

XI INFORME MERCAT RESIDENCIAL A ESPANYA – SERVIHABITAT TRENDS

L'habitatge encara el 2023 amb un bon ritme de compravendes i amb increments moderats en el preu del 4,4%

- *Pel que fa a la transacció d'habitatges, s'espera que aquest 2023 es torni a assolir la barrera de les 700.000 compravendes, cosa que suposa un descens del 2,6% respecte del 2022.*
- *Els costos de construcció continuaran impactant en el desenvolupament de nous projectes i provocaran un descens de l'inici d'obra nova del 8,5% aquest 2023. Això incitarà que el mercat de segona mà es mostri molt dinàmic.*
- *El lloguer, que transita cap a un moment àlgid d'increment de la demanda, acumula una nova reducció de l'oferta del 26,8%.*
- *En aquesta edició es presenta el nou Índex de Servihabitat de Dinamisme del Mercat Immobiliari (INSEDiM), que permet mesurar el comportament del mercat i el seu context econòmic a través d'un indicador únic.*

Barcelona, 21 de març de 2023.- El mercat residencial a Espanya tanca el 2022 amb mostres innegables de resiliència tot i el context econòmic global advers. Malgrat la guerra d'Ucraïna primer i amb una inflació que avança posicions, no s'ha produït el temut refredament en els resultats anuals del 2022. Per a aquest 2023 s'espera que la demanda continuï mostrant-se sòlida i dinàmica, que superi l'oferta en el cas de l'habitatge d'obra nova i que destaquï l'interès per part del perfil inversor, per la qual cosa s'estima que els preus presentaran un lleuger repunt. Aquestes són algunes de les previsions que es desprenen de la XI edició de l'informe sobre el “**Mercat residencial a Espanya**” que elabora Servihabitat Trends, la plataforma d'investigació i anàlisi del sector impulsada des de Servihabitat.

Analitzant els principals indicadors del sector, es conclou que el mercat residencial ha complert. Tal com explica Iheb Nafaa, conseller delegat de Servihabitat, “el 2022 hem constatat l'alta intensitat amb què s'ha comportat la demanda, que ha repercutit en un creixement saludable en el ritme de les operacions”. En aquest sentit, Nafaa puntualitza que “per més que les progressives pujades en els tipus van moderar els ritmes de venda a finals d'any, també van avançar moltes compres. Elements com l'estalvi acumulat i un entorn de finançament favorable han estat clau per impulsar les compravendes”.

Quant a la previsió realitzada per Servihabitat per a aquest 2023, s'estima que el sentiment de prudència que marcarà l'accés al primer habitatge quedarà rellevat per l'inversor, que desitja col·locar el seu capital en actius defensius. Nafaa confia que “tot i que hem de seguir de prop l'evolució en els costos de construcció, els tipus d'interès i l'accés al finançament, el sector immobiliari generarà noves oportunitats d'inversió”.

Servihabitat presenta un nou índex propi: INSEDiM

Precisament, per aprofundir en com la incidència dels elements externs afecta el mercat, aquest any l'asset manager presenta l'Índex Servihabitat de Dinamisme del Mercat Immobiliari (INSEDiM),

mitjançant el qual es mesura, a partir d'una ponderació de variables macroeconòmiques i sectorials, com evoluciona el mercat a través d'un indicador únic.

En termes anuals, l'INSEDiM se situa aquest 2022 en +3,7 punts generals, una xifra que presenta el mercat en una dinàmica positiva en el marc d'un context macroeconòmic complex. Segons l'heb Nafaa, "la fortalesa de l'activitat immobiliària davant l'entorn incert demostra un cop més que aquest sector és una peça clau per a la riquesa del país".

A través d'aquest índex s'obté una eina que ofereix una visió clara sobre l'evolució del mercat immobiliari dins l'entorn econòmic, alhora que permet aprofundir en l'anàlisi del comportament i el dinamisme del mercat de manera anual i trimestral.

Un 2023 amb 700.000 compravendes i un increment moderat en el preu del 4,4%

El comportament dels habitatges transaccionats el 2022 va prolongar l'efervescència que es va iniciar el 2021 després de la pandèmia, i es va tancar un exercici amb prop de 720.000 compravendes, cosa que suposa un creixement del 6 % anual. Amb les dades actuals, és molt probable que aquest indicador es mostri resilient i a penes se'n ressenti al llarg del 2023. Segons Servihabitat Trends, la reposició en habitatge i la inversió sostindran el nivell d'operacions, que tornarien a situar-se al voltant de les 700.000 i descendirien de manera anual un 2,6%.

Pel que fa al preu, l'alta demanda compradora ha tingut una gran influència en la trajectòria alcista d'aquest indicador. S'estima que la pujada del preu de l'habitatge continuarà repuntant aquest 2023, tot i que la prudència en la conducta del comprador podrà relaxar significativament les pujades de preu i suavitzar-les fins al 4,4%.

Si ens referim a l'esforç mitjà que ha de realitzar una llar a Espanya per adquirir un habitatge, equival a la renda bruta de 7,8 anys i creix respecte del 2021, quan se situava en els 7,2 anys.

La baixa oferta d'obra nova i el bon ritme en les operacions mantenen el dinamisme en el mercat d'habitatge de segona mà

Limitada per l'escassetat de sòl, l'obra nova se situa per sota de les necessitats de la demanda. L'ascens d'habitatges iniciats durant la pandèmia ha donat pas a un ajustament el 2022, que va finalitzar amb 94.800 habitatges iniciats, un 16 % menys que el 2021, i amb 100.400 habitatges acabats, un 7,1% més que l'any anterior. Aquestes xifres posen en relleu que, per primera vegada des del 2015, els habitatges acabats han superat els de nova planta.

L'inici de nous projectes, condicionat pel crèdit promotor i els costos de construcció, es reduirà un 8,5 % el 2023 i assolirà els 86.700 habitatges iniciats.

El context de falta d'obra nova i el ritme favorable en les operacions seguiran drenant l'estoc de segona mà, que augmentarà el seu dinamisme i es convertirà en protagonista. A més, l'aposta per la rehabilitació, potenciada des de plans institucionals, també afegeix més punts a la reducció de l'oferta en aquest segment.

Les operacions per part del comprador estranger es disparen un 30 %

El comprador estranger torna a tenir un paper destacable dins del mercat residencial. El nombre d'habitatges adquirits per part de compradors no nacionals assoleix un total de 134.000 residències, un 30 % més respecte del 2022.

En relació amb la compravenda d'habitatges per part d'estrangers, un total de vuit províncies espanyoles s'han col·locat per sobre de la mitjana nacional, de les quals destaquen la costa

mediterrània i l'Atlàntic, que concentren gran part de les operacions realitzades. A Alacant, les Balears i Santa Cruz de Tenerife, entre tres i quatre vendes de cada deu van ser protagonitzades per estrangers.

Quant a les nacionalitats, els britànics han reprès el lideratge, per la qual cosa l'efecte Brèxit ha estat beneficiós. Al darrere els segueixen de prop els alemanys i, a certa distància, els francesos.

Baixa l'edat mitjana del comprador i del llogater, i es consolida la tendència per buscar habitatges més grans

L'edat mitjana del comprador baixa fins als 38,8 anys, una xifra lleugerament inferior respecte del 2021, quan era de 39 anys. Aquest descens pot ser fruit de l'estalvi acumulat en els segments més joves de la població durant la pandèmia, tot i que la franja d'entre 36 i 45 anys és la que continua protagonitzant, amb prop del 65%, la majoria de les operacions.

En el cas del llogater, l'edat mitjana va retrocedir dels 33,4 als 32,6 anys. La majoria de les llars que viuen en arrendament estan compostes per persones d'entre 26 i 35 anys, i comprenen gairebé tres de cada quatre habitatges llogats. Aquest grup, que a més ha estat el que més pes ha guanyat l'any passat, estaria esperant reunir l'estatus financer adequat per llançar-se a la compra. Al seu torn, el grup dels llogaters més joves, d'entre 16 i 25 anys, guanyen 1,3 punts. S'espera que el bo de lloguer jove aprovat pel govern pugui estirar amb més força aquest perfil el 2023.

Dins del catàleg de prioritats que van fer un capgirell amb la irrupció de la pandèmia, la superfície dels habitatges va ser un dels punts crucials. La recerca de cases més grans s'ha consolidat dins de la llista d'imprescindibles el 2022. D'altra banda, ha tornat l'interès per les zones cèntriques, després que durant la pandèmia es preferissin zones més allunyades.

L'esforç mitjà per adquirir un habitatge s'incrementa de manera sostinguda amb percentatges d'endeutament raonables

Mentre que els sous van créixer un 2,78% el 2022, gairebé sis punts menys que l'IPC, l'habitatge ho feia a un ritme del 7,4%. Malgrat la diferència, l'esforç mitjà que s'ha de realitzar a Espanya per adquirir un habitatge presenta increments de manera sostinguda i se situa en cotes raonables, del 32%. Per al 2023, tot i que aquest percentatge d'endeutament entri dins dels límits raonables, seria desitjable que no continués pujant.

L'estalvi i la solvència han continuat sent presents en la concessió d'hipoteques al llarg del 2022. La modificació del marc hipotecari no ha estat perceptible fins a la recta final del 2022, però es continua oferint finançament en un entorn sanejat. De cara al 2023, la moderació dependrà de si les hipoteques mixtes poden suplir el buit que han deixat les fixes, que ja no són atractives, i un euríbor en plena escalada.

El lloguer mostra un atractiu en rendibilitat i continua acusant la falta d'oferta

L'augment de preu també es materialitzarà en les rendes, que han acumulat nous increments aquest 2022, seguint la línia general del mercat i registrant augments de preu en totes les autonomies. El preu mitjà de lloguer a Espanya per a un habitatge d'entre 80 i 90 m² s'ha situat en els 877€, un increment del 6,2%.

Amb una rendibilitat bruta del lloguer a Espanya del 6,2% el 2022, l'interès inversor ha tornat a apuntar a l'immobiliari, que guanya pes com un dels valors més estables i amb retorns interessants. En aquest sentit, es comprova com la compra d'habitatge per al mercat de lloguer ha augmentat fins a cinc punts percentuals des del 2019.

Tot indica que la rendibilitat apunta cap a l'estabilització amb una perspectiva atractiva per als que decideixin introduir un actiu de qualitat a la seva cartera patrimonial. Davant d'una estabilitat tant en compravendes com en preus, a l'inversor se li obre una ocasió irrepetible per refugiar el seu capital en el totxo.

Tot i que per al 2023 s'esperen repunts que segueixin una tendència alcista, el context econòmic i polític, la futura llei de l'habitatge o els possibles sostres en les rendes marcaran el futur del lloguer.

En aquest segment de mercat, la falta d'habitatge en lloguer és evident. L'oferta ha passat de les 91.854 unitats a les 67.248, cosa que subscriu una pèrdua del 26,8% entre el 2021 i el 2022. La fotografia respecte a fa dos anys és encara més alarmant, amb una caiguda de quasi el 50%. La reducció podria acusar-se si no s'elimina la limitació en els preus i no es crea un marc jurídic estable.

Per accedir a totes les dades i les tendències, si us plau, visita els enllaços següents:

- [Informe complet](#)
- [Resum executiu](#)
- [Vídeo resum](#)

Sobre Servihabitat

Servihabitat és l'*asset manager* multiproducte i multiclient de referència del mercat espanyol. La Companyia, amb una clara estratègia cap a l'especialització, ofereix serveis avançats en la gestió de carteres de crèdit *corporate* i hipotecari, així com en la gestió i la comercialització d'actius immobiliaris, al llarg de tota la cadena de valor o de forma modular. L'experiència de més de 30 anys en el mercat i l'elevat volum d'actius venuts consoliden la posició del *servicer* al capdavant del sector.

La potència comercialitzadora, la capillaritat territorial, una cultura basada en l'anàlisi de la dada per a la presa de decisions, la innovació en les estratègies de gestió i el profund coneixement del mercat són alguns dels pilars que contribueixen a l'èxit en els resultats de Servihabitat i dels seus clients.

Per a més informació:

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