



Servihabitat **Trends**

Mercado residencial en España 2021/2022

Marzo 2022





La buena marcha del mercado ha conseguido que 2021 sea un año de récord y que el sector haya avanzado de forma sólida y saneada.

Tras el impacto de la pandemia, el mercado residencial español muestra una clara tendencia alcista en 2021, con grandes incrementos en los principales indicadores del sector que permiten recuperar los niveles prepandemia de forma mayoritaria. De esta manera, el mercado de la vivienda en España ha demostrado, una vez más, su notable fortaleza frente a la adversidad.

Para empezar, este 2021 trajo consigo una explosión en la intención de compra, tanto por parte de la demanda embalsada de primera vivienda y de reposición, como por parte de los inversores que han vuelto a otorgar a la vivienda el rol de destino preferente. Esta efervescencia en el mercado ha conseguido que algunos indicadores se disparen a máximos de la última década.

A pesar de ser un año de récord, no existe motivo para abrir el debate sobre el calentamiento en el sector inmobiliario: se está lejos de las marcas de 2007 y la salud del mercado residencial se basa en la sostenibilidad de las compraventas, de los préstamos hipotecarios o del lanzamiento de nuevas promociones, entre otros.

La promoción residencial aumenta, pero lo hace de forma sosegada permitiendo que las promociones se absorban sin problema por una demanda muy activa en obra nueva. Justo este interés, y una oferta que no cubre toda la demanda del mercado, hace que los precios continúen incrementándose.

En este sentido, hay que recordar que desde el primer año de pandemia ya se constató la resiliencia en el precio, que no ha visto alterados sus aumentos en los últimos años.

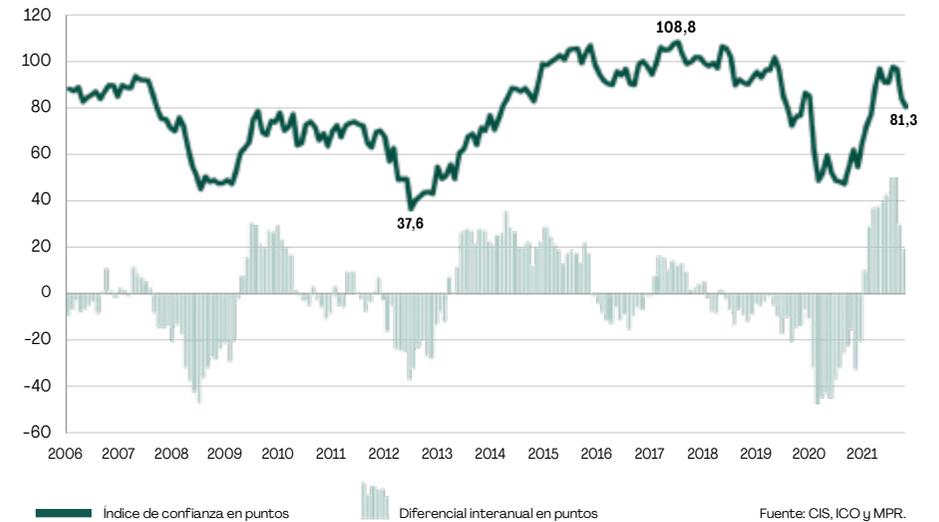
Para 2022, se espera una tendencia al alza en el sector, con un avance a buen ritmo de los precios, principalmente, así como de las compraventas y la finalización de viviendas, que confirman que nos encontramos ante un sector sólido y robusto.

Sin duda, el inmobiliario continuará siendo uno de los protagonistas de la recuperación económica del país.

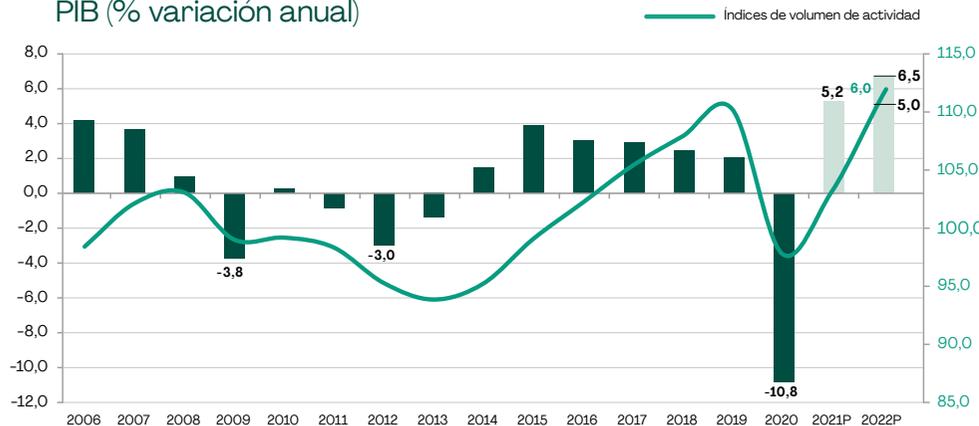
El PIB repunta hasta el 5% en 2021 con la previsión de que se sitúe entre el 5 % y el 6,5 % en 2022. Su evolución está condicionada por la marcha de la COVID-19 y otros factores externos.

- El crecimiento del PIB en 2021 mostraría una recuperación del 5 %, a pesar de la inflación y la variante ómicron. En 2022 se espera que la economía repunte entre el 5 % y el 6,5 % gracias, en gran parte, a las ayudas de 140.000 millones de euros procedentes de los fondos europeos.
- Los niveles de confianza del consumidor se han incrementado más de 25 puntos en el cómputo global de 2021.
- En cuanto a la tasa de desempleo para 2022, la previsión es que se mejoren los niveles prepandemia situando la tasa en un 13,1 %.

Confianza del consumidor sobre la situación política y económica



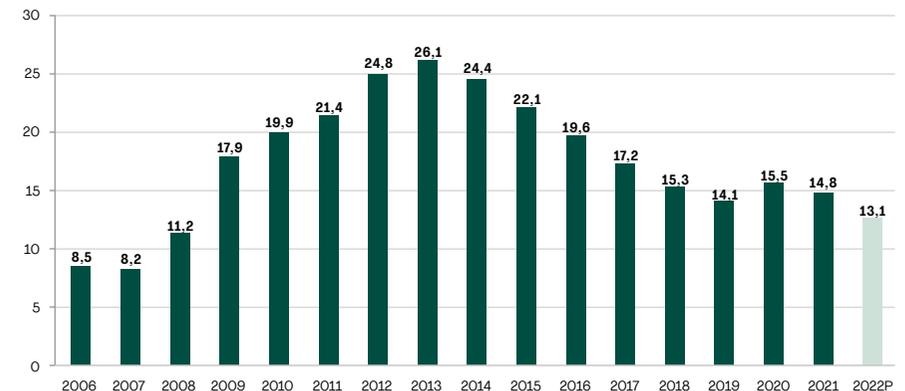
PIB (% variación anual)



Nota: el tramo marcado en 2022P 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).

Tasa de desempleo (%)

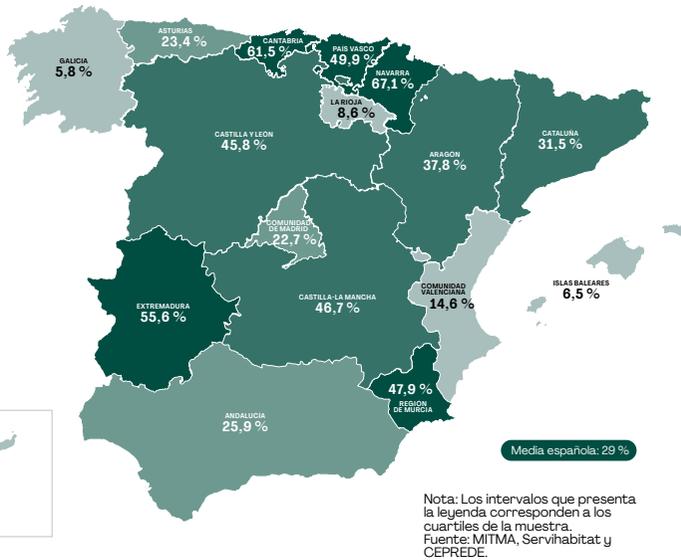


Fuente: INE y previsión CEPREDE.
Nota: P (previsión).

02 Mercado de compraventa **Oferta_Viviendas iniciadas y terminadas**

Viviendas iniciadas.
Tasa de variación
anual (%) 2021/2020

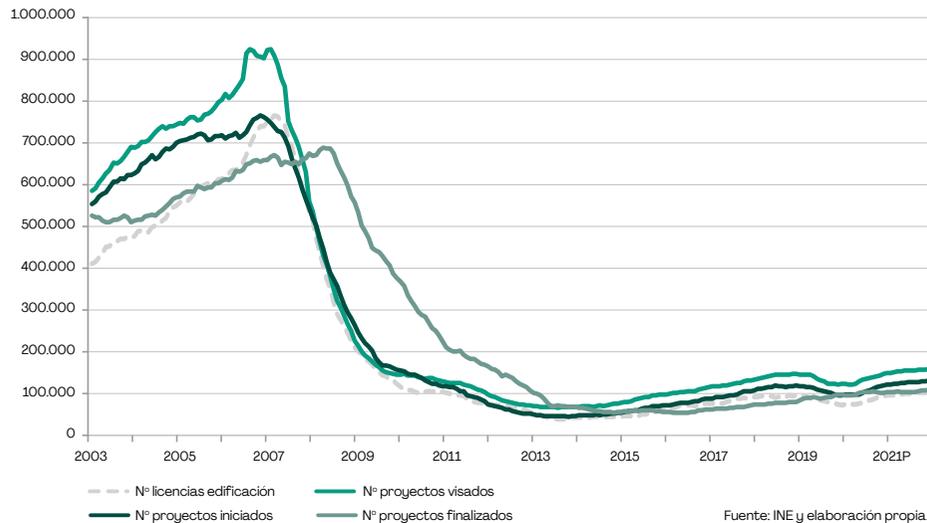
- ≥ 47,9 %
- 31,5 % a 47,9 %
- 14,6 % a 31,5 %
- ≤ 14,6 %



La promoción despegará con fuerza y se espera que para 2021 se superen ya las 100.000 unidades y en 2022 haya un repunte retomando la senda alcista. Este 2022 también habrá un aumento para los proyectos finalizados superando la barrera psicológica de las 100.000 viviendas entregadas.

- El arranque de proyectos avanza con paso firme dado que buena parte del stock no reúne las condiciones requeridas por la demanda.
- El sector se encuentra a la expectativa de ver cómo impactan el encarecimiento de las materias primas y la falta de mano de obra especializada en el precio de obra nueva.
- El auge de la obra nueva ha sido especialmente importante en la costa norte oriental, así como en Extremadura y Murcia.
- Cataluña, la Comunidad de Madrid y Andalucía también han sido comunidades muy dinámicas en actividad promotora y las Islas siguen pendientes de la demanda internacional.

Evolución del mercado de obra nueva



Viviendas iniciadas



Viviendas terminadas



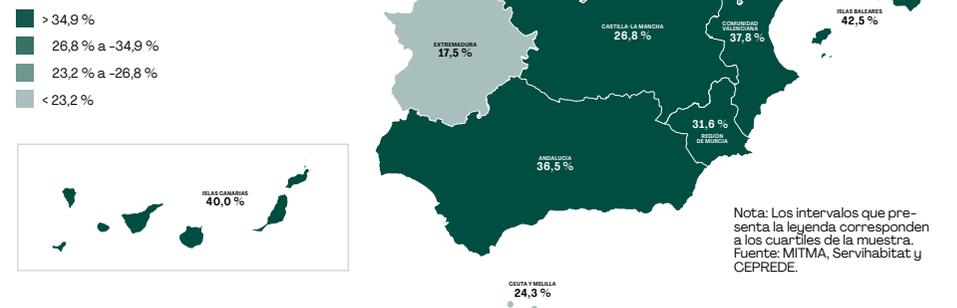
El 2021 se convierte en el año con más viviendas vendidas desde el último *boom*, con un repunte anual de más del 28 %. El ritmo de crecimiento se moderará en 2022.

- Durante la primera mitad de 2021, las compraventas han avanzado a buen ritmo y, a partir del verano, las operaciones se han disparado todavía más, con incrementos que no se veían desde hacía una década.
- El comprador por reposición, el de primera vivienda (ya sea habitual o vacacional) y el inversor configuran varios perfiles de comprador que han coincidido al mismo tiempo.
- Para 2022, se espera que el ritmo de compraventas sea más moderado, con un crecimiento del 4,5 %.
- El 40 % de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat apunta a que las operaciones de vivienda habitual se incrementarán.

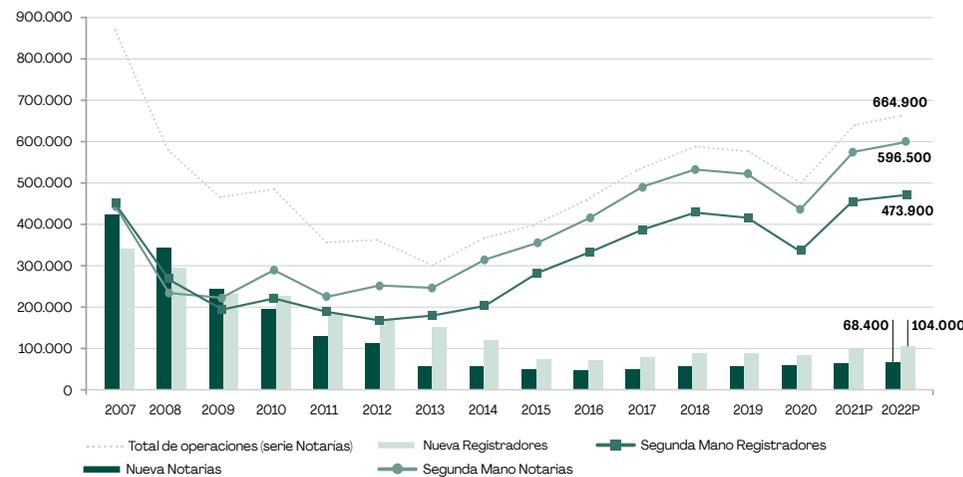
Compraventas



Compraventa de viviendas. Tasa de variación anual (%) 2021/2020.



Evolución de las compraventas de viviendas en España



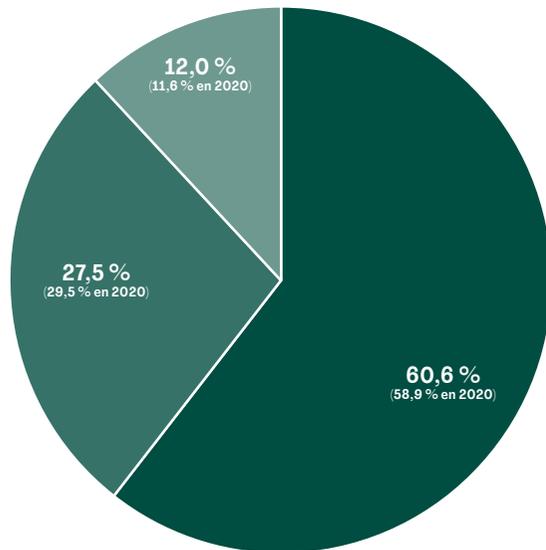
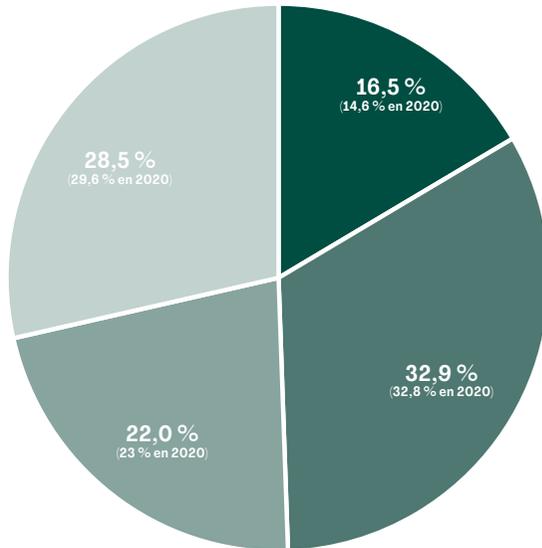
Fuente: Consejo General del Notariado, Colegio Oficial de Registradores y elaboración propia. Nota: P (Previsión). Las cifras de compraventas presentan diferencias por los distintos criterios de las fuentes / instituciones sobre el término de la consideración de vivienda "nueva" y el desfase temporal del registro de la compraventa de segunda mano.

04 Mercado de compraventa_Demanda_Tipología de la vivienda

Tamaño de las viviendas vendidas

- Menos de 60 m²
- De 60,01 m² a 90 m²
- De 90,01 m² a 120 m²
- Más de 120 m²

Fuente: MITMA y elaboración propia.



Precio de las viviendas vendidas

- Menos de 150.000 €
- De 150.001 € a 300.000 €
- Más de 300.000 €

Fuente: MITMA y elaboración propia.

Se consolida la tendencia a la búsqueda de superficies más grandes, con más habitaciones y con salida al exterior por parte de los compradores.

- La búsqueda de mayor espacio por parte de los compradores es una tendencia que se consolida en 2021. Así lo refleja el tramo de viviendas vendidas de más de 90 m², que supone el 50,5 % de las operaciones.
- Los inmuebles de más de 150.000 € pierden peso ligeramente y más del 60 % de las viviendas tienen un precio inferior a esta cifra.
- El primer acceso a la vivienda sigue siendo la finalidad principal en más de la mitad de las compraventas, pero cede terreno a otras motivaciones, especialmente hacia la inversión.
- El tiempo medio de venta de la vivienda habitual se ha acortado hasta los 5,5 meses, gracias al despertar de la demanda embalsada. El comprador de vivienda vacacional también ha reducido sus plazos aunque, al ser mayoritario el cliente nacional, se dilatan un poco más sus tiempos medios de venta.

Tiempos medios de venta de una vivienda

Vivienda habitual



5,5

MESES

Vivienda vacacional



6,8

MESES

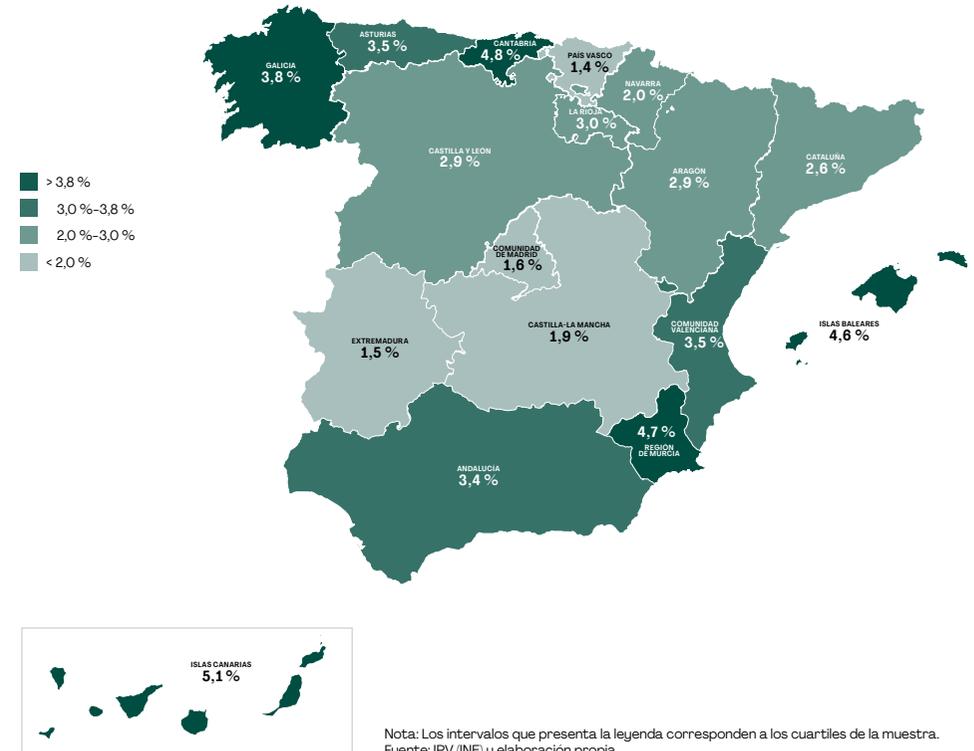
El precio de la vivienda avanza sin alterar su tendencia alcista. Los incrementos son superiores en la obra nueva, aunque la previsión es que acorten distancia en 2022 respecto a la segunda mano.

- En 2021 se espera que el precio de la vivienda crezca un 2,9 %, con la obra nueva un punto porcentual superior a la de segunda mano. Existe consenso sobre la continuidad de la tendencia ascendente en 2022, que podría colocarse en el 4 %.
- La profesionalización del sector inmobiliario tras la anterior crisis, el comportamiento activo de la demanda y la facilidad de acceso al crédito son tres de los factores que han propiciado el avance del sector, sólido y saneado.
- El litoral mediterráneo, la costa norte y los dos archipiélagos son los territorios donde más sube el precio de la vivienda en 2021.
- Según la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, el 36 % de los agentes consideran que los precios de la vivienda habitual subirán en los próximos 6 meses. En cuanto a la vivienda vacacional, se confía en que el turismo dinamice los precios.
- El esfuerzo medio que debe realizar un hogar en España para adquirir una vivienda avanza de forma moderada, pasando de los 7,2 años de renta bruta en 2020 a los 7,6 en 2021.
- El porcentaje de financiación de los préstamos se mantiene en línea con los últimos años situándose en el 65 %.

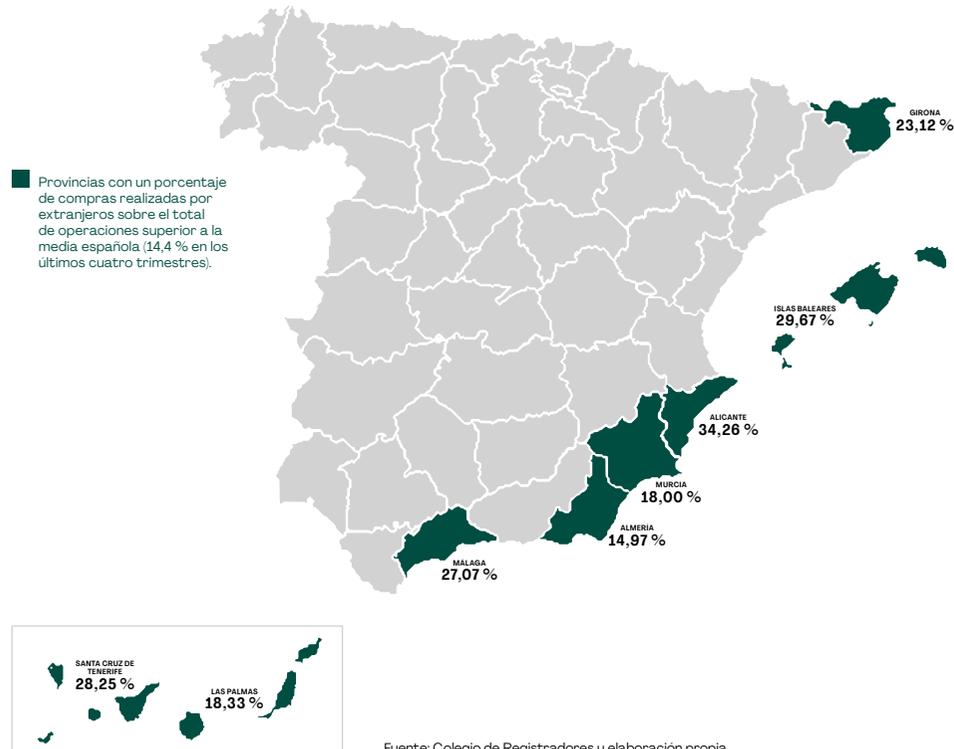
Precio de la vivienda



Evolución del precio por comunidades autónomas (IPV/INE). Tasa de variación anual (%) 2021/2020 (al tercer trimestre).



Compras por parte de extranjeros en 2021.
(% de compras por parte de extranjeros sobre el total de la provincia).



✿ La progresiva vuelta a la normalidad reactiva las compraventas por parte de extranjeros con un 28,5 % más de operaciones que en 2020.

- Las viviendas vendidas a extranjeros retoman un peso superior al 10 % dentro del cómputo total de compraventas, aunque por debajo de las cifras de 2019.
- La reactivación del interés en vivienda en España por parte de extranjeros se debe, además de la búsqueda del paradigma 'sol y playa', a que el ahorro se refugia en la inversión en vivienda ante la inflación, entre otros factores.
- La costa se mantiene como destino principal de las operaciones y el comprador alemán adelanta al británico como consecuencia del Brexit.
- Las herramientas de comercialización digital han sido decisivas para sostener el peso de los extranjeros.

Vivienda habitual



80 %
ESPAÑOLES

20 %
EXTRANJEROS

Vivienda vacacional



76 %
ESPAÑOLES

24 %
EXTRANJEROS

La opción del alquiler desciende levemente aunque en 2022 se prevé que se recuperen los niveles anteriores.

- El 19 % de la población vive de alquiler, retrocediendo al nivel de hace dos años. El retraso en la emancipación de estudiantes y jóvenes profesionales debido a la pandemia y la extensión del teletrabajo, que ha reducido la movilidad laboral hacia las capitales de primera línea, han propiciado este leve descenso.
- Más del 90 % de los inquilinos se encuentra en una franja de edad de entre 26 y 45 años, situando la edad media del inquilino en los 33,4 años.
- La oferta se desacelera por el trasvase del alquiler a la venta, por la vuelta de la vivienda de alquiler vacacional a su mercado de origen después que fuera absorbida por la residencial y por los límites en las mensualidades.
- El precio del alquiler cierra 2021 con un ajuste y sitúa el precio medio por metro cuadrado en los 9,7 €, hecho que confirma la autorregulación del mercado.
- La rentabilidad bruta media anual ha bajado ligeramente, aunque se mantiene por encima de los años previos a la pandemia.

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



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



92.000

VIVIENDAS EN ALQUILER EN ESPAÑA
(-31,5 % VS. SEPT. 2020)



826 €

PRECIO MEDIO DE ALQUILER EN ESPAÑA PARA UNA VIVIENDA DE 80-90 M² (-6,7 % VS. DIC. 2020)



6,1 %

RENTABILIDAD ANUAL BRUTA EN ESPAÑA PARA UNA VIVIENDA EN ALQUILER (6,8 % EN SEPT. 2020)

El sector residencial cierra el 2021 con una actividad intensificada, una demanda activa y con un alto interés inversor. Los pronósticos para 2022 están en la línea del optimismo, aunque con aumentos más contenidos.

Viviendas iniciadas



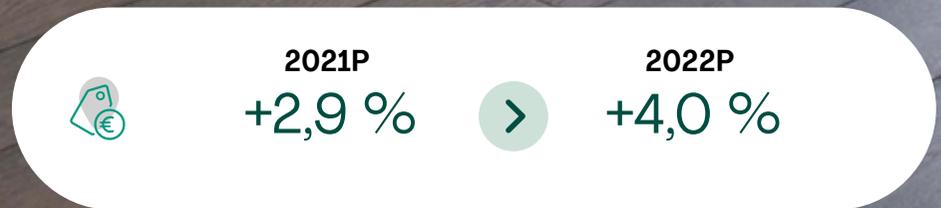
Compraventas



Viviendas terminadas



Precio de la vivienda



Hipotecas nuevas constituidas sobre viviendas



Precio del 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.

