

XI INFORME MERCADO RESIDENCIAL EN ESPAÑA – SERVIHABITAT TRENDS

La vivienda encara 2023 con un buen ritmo de compraventas y con incrementos moderados en el precio del 4,4%

- *En cuanto a la transacción de viviendas, se espera que este 2023 se vuelva a alcanzar la barrera de las 700.000 compraventas, lo que supone un descenso del 2,6 % respecto 2022.*
- *Los costes de construcción seguirán impactando en el desarrollo de nuevos proyectos, provocando un descenso del inicio de obra nueva del 8,5% este 2023. Esto incitará que el mercado de segunda mano se muestre muy dinámico.*
- *El alquiler, que transita hacia un momento álgido de incremento de la demanda, acumula una nueva reducción de la oferta del 26,8%.*
- *En esta edición, se presenta el nuevo Índice de Servihabitat de Dinamismo del Mercado Inmobiliario (INSEDiM), que permite medir el comportamiento del mercado y su contexto económico a través de un indicador único.*

Barcelona, 21 de marzo de 2023.- El mercado residencial en España cierra el 2022 con muestras innegables de resiliencia a pesar de un contexto económico global adverso. A pesar de la guerra de Ucrania primero y con una inflación avanzando posiciones, no se ha producido el temido enfriamiento en los resultados anuales de 2022. Para este 2023, se espera que la demanda continúe mostrándose sólida y dinámica, superando la oferta en el caso de la vivienda de obra nueva y destacando el interés por parte del perfil inversor, por lo que se estima que los precios presenten un ligero repunte. Estas son algunas de las previsiones que se desprenden de la XI edición del informe sobre el “**Mercado residencial en España**” que elabora Servihabitat Trends, la plataforma de investigación y análisis del sector impulsada desde Servihabitat.

Analizando los principales indicadores del sector, se concluye que el mercado residencial ha cumplido. Tal como explica Iheb Nafaa, Consejero Delegado de Servihabitat, “en 2022 hemos constatado la alta intensidad con la que se ha comportado la demanda y que ha repercutido en un crecimiento saludable en el ritmo de las operaciones”. En este sentido, Nafaa puntualiza que “por más que las progresivas subidas en los tipos moderaron los ritmos de venta a final de año, también adelantaron muchas compras. Elementos como el ahorro acumulado y un entorno de financiación favorable han sido claves para impulsar las compraventas”.

En cuanto a la previsión realizada por Servihabitat para este 2023, se estima que el sentimiento de prudencia que marcará el acceso a la primera vivienda quedará relevado por el inversor, que desea colocar su capital en activos defensivos. Nafaa confía que “aunque deberemos seguir de cerca la evolución en los costes de construcción, los tipos de interés y el acceso a la financiación, el sector inmobiliario va a generar nuevas oportunidades de inversión”.

Servihabitat presenta un nuevo índice propio: INSEDiM

Precisamente, para profundizar en cómo la incidencia de los elementos externos afecta al mercado, este año el *asset manager* presenta el Índice Servihabitat de Dinamismo del Mercado Inmobiliario (INSEDiM), mediante el cual se mide, a partir de una ponderación de variables macroeconómicas y sectoriales, cómo evoluciona el mercado a través de un indicador único.

En términos anuales, el INSEDiM se sitúa este 2022 en +3,7 puntos generales, una cifra que presenta el mercado en una dinámica positiva en el marco de un contexto macroeconómico complejo. Según Iheb Nafaa, “la fortaleza de la actividad inmobiliaria frente al incierto entorno demuestra una vez más que este sector es una pieza clave para la riqueza del país”.

A través de este índice se obtiene una herramienta que ofrece una visión clara sobre la evolución del mercado inmobiliario dentro del entorno económico, además de permitir profundizar en el análisis del comportamiento y dinamismo del mercado de forma anual y trimestral.

Un 2023 con 700.000 compraventas y un incremento moderado en el precio del 4,4%

El comportamiento de las viviendas transaccionadas en 2022 prolongó la efervescencia que se inició en 2021 tras la pandemia, cerrando un ejercicio con cerca de 720.000 compraventas, lo que supone un crecimiento del 6% anual. Con los datos actuales, es muy probable que este indicador se muestre resiliente y apenas se resienta a lo largo de 2023. Según Servihabitat Trends, la reposición en vivienda y la inversión sostendrán el nivel de operaciones que volverían a situarse en torno las 700.000, descendiendo de manera anual un 2,6%.

En cuanto al precio, la alta demanda compradora ha tenido una gran influencia en la trayectoria alcista de este indicador. Se estima que la subida del precio de la vivienda continuará repuntando este 2023, aunque la prudencia en la conducta del comprador podrá relajar significativamente las subidas de precio, suavizándolas hasta el 4,4%.

Si nos referimos al esfuerzo medio que debe realizar un hogar en España para adquirir una vivienda, equivale a la renta bruta de 7,8 años, y crece respecto 2021, cuando se situaba en 7,2 años.

La baja oferta de obra nueva y el buen ritmo en las operaciones mantiene el dinamismo en el mercado de vivienda de segunda mano

Limitada por la escasez de suelo, la obra nueva se sitúa por debajo de las necesidades de la demanda. El ascenso de viviendas iniciadas durante la pandemia ha dado paso a un ajuste en 2022, que finalizó con 94.800 viviendas iniciadas, un 16% menos que en 2021, y con 100.400 viviendas terminadas, un 7,1% más que el año anterior. Estas cifras ponen de relieve que, por primera vez desde 2015, las viviendas terminadas han superado las de nueva planta.

El inicio de nuevos proyectos, condicionado por el crédito promotor y los costes de construcción, se reducirá un 8,5% en 2023, alcanzando las 86.700 viviendas iniciadas.

El contexto de falta de obra nueva y el ritmo favorable en las operaciones, seguirá drenando el *stock* de segunda mano, que aumentará su dinamismo y se convertirá en protagonista. Además, la apuesta por la rehabilitación, potenciada desde planes institucionales, también añade más puntos a la reducción de la oferta en este segmento.

Las operaciones por parte del comprador extranjero se disparan un 30%

El comprador extranjero vuelve a tener un papel destacable dentro del mercado residencial. El número de viviendas adquiridas por parte de compradores no nacionales alcanza un total de 134.000 residencias, un 30% más respecto 2022.

En relación con la compraventa de viviendas por parte de extranjeros, un total de ocho provincias españolas se han colocado por encima de la media nacional, destacando la costa mediterránea y el Atlántico, que concentran gran parte de las operaciones realizadas. En Alicante, Baleares y Santa Cruz de Tenerife, entre tres y cuatro ventas de cada diez estuvieron protagonizadas por extranjeros.

En cuanto a nacionalidades, los británicos han retomado su liderazgo, por lo que el efecto Brexit ha sido beneficioso. Tras ello, los alemanes les siguen de cerca y, a cierta distancia, los franceses.

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 hasta los 38,8 años, una cifra ligeramente inferior respecto a 2021 cuando era de 39 años. Este descenso puede ser fruto del ahorro acumulado en los segmentos más jóvenes de la población durante la pandemia, aunque la franja de entre 36 y 45 años es la que sigue protagonizando, con cerca del 65 %, la mayoría de las operaciones.

En el caso del inquilino, la edad media retrocedió de los 33,4 a los 32,6 años. La mayoría de los hogares que viven en arrendamiento están compuestos por personas de entre 26 y 35 años, abarcando casi tres de cada cuatro viviendas alquiladas. Este grupo, que además ha sido el que más peso ganó el año pasado, estaría esperando a reunir el estatus financiero adecuado para lanzarse a la compra. A su vez, el grupo de los inquilinos más jóvenes, de entre 16 y 25 años, ganan 1,3 puntos. Se espera que el bono de alquiler joven aprobado por el gobierno pueda tirar con más fuerza de este perfil en 2023.

Dentro del catálogo de prioridades que dieron un vuelco con la irrupción de la pandemia, la superficie de las viviendas fue uno de los puntos cruciales. La búsqueda de casas más grandes se ha consolidado dentro del listado de imprescindibles en 2022. Por otro lado, ha vuelto el interés por las zonas céntricas, después de que durante la pandemia se primaran zonas más alejadas.

El esfuerzo medio para adquirir vivienda se incrementa de forma sostenida con porcentajes de endeudamiento razonables

Mientras los sueldos crecieron un 2,78 % en 2022, casi seis puntos menos que el IPC, la vivienda lo hacía a un ritmo del 7,4 %. A pesar de la diferencia, el esfuerzo medio que se debe realizar en España para adquirir una vivienda presenta incrementos de forma sostenida y se sitúa en cotas razonables, del 32%. Para 2023, aunque este porcentaje de endeudamiento entra dentro de lo razonable, sería deseable que no continuara subiendo.

El ahorro y la solvencia han seguido presentes en la concesión de hipotecas a lo largo de 2022. La modificación del marco hipotecario no ha sido perceptible hasta la recta final de 2022, pero se continúa ofreciendo financiación en un entorno saneado. 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 alquiler muestra un atractivo en rentabilidad y continúa acusando la falta de oferta

El aumento de precio también se materializará en las rentas, que han acumulado nuevos incrementos este 2022, siguiendo la línea general del mercado y registrando aumentos de precio en todas las autonomías. El precio medio de alquiler en España para una vivienda de entre 80 y 90 m² se ha situado en los 877€, un incremento del 6,2%.

Con una rentabilidad bruta del alquiler en España del 6,2% en 2022, el interés inversor ha vuelto a apuntar al inmobiliario, que gana peso como uno de los valores más estables y con retornos interesantes. En este sentido, se comprueba como la compra de vivienda para el mercado de alquiler ha aumentado hasta en cinco puntos porcentuales desde 2019.

Todo indica que la rentabilidad apunta hacia la estabilización con una perspectiva atractiva para los que decidan introducir un activo de calidad en su cartera patrimonial. Ante una estabilidad, tanto en

compraventas como precios, al inversor se le abre una ocasión irreplicable para refugiar su capital en el ladrillo.

Aunque para 2023 se esperan repuntes siguiendo una tendencia alcista, el contexto económico y político, la futura ley de vivienda o los posibles techos en las rentas, marcarán el futuro del alquiler.

En este segmento de mercado, la falta de vivienda en alquiler es evidente. La oferta ha pasado de las 91.854 unidades a las 67.248, lo que suscribe una pérdida del 26,8% entre 2021 y 2022. La foto con respecto a hace dos años es aún más alarmante, con un desplome 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.

Para acceder a todos los datos y tendencias, por favor, visita los siguientes enlaces:

- [Informe completo](#)
- [Resumen ejecutivo](#)
- [Vídeo resumen](#)

Sobre Servihabitat

Servihabitat es el *asset manager* multiproducto y multicliente de referencia del mercado español. La Compañía, con una clara estrategia hacia la especialización, ofrece servicios avanzados en la gestión de carteras de crédito *corporate* e hipotecario, así como en la gestión y comercialización de activos inmobiliarios, a lo largo de toda la cadena de valor o de forma modular. La experiencia de más de 30 años en el mercado y el elevado volumen de activos vendidos consolidan la posición del *servicer* al frente del sector. La potencia comercializadora, la capilaridad territorial, una cultura basada en el análisis del dato para la toma de decisiones, la innovación en las estrategias de gestión y el profundo conocimiento del mercado son algunos de los pilares que contribuyen al éxito en los resultados de Servihabitat y de sus clientes.

Para más información:

Montse Castellana / mcastellana@tinkle.es / 679 98 33 10

Mariona Balasch / mbalasch@tinkle.es / 687 28 07 40

Eva Anaya / eanaya@tinkle.es / 659 72 04 83