




Servihabitat **Trends**

Mercat residencial a Espanya 2021/2022

Març 2022





La bona evolució del mercat ha aconseguit que 2021 sigui un any de rècord i que el sector avanci de forma sòlida i sanejada.

Després de l'impacte de la pandèmia, el mercat residencial espanyol mostra una clara tendència alcista el 2021, amb grans increments en els principals indicadors del sector que permeten recuperar els nivells pre-pandèmia de forma majoritària. D'aquesta manera, el mercat de l'habitatge a Espanya ha demostrat, un cop més, la seva fortalesa davant l'adversitat.

Per començar, aquest 2021 ha portat una explosió en la intenció de compra, tant per part de la demanda embassada de primer habitatge i de reposició, com per part dels inversors que han tornat a atorgar a l'habitatge un rol preferent. Aquesta efervescència al mercat ha comportat que alguns indicadors es disparin a màxims de l'última dècada.

Tot i ser un any de rècord, no hi ha cap motiu per obrir el debat sobre una nova crisi al sector immobiliari: s'està lluny de les marques de 2007 i la salut del mercat residencial es basa en la sostenibilitat de les compravendes, dels préstecs hipotecaris i del llançament de noves promocions, entre altres.

La promoció residencial augmenta, però ho fa de forma assossegada permetent que les promocions s'absorbeixin sense problema per una demanda molt activa en obra nova. Just aquest interès, i una oferta que no cobreix tota la demanda del mercat, fa que els preus continuïn incrementant-se.

En aquest sentit, cal recordar que des del primer any de pandèmia ja es va constatar la resiliència en el preu, que no ha vist alterat el seu augment en els últims anys.

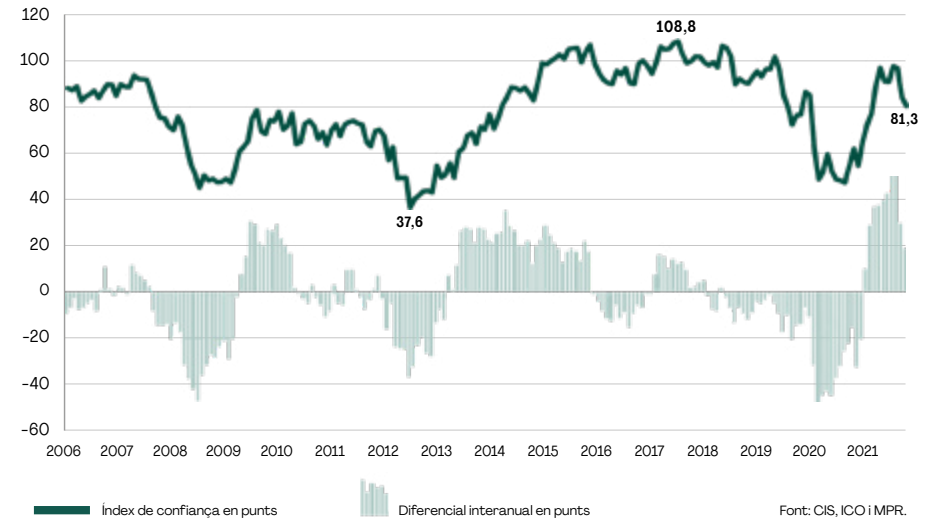
Per a 2022, s'espera una tendència a l'alça dins el sector, on els preus continuaran avançant a bon ritme, igual que ho faran les compravendes i la finalització d'habitatges, la qual cosa confirma que estem davant d'un sector sòlid i robust.

Sense dubte, l'immobiliari seguirà sent un dels protagonistes de la recuperació econòmica del país.

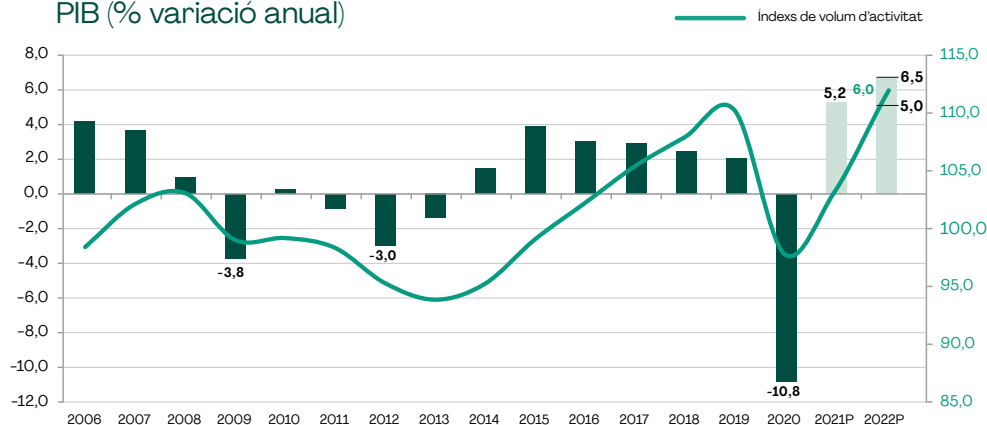
El PIB repunta fins al 5 % el 2021 amb la previsió que se situï entre el 5 % i el 6,5 % el 2022. La seva evolució està condicionada pel progrés de la pandèmia de la COVID-19 i altres factors externs.

- El creixement del PIB el 2021 indicaria una recuperació del 5 %, tot i la inflació i la variant òmicron. El 2022 s'espera que l'economia creixi entre el 5 % i el 6,5 % gràcies, en bona part, a les ajudes de 140.000 milions d'euros procedents dels fons europeus.
- Els nivells de confiança del consumidor han pujat més de 25 punts en el còmput global de 2021.
- Quant a la taxa d'atur per l'any 2022, la previsió és que millorin els nivells pre-pandèmia i arribi al 13,1 %.

Confiança del consumidor sobre la situació política i econòmica



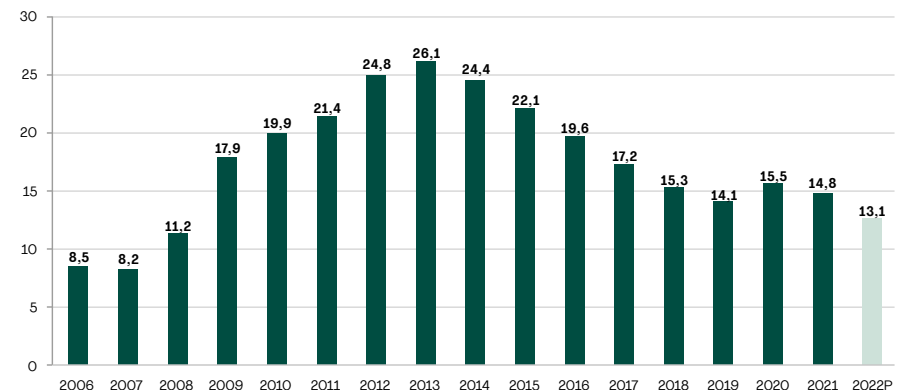
PIB (% variació anual)



Nota: el tram marcat el 2022P indica el possible recorregut en l'augment del PIB en funció de l'evolució a l'activitat econòmica.

Font: INE i previsió CEPREDE. Nota: P (previsió).

Taxa d'atur (%)



Font: INE i previsió CEPREDE. Nota: P (previsió).

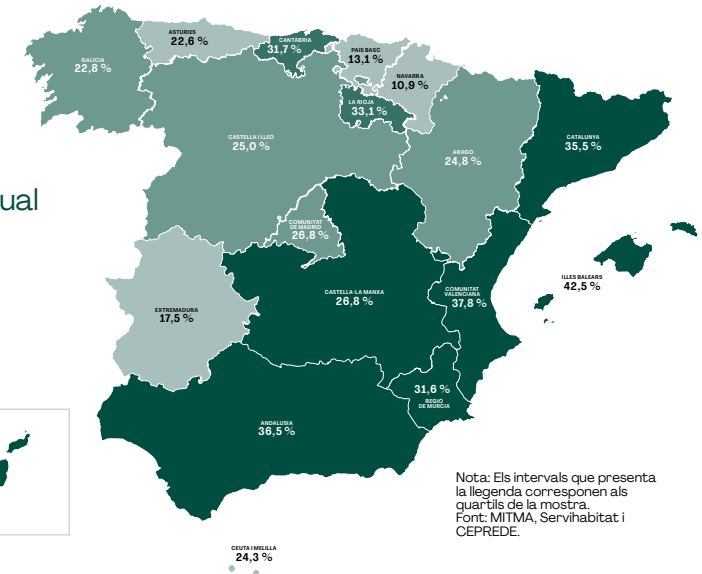
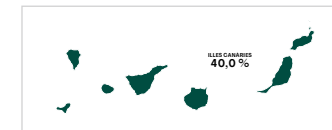
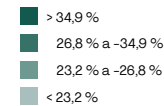
El 2021 es converteix en l'any amb més habitatges venuts des de l'últim boom, amb un repunt anual de més del 28 %. El ritme de creixement serà més moderat el 2022.

- Durant la primera meitat de 2021, les compres van avançar a bon ritme i, a partir de l'estiu, les operacions van disparar-se encara més, amb increments que no es veien des de feia una dècada.
- El comprador per reposició, el de primer habitatge (ja sigui habitual o de vacances) i l'inversor configuren diversos perfils de comprador que han coincidit al mateix temps.
- El 2022, s'estima que el ritme de compravendes sigui més moderat, amb un creixement del 4,5 %.
- El 40 % de la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat indica que les operacions d'habitatge habitual s'incrementaran.

Compravendes

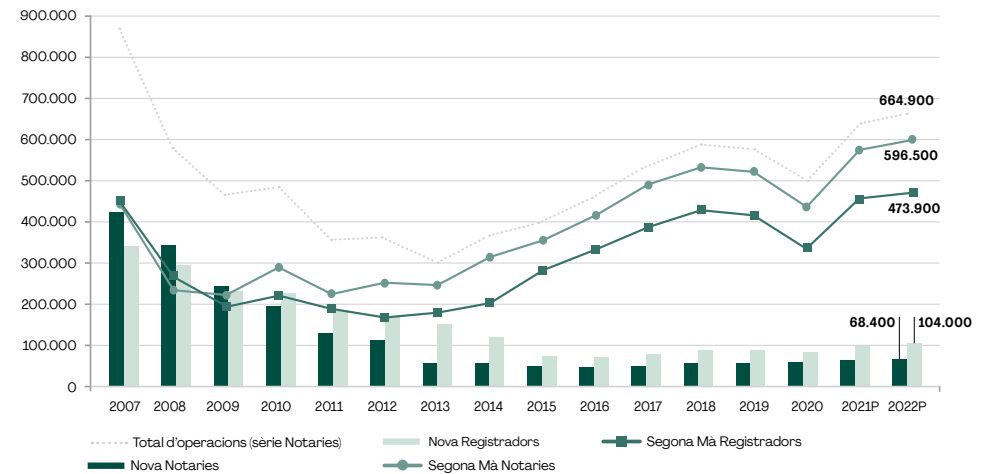


Compravenda d'habitatges. Taxa de variació anual (%) 2021/2020.



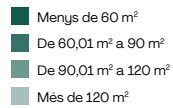
Nota: Els intervals que presenta la llegenda corresponen als quartils de la mostra. Font: MITMA, Servihabitat i CEPREDE.

Evolució de les compravendes d'habitatges a Espanya

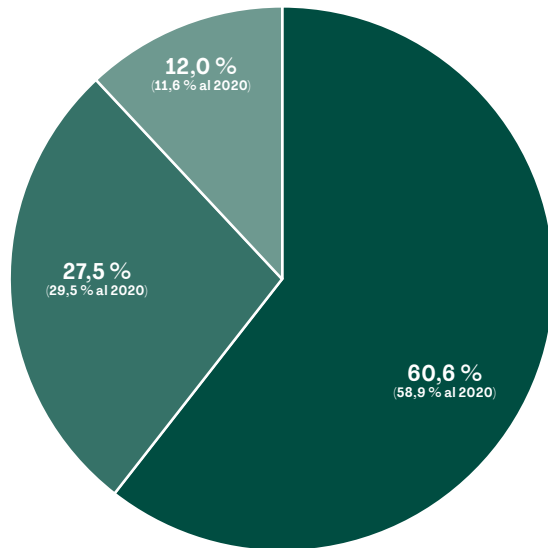
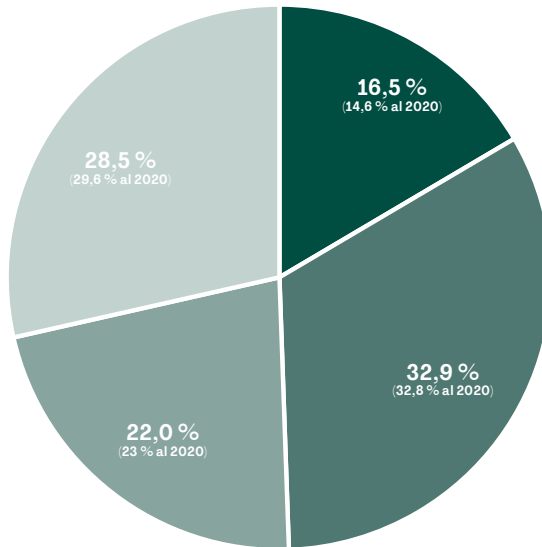


Font: Consell General del Notariat, Col·legi Oficial de Registradors i elaboració pròpia. Nota: P (Previsió). Les xifres de compravendes presenten diferències pels diferents criteris de les fonts/institucions sobre el terme de la consideració d'habitatge "nou" i el desfasament temporal del registre de la compravenda de segona mà.

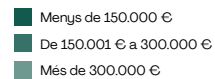
Superfície dels habitatges venuts



Font: MITMA i elaboració pròpia.



Preu dels habitatges venuts



Font: MITMA i elaboració pròpia.

Es consolida la tendència de la cerca de superfícies més grans, amb més habitacions i amb sortida a l'exterior per part dels compradors.

- La cerca d'un espai més gran per part dels compradors és una tendència que es consolida el 2021. Així ho demostra el tram d'habitatges venuts de més de 90 m², que suposen el 50,5 % de les operacions.
- Els immobles de més de 150.000 € perden cert pes i més del 60 % dels habitatges tenen un preu inferior a aquesta xifra.
- El primer accés a l'habitatge encara és la principal finalitat amb més de la meitat de les compres, però deixa espai a d'altres motivacions, especialment cap a la inversió.
- El temps mitjà de venda de l'habitatge habitual s'ha escurçat fins als 5,5 mesos, gràcies a la demanda embassada. El comprador d'habitatge vacacional també ha reduït els seus terminis encara que, com que el client nacional és majoritari, s'allarguen una mica més els seus temps de venda.

Temps mitjà de venda d'un habitatge

Habitatge habitual



5,5
MESOS

Habitatge vacacional

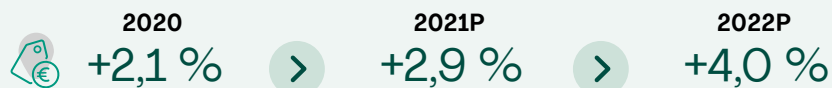


6,8
MESOS

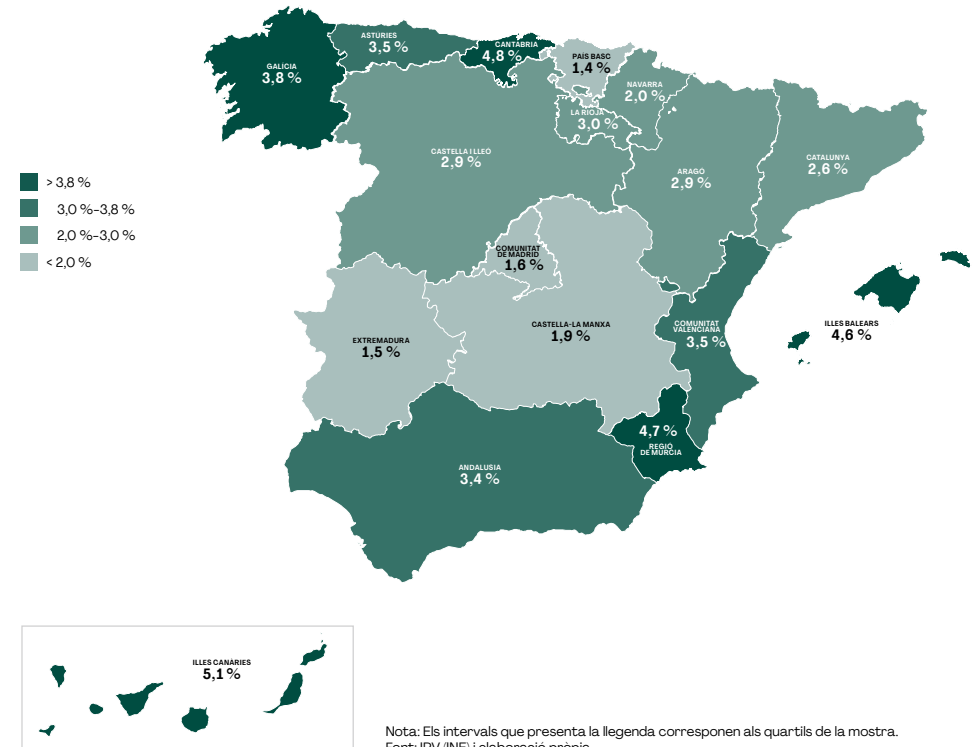
El preu de l'habitatge avança sense alterar la seva tendència alcista. Els increments són superiors si es parla d'obra nova, encara que la previsió és que aquesta distància respecte a la segona mà s'escurci el 2022.

- L'any 2021 s'espera que el preu de l'habitatge creixi un 2,9 %, amb l'obra nova un punt percentual superior a la segona mà. Existeix un consens sobre la continuïtat de la tendència ascendent l'any 2022, que podria col·locar-se fins al 4 %.
- La professionalització del sector immobiliari després de la crisi anterior, el comportament actiu de la demanda i la facilitat d'accés al crèdit són tres dels factors que han afavorit l'avanç del sector, sòlid i sanejat.
- El litoral mediterrani, la costa nord i els dos arxipèlags són els territoris on més puja el preu de l'habitatge el 2021.
- Segons la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat, el 36 % dels agents consideren que els preus de l'habitatge habitual pujaran en els propers 6 mesos. Quant a l'habitatge vacacional, es confia que el turisme dinamitzi els preus.
- L'esforç mitjà que una llar espanyola ha de fer per comprar un habitatge avança de forma moderada, passant dels 7,2 anys de renda bruta el 2020 als 7,6 el 2021.
- El percentatge de finançament dels préstecs es manté en línia amb els últims anys situant-se en el 65 %.

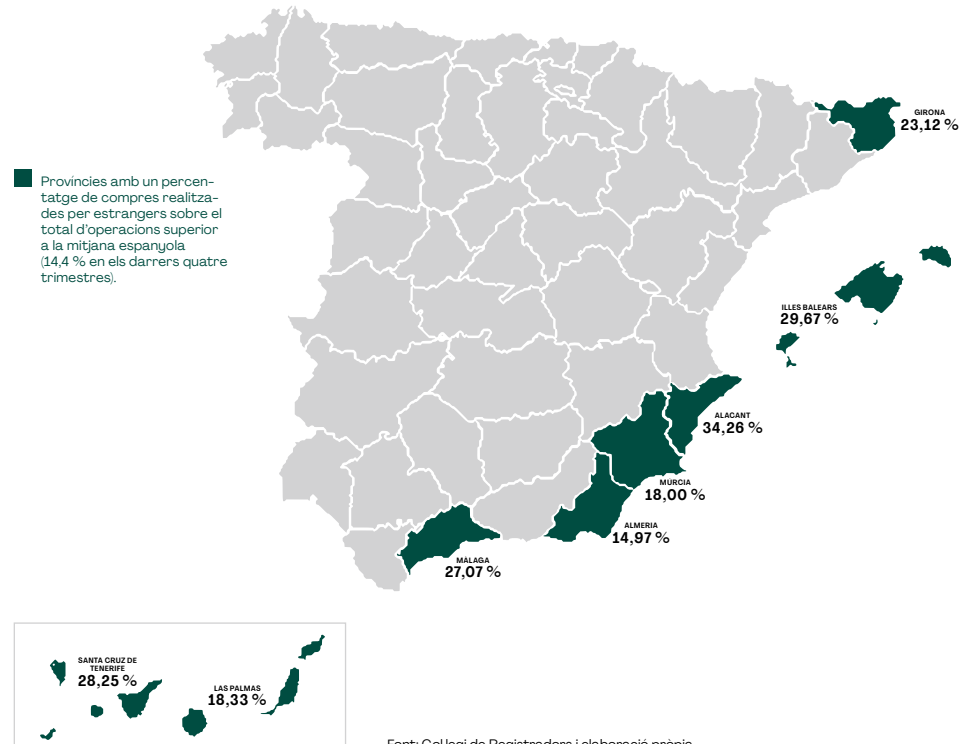
Preu de l'habitatge



Evolució del preu per comunitats autònomes (IPV/INE).
Taxa de variació anual (%) 2021/2020 (al tercer trimestre).



Compres per part d'estrangers el 2021.
(% de compres per part d'estrangers sobre el total de la província).



✿ La tornada progressiva a la normalitat reactiva les compres per part d'estrangers amb un 28,5 % més d'operacions que el 2020.

- Els habitatges venuts a estrangers recuperen un pes superior al 10 % dins del còmput total de compravendes, tot i que por sota de les xifres de 2019.
- La reactivació de l'interès en habitatge a Espanya per part d'estrangers és resultat, a més de la cerca del paradigma 'sol i platja', de l'estalvi que s'acaba destinant en la inversió en habitatge davant la inflació, entre d'altres factors.
- La costa es manté com a destinació principal de les operacions i el comprador alemany passa per davant del britànic com a conseqüència del Brexit.
- Les eines de comercialització digital han estat decisives per sostenir el pes dels estrangers.

Habitatge habitual



80 %
ESPANYOLS

20 %
ESTRANGERS

Habitatge vacacional



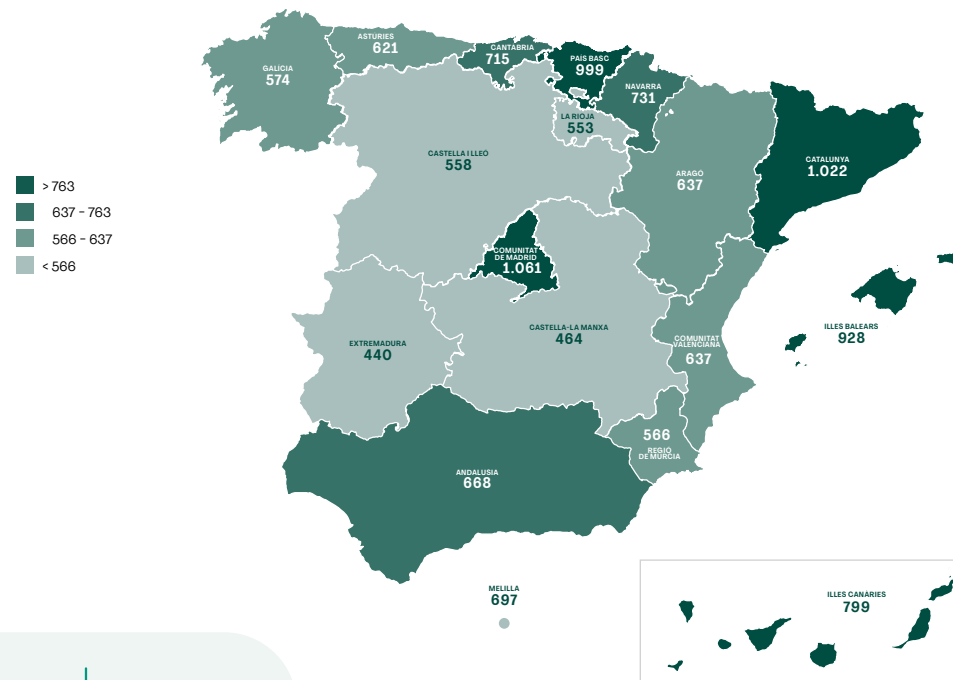
76 %
ESPANYOLS

24 %
ESTRANGERS

L'opció del lloguer baixa lleugerament encara que l'any 2022 es preveu que recuperi els nivells anteriors.

- El 19 % de la població viu de lloguer, reculant al nivell de fa dos anys. L'endarreriment en l'emancipació d'estudiants i joves professionals a causa de la pandèmia i l'extensió del teletreball, que ha reduït la mobilitat laboral cap a les capitals de primera línia, han afavorit aquest descens.
- Més del 90 % dels llogaters es troba en una franja d'edat d'entre 26 i 45 anys, situant la seva edat mitjana als 33,4 anys.
- L'oferta es desaccelera pel transvasament del lloguer a la venda, per la tornada de l'habitatge de lloguer vacacional al seu mercat d'origen després que fos absorbit pel residencial i pels límits a les mensualitats.
- El preu del lloguer tanca 2021 amb un ajust i situa el preu mitjà per metre quadrat en els 9,7 €, fet que confirma l'autoregulació del mercat.
- La rendibilitat bruta mitja anual ha baixat lleugerament, encara que es manté per sobre dels anys anteriors a la pandèmia.

Preu mitjà del lloguer d'habitatge (mensual).
(Preu en euros per a un habitatge de 80-90 m²).



Font: Servihabitat.
Nota: Els intervals que presenta la llegenda corresponen als quartils de la mostra.



92.000

HABITATGES EN LLOGUER
A ESPANYA
(-31,5 % VS. SET. 2020)



826 €

PREU MITJÀ DE LLOGUER A ESPANYA
PER A UN HABITATGE DE
80-90 M² (-6,7 % VS. DES. 2020)

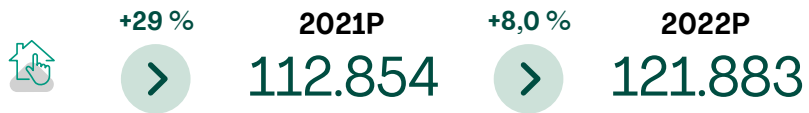


6,1 %

RENDIBILITAT ANUAL BRUTA
A ESPANYA PER A UN HABITATGE
A LLOGUER (6,8 % EL SET. 2020)

El sector residencial tanca el 2021 amb una activitat intensificada, una demanda activa i amb un alt interès inversor. Els pronòstics per a 2022 estan a la línia de l'optimisme, encara que amb augments més continguts.

Habitatges iniciats



Compravendes



Habitatges acabats



Preu de l'habitatge



Hipoteques noves constituïdes sobre habitatges



Preu del lloguer





MADRID

Avda. de Burgos, 12, planta 15
28036 Madrid

BARCELONA

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

Telèfon Servei Atenció al Client

(+34) 942 049 000

contactocorporativo@servihabitat.com

AVIS

Aquest és un document informatiu que conté previsions i estimacions que poden estar subjectes a canvis sense notificació prèvia. Servihabitat no es responsabilitza de l'ús que facin tercers de les informacions que conté aquest document.

