámica positiva en el marco de un contexto macroeconómico complejo.

- La evolución del INSEDiM permite mantener el optimismo hacia el *real estate* gracias al volumen de transacciones realizadas y de hipotecas concedidas.
- La fortaleza de la actividad inmobiliaria frente al incierto entorno macroeconómico demuestra una vez más que este sector es una pieza clave para la riqueza del país.
- Territorialmente, existen claras diferencias. El amplio espectro de políticas autonómicas influye de forma directa en cada uno de los mercados regionales.

Nota: para la elaboración del INSEDiM se ha establecido un equilibrio de diferentes magnitudes tanto macroeconómicas (PIB, tasa de desempleo, IPC, tasa de morosidad, prima de riesgo, demografía y confianza del consumidor) como del *real estate* (transacciones, precio de la vivienda, hipotecas, actividad de la construcción y precio del alquiler) para integrarlas y apreciar el impacto en el sector y su dinamismo.



INSEDiM por comunidades autónomas (2022)



0,9/1,5 %
PIB (var. anual)

3,5 %
INFLACIÓN

12,5/13,5 %
TASA DE DESEMPLEO

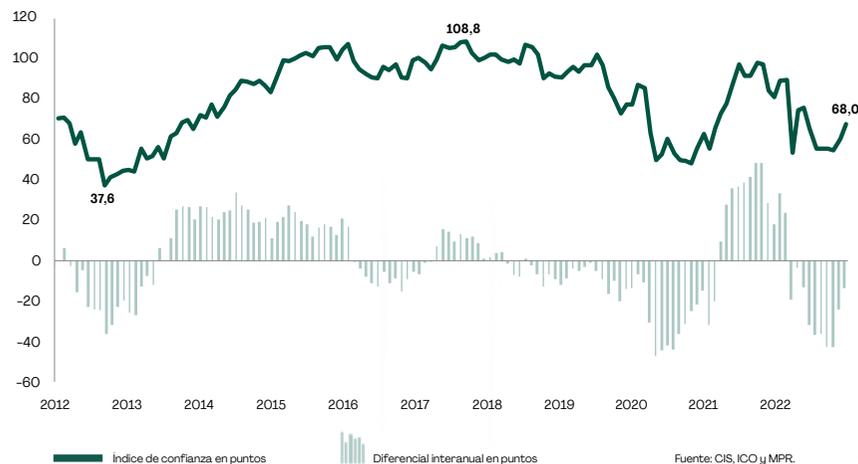
3,4 %
TASA DE MOROSIDAD

1,7 %
CONSUMO HOGARES (var. anual)

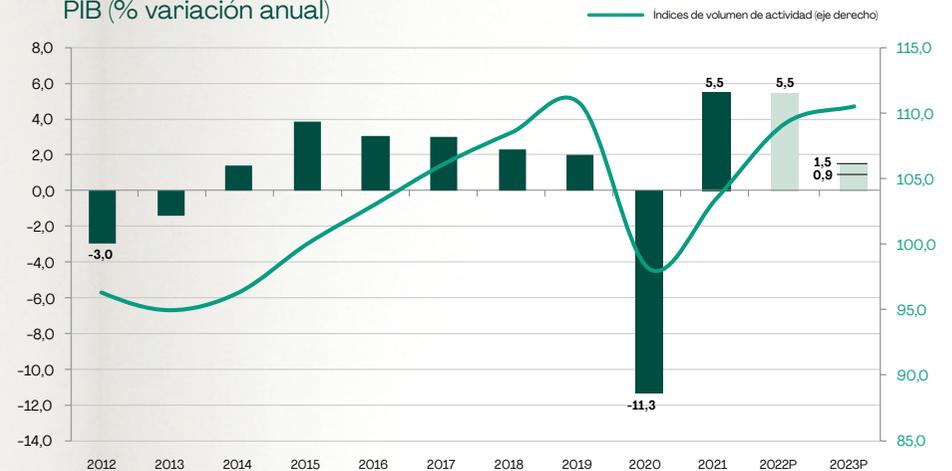
El PIB ha mejorado en 2022 las estimaciones iniciales y la previsión para 2023 es de dinamismo para España con un mercado laboral estable.

- El conflicto de Ucrania, que enfrió los ánimos en un primer momento, generó un nuevo impacto en el inmobiliario.
- Con una inflación en máximos, los salarios y los tipos de interés son la gran incógnita, por lo que el esfuerzo hipotecario será uno de los grandes temas a seguir.
- A pesar del riesgo de recesión, la economía resiste y el PIB iguala en 2022 la tasa alcanzada en el año 2021. La previsión del PIB para 2023, todavía rodeada de incertidumbre por el escenario geopolítico, es de dinamismo para España, cuyo crecimiento destacará por encima del de otros países.
- La tasa de desempleo continúa mejorando las cifras prepandemia y se espera para 2023 un mercado laboral estable.

Confianza del consumidor sobre la situación política y económica

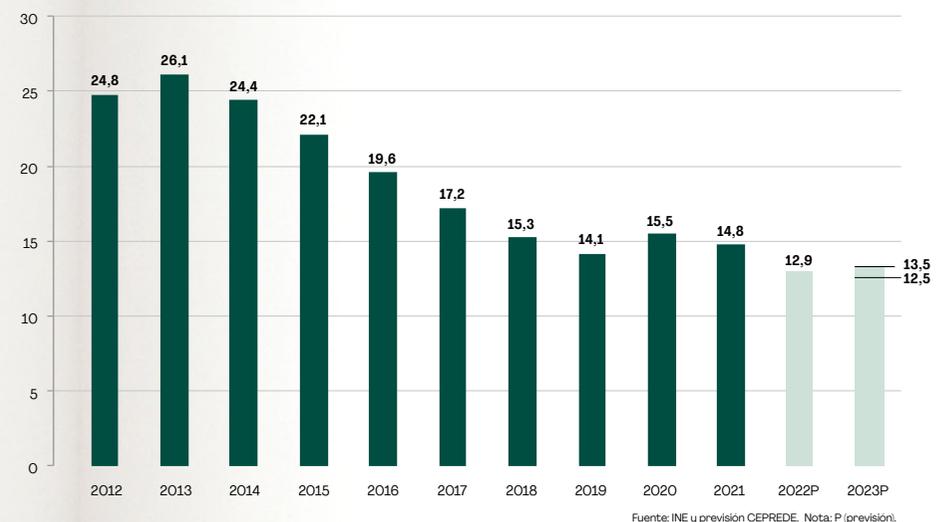


PIB (% variación anual)



Nota: el tramo marcado en 2023P indica el posible reconocido en el aumento del PIB en función de la evolución en la actividad económica.

Tasa de desempleo (%)



04 Situación de la oferta en el mercado residencial

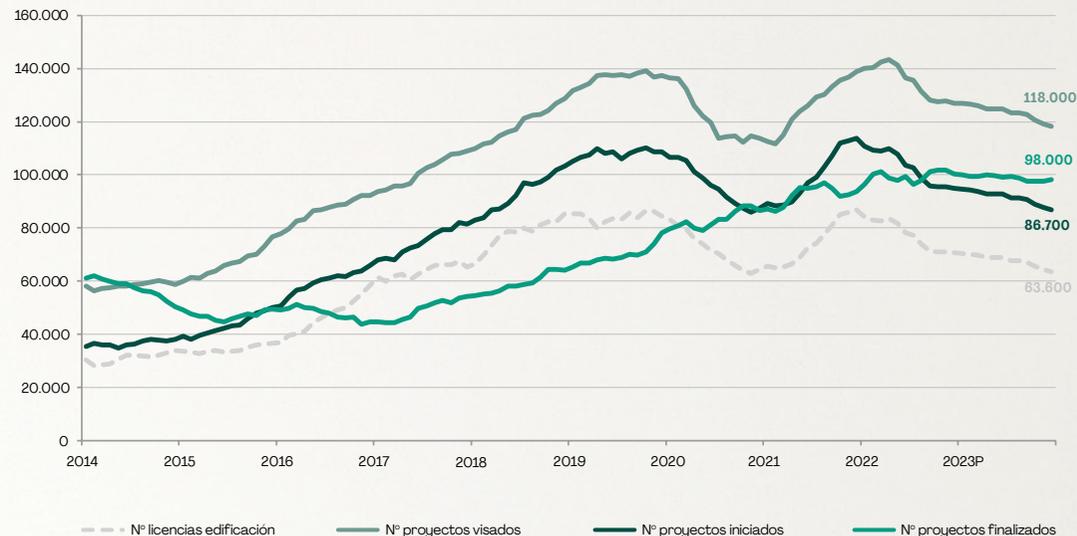
En cifras

- 8,5%** INICIO DE OBRA NUEVA EN 2023
- 2,3%** PROYECTOS FINALIZADOS EN 2023
- 26,8%** OFERTA DE VIVIENDAS EN ALQUILER EN 2022
- 5,6%** VIVIENDA SOCIAL SOBRE EL PARQUE DE VIVIENDAS

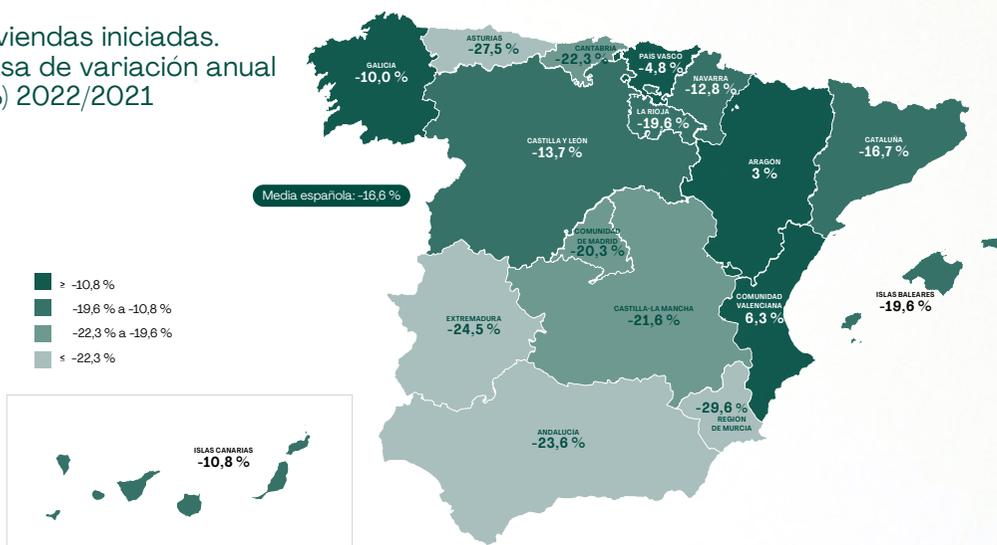
El desarrollo de nuevos proyectos sigue frenado por los costes constructivos y la inestabilidad, por lo que el mercado de segunda mano se mostrará muy dinámico.

- El ascenso de viviendas iniciadas durante la pandemia ha dado paso a un ajuste en 2022 por la presión de los altos costes constructivos en la promoción residencial. De esta forma, la obra nueva se sitúa por debajo de las necesidades de la demanda y, por primera vez desde 2015, las viviendas terminadas superan las iniciadas.
- La bajada en la actividad promotora se ha dejado sentir en el conjunto del territorio nacional. El sector promotor dilatará la petición de licencias hasta que pueda actuar con más seguridad.
- La baja oferta de obra nueva y el buen ritmo en las operaciones sigue drenando el stock de segunda mano, que se convierte en protagonista.

Evolución del mercado de obra nueva



Viviendas iniciadas. Tasa de variación anual (%) 2022/2021



Viviendas iniciadas



Viviendas terminadas



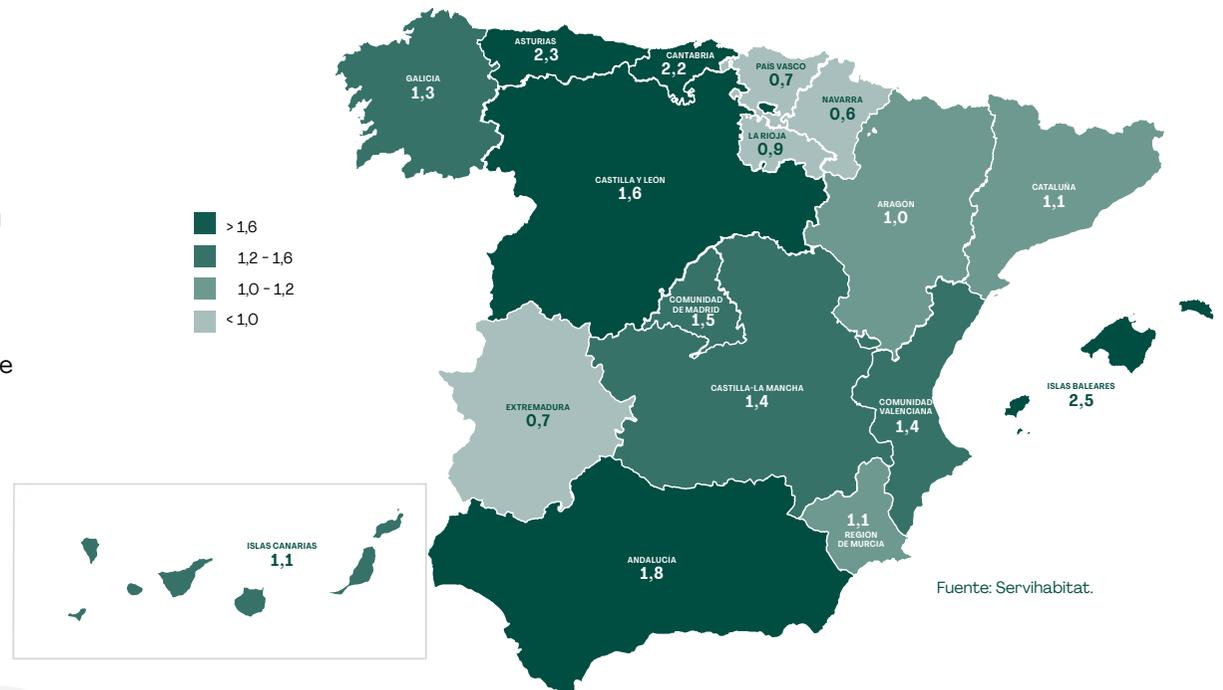
Nota: Los intervalos que presenta la leyenda corresponden a los cuartiles de la muestra. Fuente: MITMA, Servihabitat y CEPREDE.

04 Situación de la oferta en el mercado residencial

El mercado de alquiler acusa, un año más, una reducción en la oferta y continúa creciendo la presión de la demanda.

- Existe una acuciante necesidad de generar oferta de alquiler. El volumen de oferta se contrae, con una pérdida del 26,8 % de las unidades entre 2021 y 2022. En los últimos dos años, el desplome ha sido de casi el 50 %.
- La reducción podría acusarse si no se elimina la limitación en los precios y no se crea un marco jurídico estable. El inversor necesita un marco jurídico libre de injerencias para operar con seguridad.
- El análisis territorial confirma esta contracción de la oferta destacando porcentajes llamativos en la Comunidad de Madrid e Islas Canarias, donde la presión de la demanda es intensa.
- La disponibilidad de inmuebles en alquiler dependerá de la regulación, tanto en la vivienda ya edificada como de nueva planta.

Número de viviendas en oferta de alquiler por 1.000 habitantes en septiembre de 2022



67.250

VIVIENDAS EN ALQUILER EN ESPAÑA
(-26,8 % VS. 2021)



1,4

VIVIENDAS EN OFERTA POR CADA 1.000 HABITANTES
(1,9 VIVIENDAS EN 2021)

05 Comportamiento de la demanda en el mercado residencial

En cifras

38,8 años
 EDAD MEDIA
 COMPRADORES VIVIENDA
 HABITUAL (39 años en 2021)

32,6 años
 EDAD MEDIA DE LOS
 DEMANDANTES DE VIVIENDA
 EN ALQUILER (33,4 años en 2021)

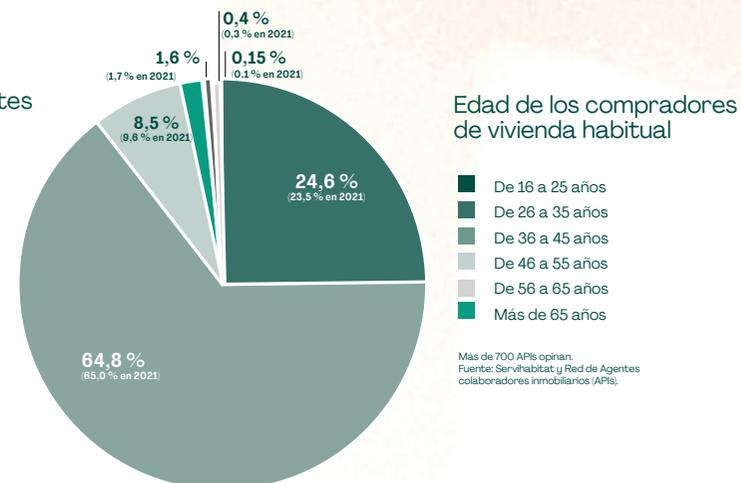
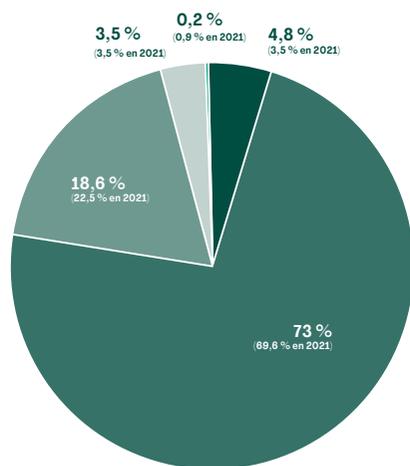
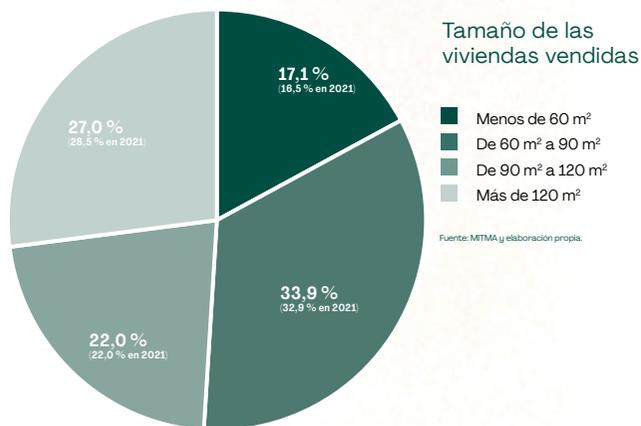
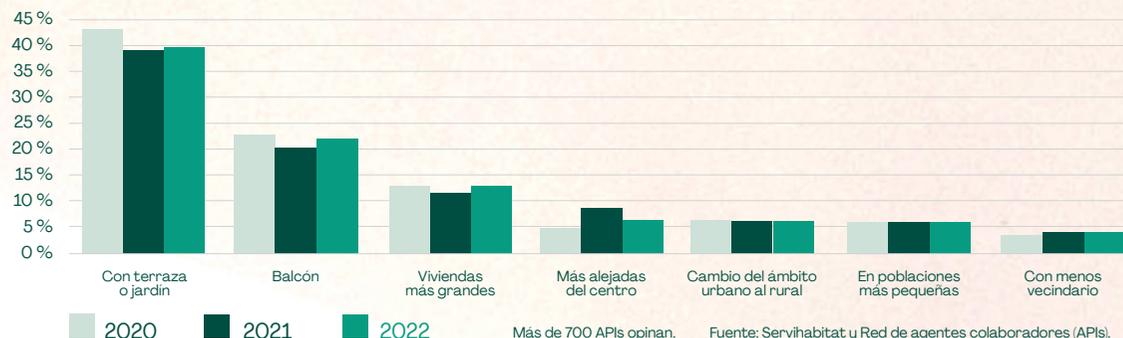
134.000
 VIVIENDAS VENDIDAS A
 COMPRADOR EXTRANJERO
 EN 2022 (+30 % vs. 2021)

+5 p.p.
 INTERÉS INVERSOR
 DESDE 2019

Baja la edad media del comprador y del inquilino, y se consolida la tendencia para buscar viviendas más grandes.

- La edad media del comprador baja ligeramente. Este descenso puede ser fruto del ahorro acumulado entre los segmentos más jóvenes durante la pandemia.
- Los inquilinos entre 26 y 35 años se encuentran en casi tres de cada cuatro viviendas alquiladas. Se espera que las ayudas contribuyan a la emancipación del público más joven.
- La demanda continúa buscando mayor amplitud en viviendas de compraventa y alquiler, pero no quiere alejarse del centro.

Tendencias en la demanda de vivienda de alquiler



05 Comportamiento de la demanda en el mercado residencial

Las transacciones por parte de extranjeros alcanzan un nuevo récord y la compra con finalidad inversora gana peso.

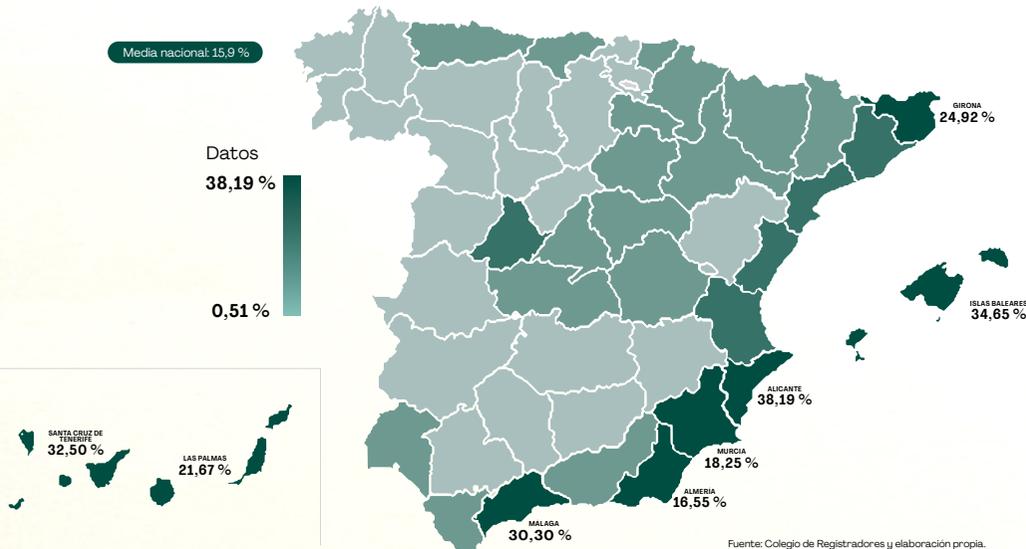
- Las viviendas vendidas a extranjeros se colocaron por debajo del 10 % al comienzo de 2021, pero han recuperado tono hasta abarcar casi el 16 % en el 2022.
- En relación a la compraventa de viviendas por parte de extranjeros, un total de ocho provincias españolas se colocan por encima de la media nacional, estando todas ellas bañadas por la costa.
- La vivienda gana peso en la cartera de los inversores como uno de los valores más estables y que presenta retornos interesantes. El interés inversor ha aumentado 5 p.p. desde 2019.

Compras por parte de extranjeros en 2022 (% de compras por parte de extranjeros sobre el total de la provincia)

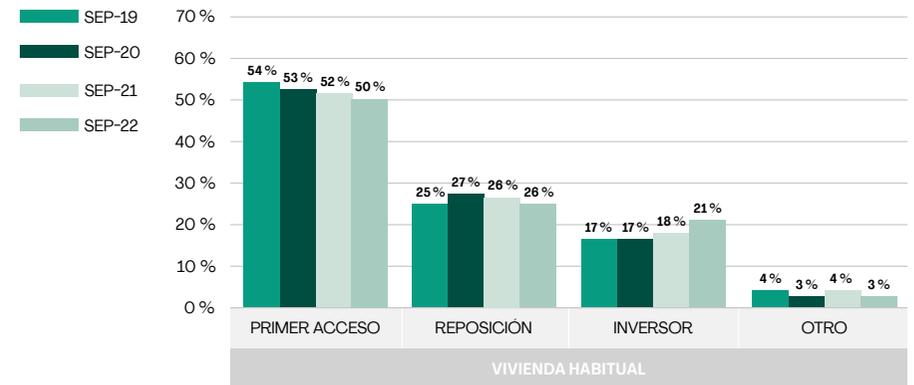
Media nacional: 15,9 %

Datos
38,19 %

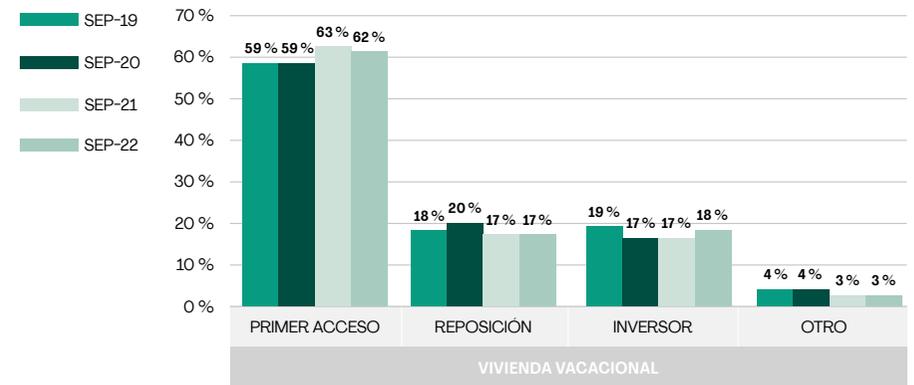
0,51 %



Motivaciones de la compra de vivienda



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs). Más de 700 APIs opinan.



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs). Más de 700 APIs opinan.

Comprador extranjero



2020
71.600

43,8 %

2021
103.000

30,0 %

2022
134.150

06 Operaciones: volumen y tiempos medios en el mercado residencial

En cifras

700.000
COMPRAVENTAS EN
2023 (-2,6 % vs. 2022)

5,4 meses
PARA LA COMPRA
DE UNA VIVIENDA
(5,5 meses en 2021)

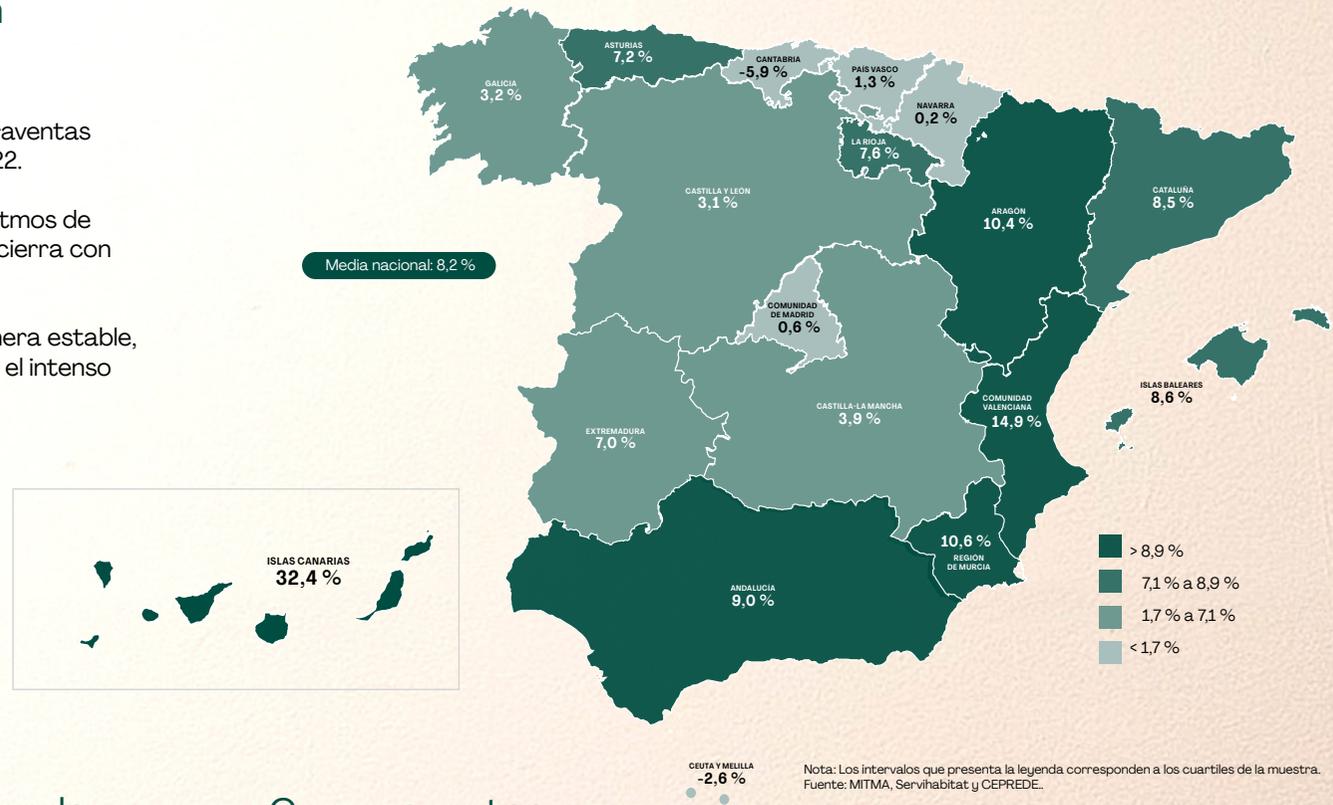
53 días
PARA ALQUILAR UNA
VIVIENDA EN ESPAÑA
(55 días en el 2021)

48,3 % de APIs opinan que
aumentarán los contratos
de arrendamiento
49,8 % de APIs opinan que se
mantendrá el volumen de
contratos de arrendamiento

Gran efervescencia de compraventas en 2022, sin previsión de que se resientan este 2023.

- Con un entorno hipotecario excelente, el volumen de compraventas mostró una gran actividad durante la primera mitad de 2022.
- Las progresivas subidas de tipo de interés moderaron los ritmos de transacciones sin efecto en el cómputo global del año, que cierra con incrementos del 6 %.
- Los plazos de compraventa continúan acortándose de manera estable, con especial inercia en la vivienda vacacional, empujada por el intenso regreso del comprado extranjero.

Compraventa de viviendas. Tasa de variación anual (%) 2022/2021.



Tiempos medios de venta de una vivienda

5,4 MESES
VIVIENDA HABITUAL

6,5 MESES
VIVIENDA VACACIONAL

Compraventas

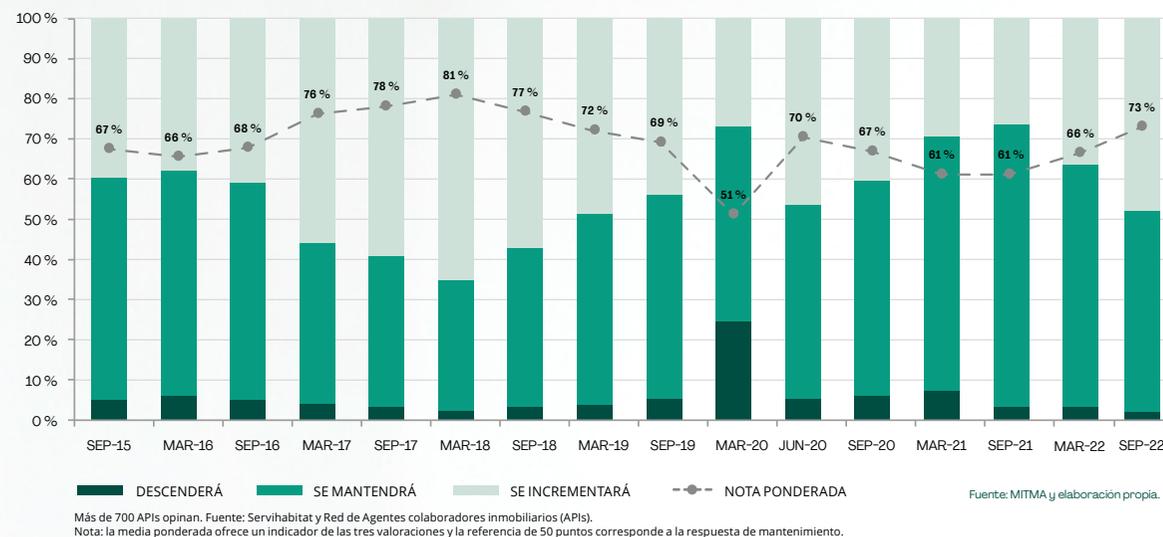
Año	Volumen	Variación Anual (%)
2021	678.100	6,0 %
2022	718.800	-2,6 %
2023P	700.000	

06 Operaciones: volumen y tiempos medios en el mercado residencial

La opción de alquiler ganará peso este 2023 ante una demanda que puede retrasar la opción de compra.

- En el nuevo marco hipotecario, el mercado de alquiler transita hacia un momento álgido y ganará envergadura entre las rentas familiares sin ingresos estables ni ahorro.
- Desde la Red de agentes colaboradores de Servihabitat (APIs), los profesionales que admiten que se incrementará el volumen de contratos de arrendamientos es del 48,3 %, mientras que un año atrás el repunte era del 26,4 %.
- Se empieza a acelerar el ritmo en el cierre de contratos de alquiler, pero sin llegar a los datos prepandemia. El empuje de la demanda ante una oferta más exigua lo explicaría.

Evolución del mercado del alquiler (volumen contratos de arrendamiento)



Número de meses medio que se tarda en alquilar una vivienda

	SEP_18	SEP_19	SEP_20	SEP_21	SEP_22
ESPAÑA	1,77	1,64	1,93	1,82	1,76
ANDALUCÍA	1,87	1,66	2,01	1,72	1,53
CATALUÑA	1,44	1,66	1,73	1,67	1,66
COMUNIDAD DE MADRID	1,41	1,29	1,55	1,76	2,12
COMUNIDAD VALENCIANA	1,86	1,67	2,08	2,09	1,46
RESTO	1,88	1,70	1,95	1,82	1,97

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

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

En cifras

445.000

HIPOTECAS NUEVAS CONSTITUIDAS SOBRE VIVIENDAS EN 2023 (-4,3 % vs. 2022)

+6 %

INCREMENTO IMPORTE MEDIO DE LAS HIPOTECAS EN 2022

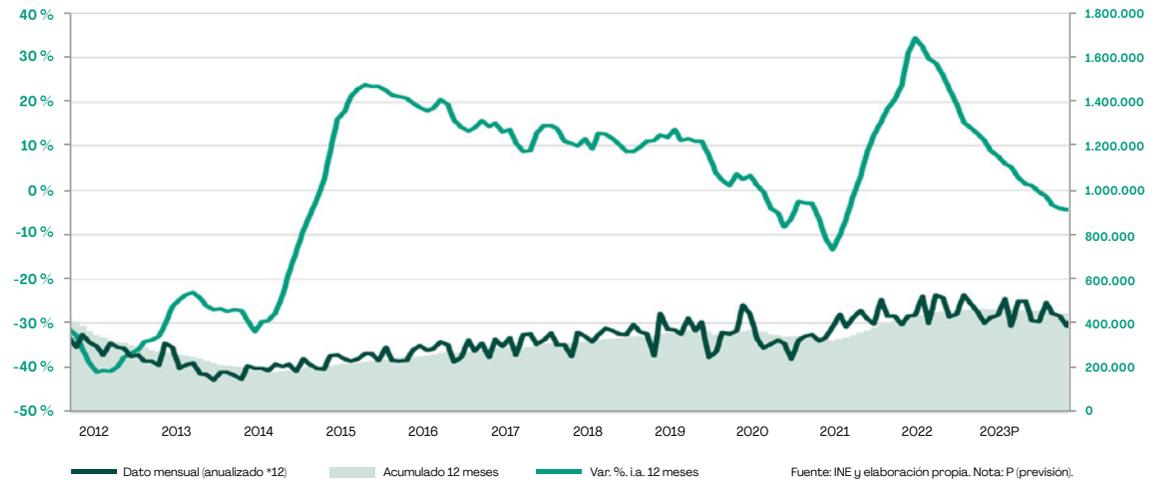
7,8 años

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

La modificación del marco hipotecario no ha sido perceptible hasta la recta final de 2022, pero se continúa ofreciendo financiación en un entorno saneado.

- El ahorro y la solvencia siguen presentes en la concesión de financiación bancaria. De cara a 2023, la moderación dependerá de si las hipotecas mixtas pueden suplir el hueco dejado por unas fijas que ya no son atractivas y un Euríbor en plena escalada.
- El esfuerzo familiar continúa en cotas razonables, del 32 %, aunque sería bueno que no repuntara más. En este contexto, los salarios solo han subido un 2,78 %.
- La ratio de préstamo/activo sigue siendo sana y los compradores buscan cuotas reducidas que se ajusten a sus circunstancias.

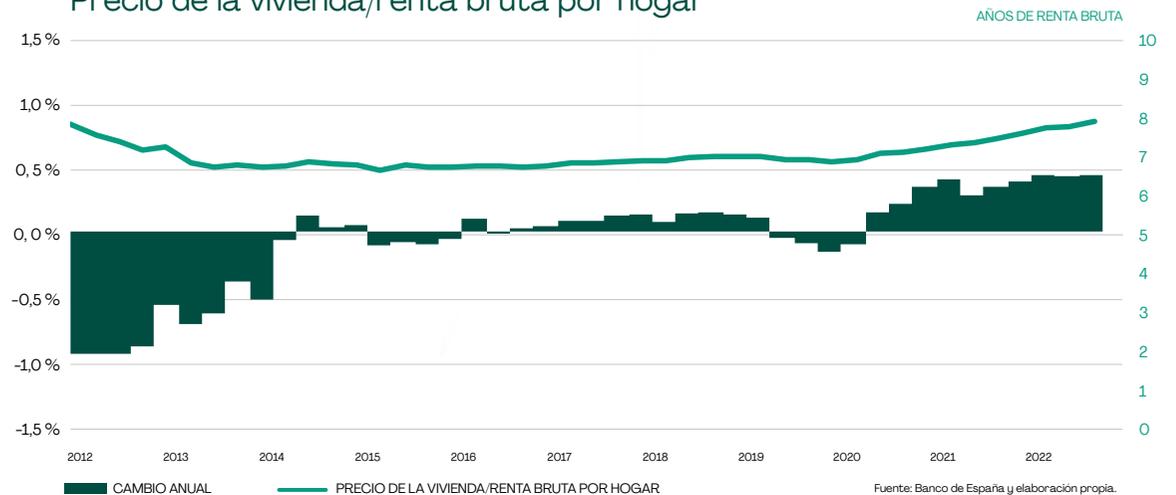
Hipotecas nuevas constituidas sobre viviendas



Hipotecas nuevas constituidas sobre viviendas



Precio de la vivienda/renta bruta por hogar



08 Evolución y previsión del precio de la vivienda

En cifras
+4,4 %
 EN PRECIO DE VIVIENDA EN 2023

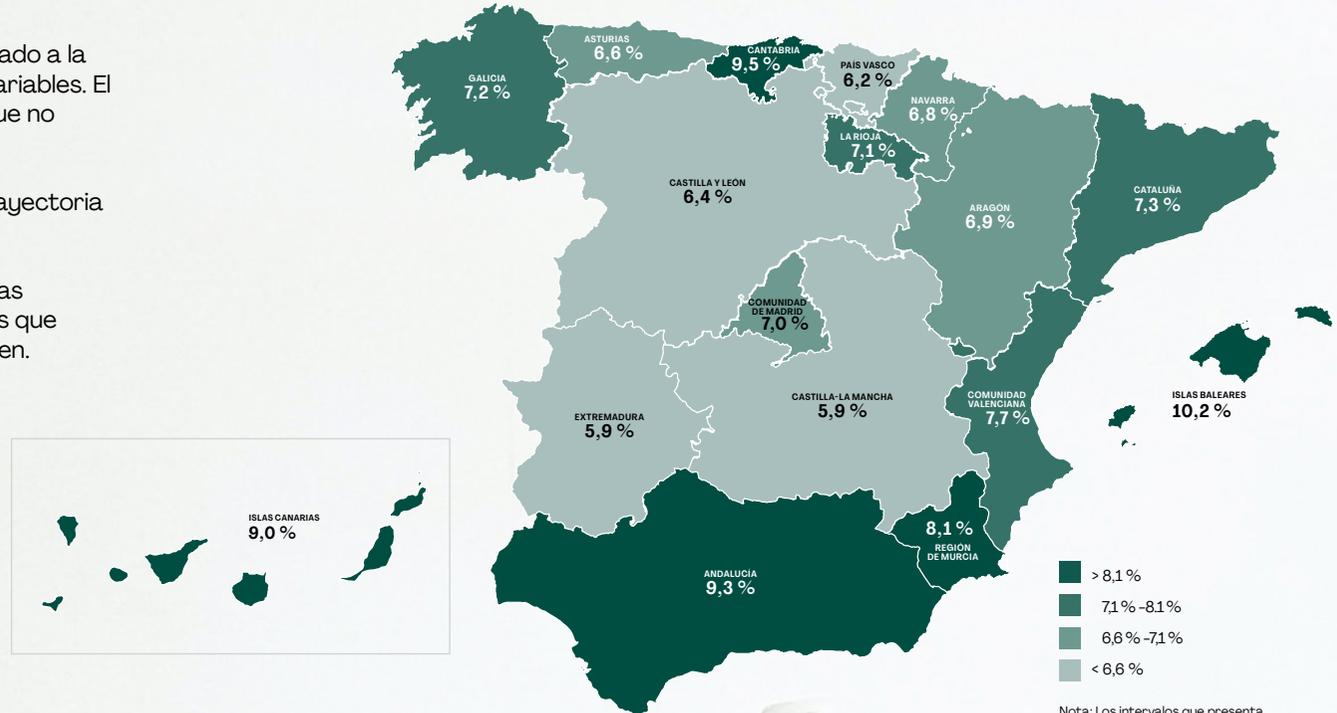
877 €
 PRECIO MEDIO DE ALQUILER EN ESPAÑA PARA UNA VIVIENDA DE 80-90M² (+6,2 % vs. 2021)

6,2 %
 RENTABILIDAD ANUAL BRUTA MEDIA PARA UNA VIVIENDA DE ALQUILER EN ESPAÑA (+6,1 % vs. 2021)

La subida en el precio de la vivienda se relajará este 2023, pero continuará remontando.

- En 2022, la subida generalizada de los precios se ha trasladado a la vivienda, aunque de manera más moderada que en otras variables. El precio de la vivienda alcanza un incremento del 7,4 %, aunque no evoluciona al ritmo de la inflación.
- El apetito comprador ha tenido una gran influencia en la trayectoria alcista de este indicador.
- Todas las regiones incrementan sus precios en 2022. Las Islas Baleares encabeza la lista registrando dos dígitos, mientras que Extremadura y Castilla-La Mancha son las que menos crecen.

Evolución del precio por comunidades autónomas.
 Tasa de variación anual (%) 2022/2021 (al tercer trimestre).



Nota: Los intervalos que presenta la leyenda corresponden a los cuartiles de la muestra.
 Fuente: IPV (INE) y elaboración propia.

Precio de la vivienda



08 Evolución y previsión del precio de la vivienda

Las rentas de alquiler acumulan nuevos incrementos y se esperan repuntes para este 2023.

- Los alquileres suben en precio, en línea con el mercado, aunque menos que el IPC. El escaso balance entre oferta y demanda ha encarecido la renta media de una vivienda tipo en España.
- A nivel territorial, en todas las autonomías se han registrado aumentos. El techo de las subidas está muy cerca en determinadas zonas, ya que hay hogares donde es inviable destinar más recursos al pago de la renta.
- La rentabilidad bruta del alquiler apunta hacia la estabilización con una perspectiva atractiva para los que decidan introducir un activo de calidad en su cartera patrimonial.

Mercado de alquiler



877 €

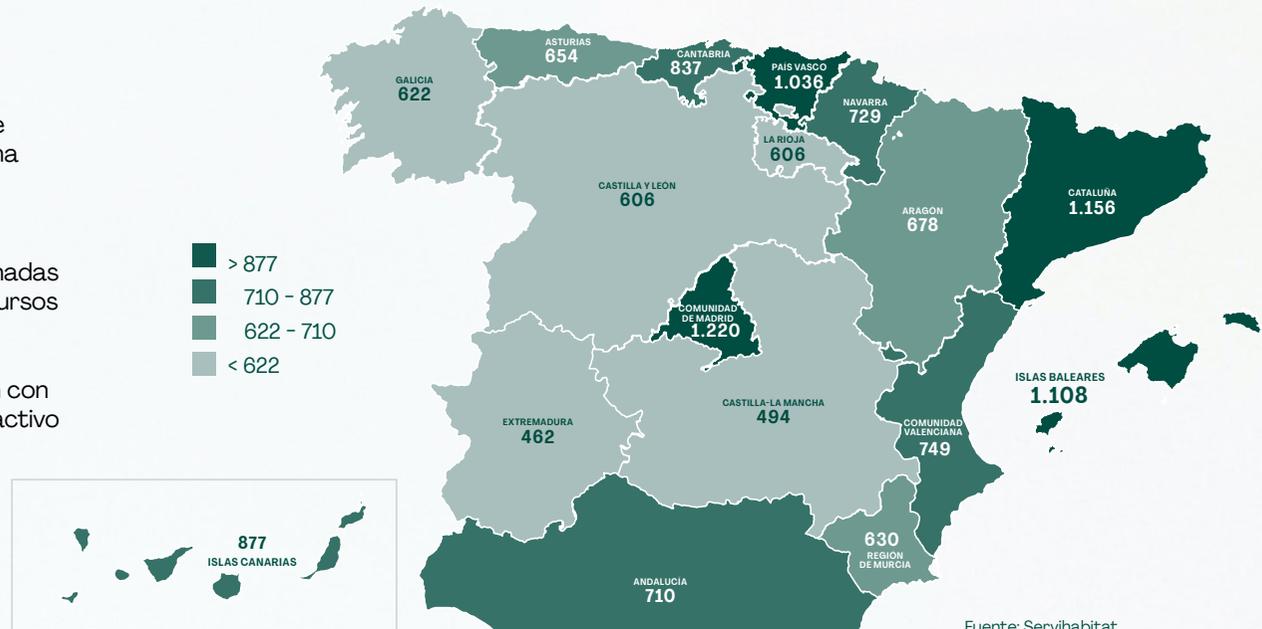
PRECIO MEDIO DE ALQUILER EN ESPAÑA PARA UNA VIVIENDA DE 80-90 M² (+6,2% VS. 2021)



6,2 %

RENTABILIDAD ANUAL BRUTA EN ESPAÑA PARA UNA VIVIENDA EN ALQUILER (6,1% EN SEPT. 2021)

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



Fuente: Servihabitat.

Viviendas iniciadas



Viviendas terminadas



Compraventas



Hipotecas nuevas constituidas sobre viviendas



Precio de la vivienda



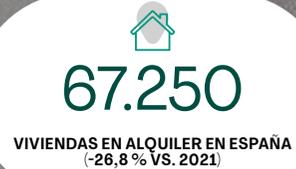
Esfuerzo medio para la adquisición de una vivienda



Comprador extranjero



Mercado de alquiler





MADRID

Avda. de Burgos, 12, planta 15
28036 Madrid

BARCELONA

Ctra. d'Esplugues, 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.