

# El Mercado Residencial Español Actual y Previsiones para 2022



**valmesa**  
te valoramos



## El Mercado Residencial Español Actual y Previsiones para 2022

Este informe trata de dar una visión muy sencilla y divulgativa de la situación del mercado residencial español actual, lo que ha pasado en 2021, lo que está pasando en 2022 y lo que, desde Valmesa, teorizamos sobre lo que va a seguir pasando este año.

### 1. Contexto económico

El mercado inmobiliario es un mercado autorregulado por la oferta y la demanda, que está en plena evolución, y que se comporta de manera cíclica con sus periodos de estabilización.

El sector ha demostrado una gran capacidad de adaptación a través de la digitalización, que le ha llevado a superar esta situación de crisis sanitaria sin desplomarse; pues siendo un sector bastante tradicional que ha sufrido una innovación en los últimos años, se ha visto obligado a transformarse y a digitalizarse a pasos agigantados coincidiendo con las restricciones provocadas por la Pandemia del Covid-19. Gracias a esa digitalización, el sector ha conseguido recuperar su crecimiento y llegar a niveles incluso superiores al mercado Pre-Pandemia.

#### **¿Pero cuáles han sido los principales aspectos positivos y negativos de estos cambios en el mercado?**

**Aspectos positivos:** el Euribor. Siendo el Euribor más bajo de la historia, cerrando en 2021 en -0,5% y en enero de 2022 en -0,47%. Unos tipos de interés que nunca se habían visto tan bajos y que impulsan la financiación para la compra de inmuebles. De hecho, los préstamos a interés fijo se han convertido en una de las principales herramientas de venta para la banca.



En contraposición tenemos la Pandemia de Covid-19, que más ha pesado negativamente por su incertidumbre. Los mercados y La Bolsa no están cómodos con épocas de incertidumbre económica y la amenaza que nuevas variantes del virus retrasen la recuperación económica, y por tanto lastren el mercado inmobiliario, sigue estando patente.

La inflación y la subida de los precios y el IPC, con una subida media del 3,21% anual, que reduce la capacidad económica de las familias e influye negativamente en la adquisición de una vivienda. pero, por otro lado, esta imposibilidad de comprar reactiva más aún el mercado de los alquileres, y constituye una oportunidad para aquellos pequeños grupos de inversión que apuestan por adquirir viviendas y ofrecerlas al mercado del alquiler, convencidos en parte por esas subidas del IPC anual que se aplica al precio de los alquileres.

## 1.1 Evolución del IPC y de la Deuda Pública

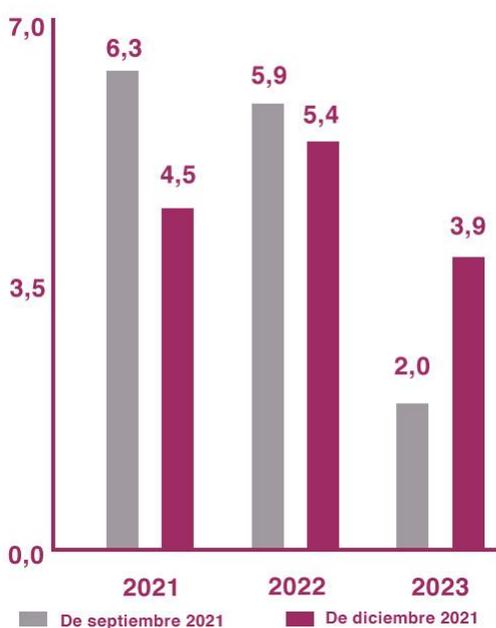
Existen dos indicadores macroeconómicos que son fundamentales.

El PIB, la gráfica vienen a mostrar la previsión del Banco de España en septiembre de 2021 vs diciembre de 2021. El *Banco de España* estimaba un crecimiento del +6.3% Mientras que conforme fue avanzando el año, el mismo *Banco de España* cambió sus previsiones al +4,5%. La realidad es que el gobierno estimaba un +6.4%, el *Banco de España* un +4,5%, como podemos observar y finalmente ha crecido un +5%. Echando por tierra las previsiones estimadas de ambos.



## PIB

Evolución en %



Fuente: elaboración propia

Para este 2022, el Banco de España estima un crecimiento del 5.4 y el Gobierno un crecimiento del 7% y con toda probabilidad no superaremos un crecimiento entorno al 6%. Es una buena noticia en tanto hemos conseguido crecer y romper la tendencia del 2020 del PIB.

ESPAÑA	-10,8	4,6	5,5	98,43	<b>NO RECUPERA</b>
ALEMANIA	-4,6	2,7	4,6	102,48	RECUPERA
FRANCIA	-7,9	6,5	3,8	101,81	RECUPERA
ITALIA	-8,9	6,2	4,3	100,90	RECUPERA
AUSTRIA	-6,7	4,4	4,9	102,17	RECUPERA
GRECIA	-9	7,1	5,2	102,52	RECUPERA
PORTUGAL	-8,4	4,5	5,3	100,79	RECUPERA

Fuente: elaboración propia



## **1.2 Deuda pública.**

En 2019 teníamos una deuda pública que ascendía al 95,5% del PIB, ya de por sí muy disparada en comparación con el resto de la UE. Pero entre 2020 y 2021, la Deuda Pública ha alcanzado el 120,4%, 25 puntos más en apenas dos años. Y poder asumir los efectos colaterales de la pandemia en las arcas del Estado.

### **¿Cuándo recuperaremos el PIB Pre-Pandemia?**

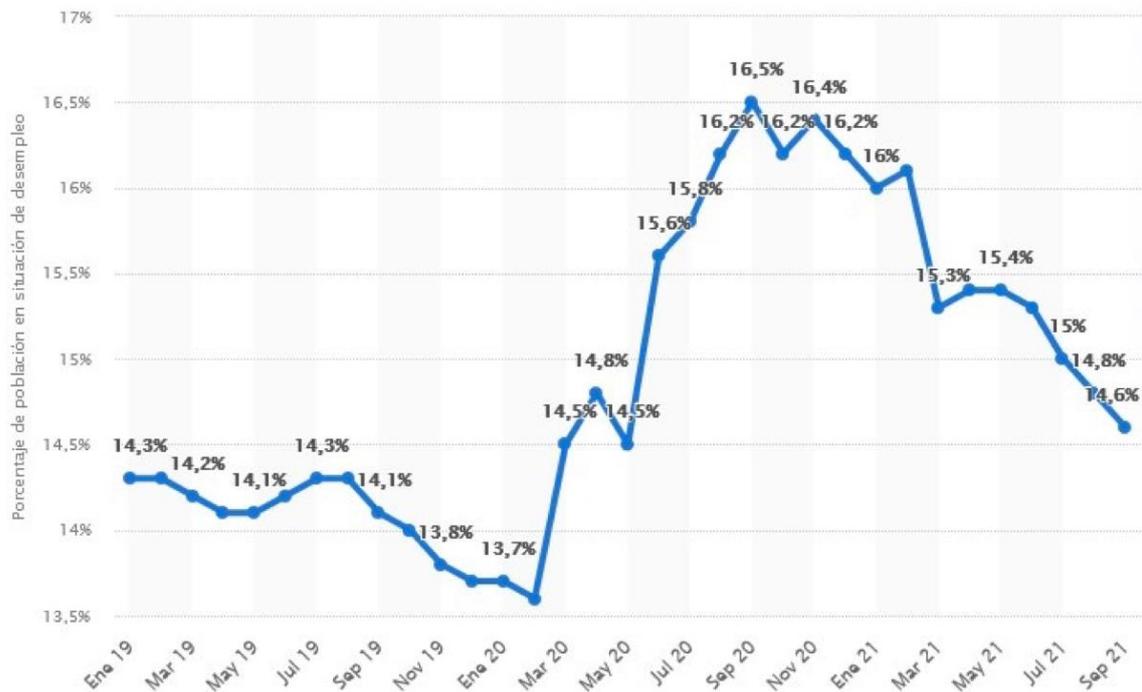
De acuerdo con la OCDE, España no recuperará el PIB Pre-Covid hasta el segundo trimestre de 2023, pues venimos de una bajada del PIB del 10,8% en 2020, frente al resto de los países de la UE y buena parte del mundo que entre 2021 y 2022 habrá recuperado sus niveles de PIB.

### **¿A qué se debe que seamos de los últimos países en llegar a esta recuperación?**

Sin llegar a entrar a analizar factores macroeconómicos que influyen en este escenario, uno de los principales, sí ha sido que la Pandemia ha impactado directamente en sectores históricamente más importantes de nuestra economía como es el sector turístico.

## **1.3 Evolución de la tasa de desempleo**

Desde el inicio de la Pandemia, la destrucción de empleo ha seguido una curva ascendente. Bien sea por cierres directos o por cierres temporales acogidos a la fórmula de los ERTES, recuperando los niveles de desempleo previos a la Pandemia a finales de 2021. Con 3.182.000 parados, un 14,1% de la población activa, eso sin contar las 198.000 personas que continúan en ERTE y los 100.000 autónomos en cese de actividad.



La tasa de desempleo, contabilizando ambas cifras, sería de 3.480.000 parados, versus los 3.246.000 de febrero de 2020.

**No debemos olvidar que seguimos siendo el país de la UE líder en el desempleo y en especial, el desempleo juvenil.**

Con todos estos factores a tener en cuenta, ¿Cómo es posible que el mercado inmobiliario se haya comportado de manera tan positiva durante el pasado año?

Para nosotros, existe un indicador clave que nos ayuda a entender el comportamiento del mercado. Se trata de **la Tasa de Ahorro de los Hogares en España**, que se disparó a partir del segundo trimestre del 2020, al carecer de alternativas de ocio a causa de los continuos confinamientos.

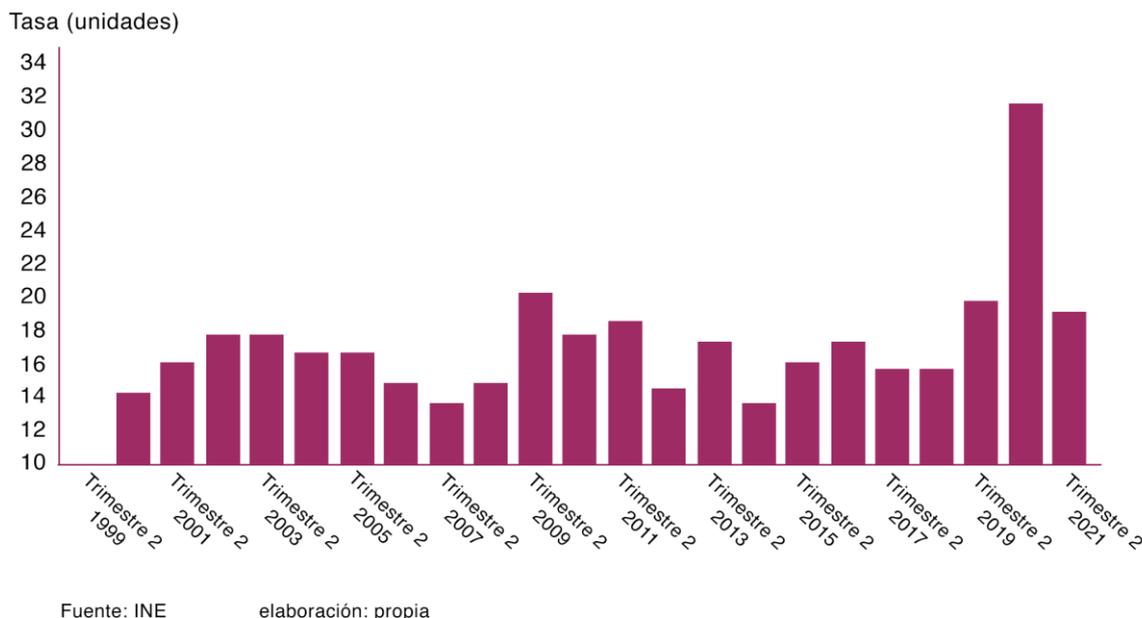
Si a esa tasa de ahorro, le sumamos la experiencia de convivir encerrados en nuestras casas durante meses, siendo conscientes que muchas de las viviendas no se adecuaban a



las necesidades familiares. **Tenemos la tormenta perfecta para disparar la demanda de compra de vivienda, tal y como ha venido dándose en todo el anterior ejercicio.**

### Evolución de la tasa de ahorro de los hogares

Así ha evolucionado, trimestre a trimestre, la tasa de ahorro de los hogares



#### 1.4 Otros datos a considerar:

Hemos aprendido a convivir con el virus, a base de 6 olas de crecimiento de casos registrados; lo que ha permitido una mejora en la actividad económica.

Por otro lado, debemos considerar la implementación de los Fondos Europeos para la recuperación económica, de los que España obtendrá 140.000 Millones de euros y que acelerará, previsiblemente, la recuperación económica de aquellos países más afectados por la Pandemia.

#### 1.5 Conclusiones:

##### Factores Positivos:

- **Bajos tipo de interés** ⇒ Financiación más baja de la historia.



- **Fuerte subida del IPC** ⇒ Suben las ventas para alquiler (se revisan según el IPC).
- **Acumulación de 2020** ⇒ Bolsa de ventas + Alta tasa de ahorro.
- **Tasa de desempleo menos acusada** que el año pasado ⇒ Sensación de mejora.
- **Batería de ayudas** ⇒ Políticas expansivas y garantía de ingresos en los hogares

#### Factores Negativos:

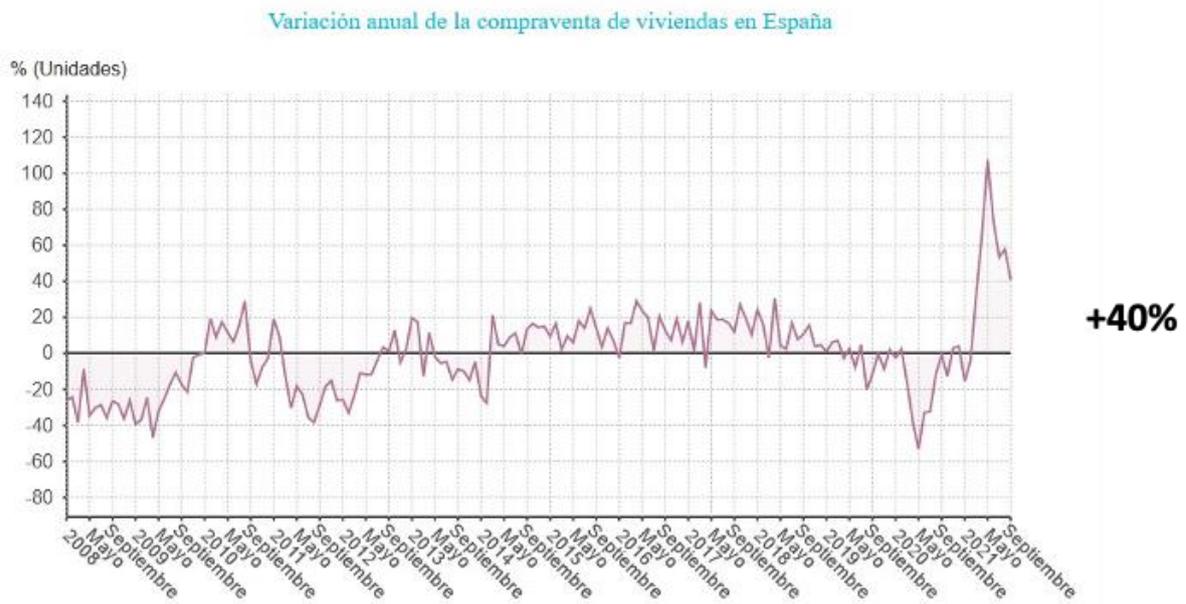
- **Fuerte subida del IPC** ⇒ Pérdida del Poder Adquisitivo ⇒ Puede haber una subida de los tipos de interés, como ha sucedido en EEUU (Diciembre 2021).
- **Lenta recuperación del PIB.** Tardaremos en llegar al nivel Pre Covid.
- **Alta tasa de desempleo oculta** en: ERTes y autónomos en cese de actividad.
- **Incremento del endeudamiento público** por: Medidas a raíz de la pandemia y ayudas solicitadas a la EU ⇒ Subidas de impuestos.



## 2. VENTAS

Los datos Macro expuestos, son importantísimos a tener en cuenta en la toma de decisiones en la compra de una vivienda.

Respecto a los datos de la venta de vivienda en España, podemos ver la evolución del mercado desde la última crisis del 2008, hasta mayo del 2020, donde se aprecia una bajada brusca de las ventas y la recuperación desde mayo de 2021 hasta la actualidad.



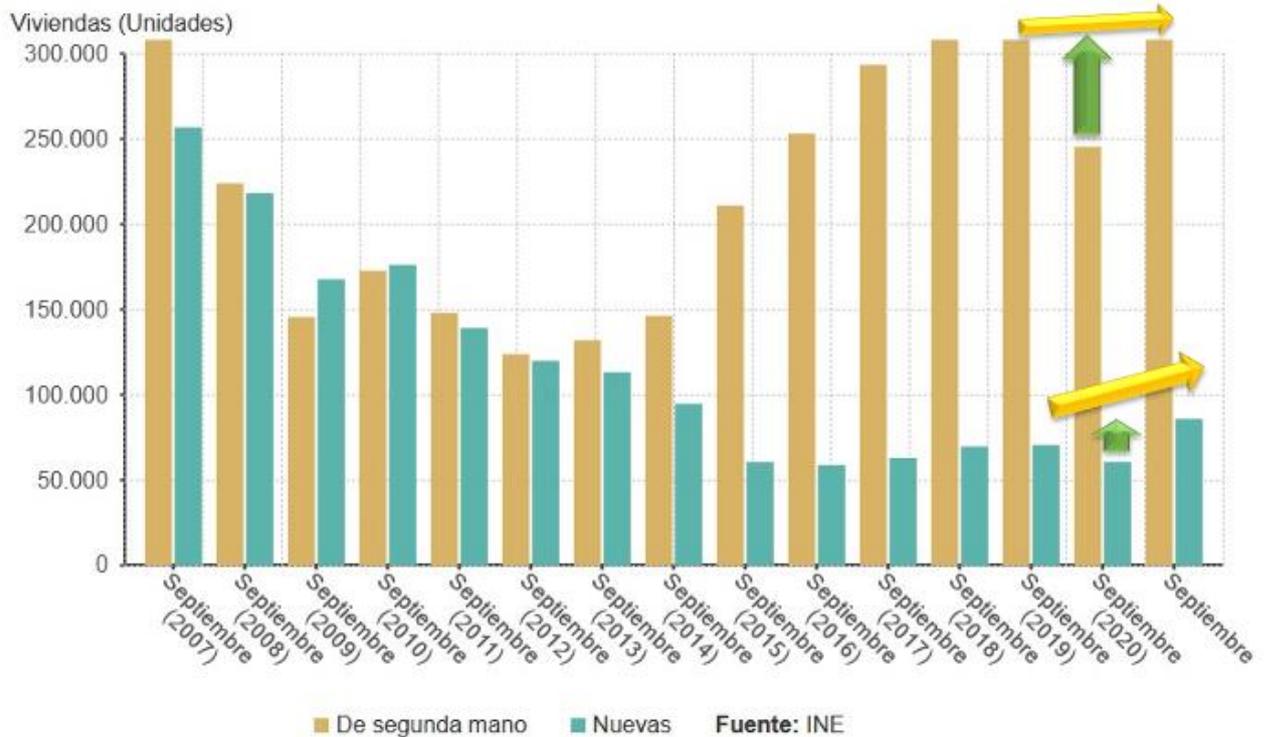
Se aprecia un 40% de incremento de ventas de viviendas desde mayo de 2021, coincidiendo con el calendario de vacunación y la recuperación de sectores económicos.

### 2.1 Vivienda nueva versus segunda mano

Desde noviembre de 2020 a noviembre de 2021, se aprecia un ascenso en la compra de viviendas, destacando que las de obra nueva, ha tenido un comportamiento ascendente con respecto al de segunda mano. Dicha demanda se debe a las decisiones de adquirir nuevas viviendas que cubran las necesidades familiares detectadas durante el confinamiento: viviendas más amplias, con zonas verdes y/o terrazas, alejadas de núcleos urbanos ...



Compraventas de viviendas nuevas y de segunda mano en lo que va de año



La compraventa de viviendas nuevas se ha incrementado en un +30% con 85.829 unidades

En el caso de las viviendas de segunda mano, el incremento es del +43% con 421.267 unidades

**El total de viviendas alcanza 421.267**

Existe un ajuste alcista a la recuperación del mercado inmobiliario, tanto en la compra como en la venta.

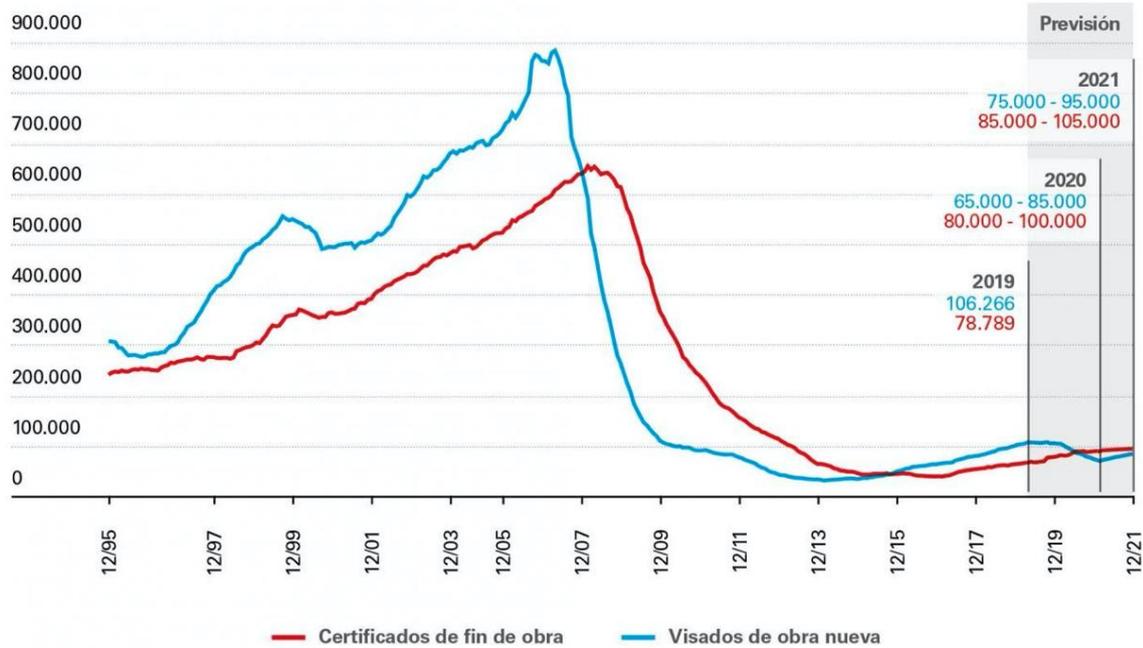
Otro dato son los visados firmados de obra nueva y los certificados de fin de obra.

Durante el periodo de 1995 al 2008, los visados de obra nueva estuvieron por encima de los certificados de fin de obra. Esto provocó la burbuja inmobiliaria donde se presentaban muchos proyectos de obra nueva y un excedente de stock de vivienda que hemos tardado casi una década en estabilizar. Actualmente se mantiene en equilibrio entre el parque inmobiliario ofertado con la demanda real, para evitar un exceso de vivienda que el mercado no pueda absorber.



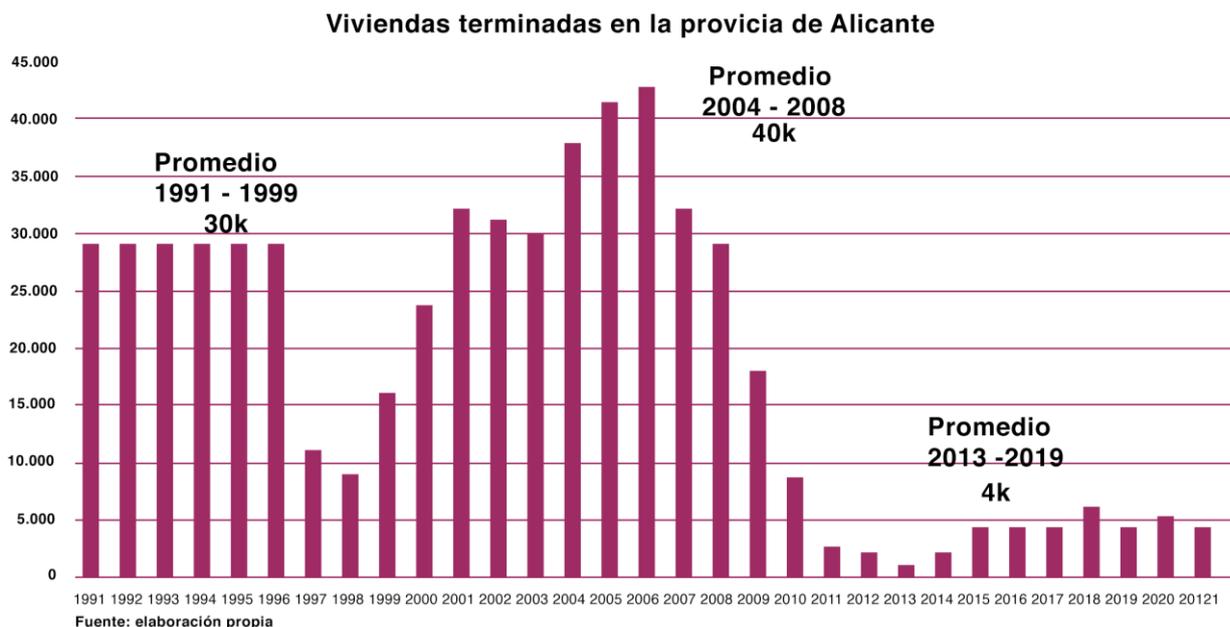
**Vivienda nueva: fuerte impacto a corto plazo, elevada inercia a medio plazo**

Número de viviendas (acumulado de 12 meses)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Extrapolando estos datos a la provincia de Alicante, podemos apreciar que esa tendencia se ha mantenido con respecto a las viviendas terminadas, pasando de más de 40.000 viviendas en 2006 a apenas 4.000 en 2021.



- Vemos claramente que las **cifras están muy lejos de la época de la burbuja.**
- La producción de viviendas también está muy lejos de otras épocas.
- En 2020, se registraron 5.243 viviendas terminadas, fruto de inercia positiva de las ventas de años anteriores.
- Este 2021, se estima que se han terminado 4.359 viviendas repartidas en 275 promociones (Fuente: Brains RE)

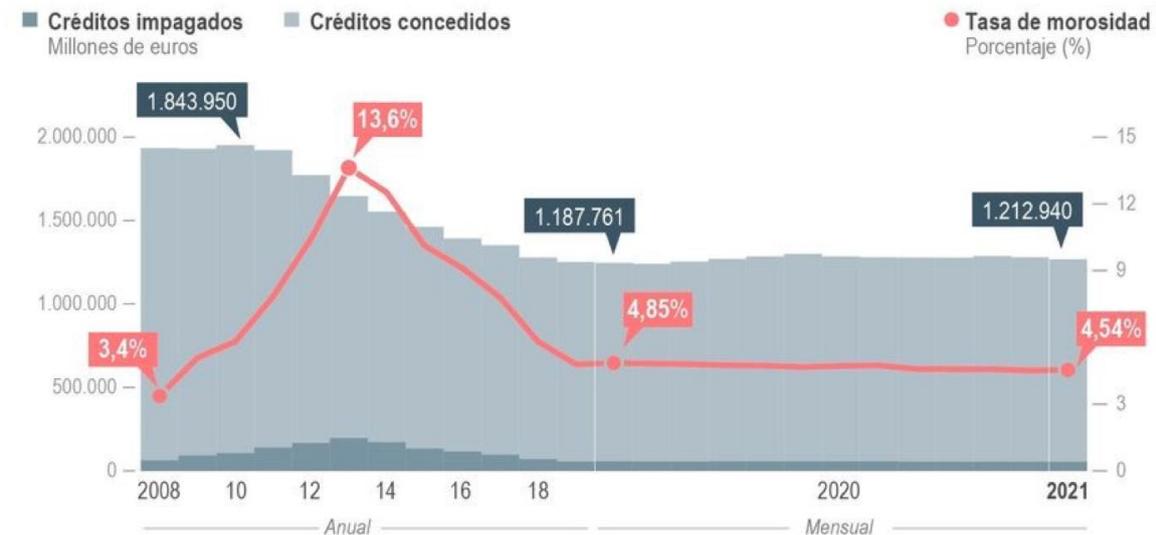
## 2.2 Tasa de Morosidad

Esta tasa demuestra el comportamiento que tiene el comprador a la hora de acceder a las hipotecas. Desde la crisis del 2008 el incremento de la morosidad hasta el 2013, se situó en torno al 13%, bajando hasta el 4,85% y manteniendo esa estabilización hasta descender al 4,54% en 2021, una cifra muy alejada de la anterior crisis.



## Morosidad del crédito concedido por las entidades financieras

Sube tres centésimas en un mes debido a la caída del crédito.



Fuente: Banco de España

Miguel Mulas / Agencia EFE

• Vemos claramente que la **tasa de morosidad está muy lejos de la época de la burbuja.**

• El acceso a la financiación, tanto para la promoción de viviendas como para la compra, ha cambiado. Tampoco se detecta ningún freno a la misma que haga sospechar.

### Factores Positivos:

- **Sector sólido**, lejos de los errores del pasado que llevaron a la burbuja.
- **Financiación sensata y estable**, tanto para promotores como para clientes.
- **Recupera el canal alcista con rapidez**. Vivienda como valor refugio.
- Las ventas de obra nueva **se favorecen de los nuevos hábitos de compra**.

### Factores Negativos:

- Las nuevas variantes del virus **mantienen incertidumbre**.
- La incertidumbre laboral **frena** un mayor crecimiento del sector.
- **Falta de estímulos** a la obra nueva destinada a primera vivienda para jóvenes.



### 3. PRECIOS ACTUALES

#### ¿Cuál ha sido la evolución de la variación Interanual del Precio Unitario (E/m2)

Para los valores de viviendas libres nuevas y de segunda mano en los dos últimos años, desde septiembre de 2019 al 2021. El Índice de Precios de la Vivienda, según el INE, se ha incrementado en un 4,2%

Los precios de venta registrados, según el Registro de la Propiedad, entre septiembre de 2020 y 2021, para los valores de viviendas nuevas y de segunda mano registradas, ha sido del + 1,1%. Este incremento coincide con las predicciones que ya realizamos en Valmesa el pasado ejercicio, con una horquilla entre el 1 y el 2% de incremento.

Realizando una comparativa en los principales portales inmobiliarios (Idealista y Fotocasa) nos encontramos que; según idealista ese incremento de precios ha sido del 3,5% y según Fotocasa, del 1,8% anual.

#### 3.1 Variación Interanual de los Precios por Provincias

En **Madrid**, los precios han aumentado un +2,6%. En **Barcelona** solo un incremento del +0,4%, En **Baleares** el incremento ha sido sensiblemente superior, de 5,3% o en la provincia de **Alicante** que sólo se ha incrementado en un +0,3%. Estos incrementos podemos compararlos con la media nacional, que se sitúa en un +1,1%

**Por capitales de provincia**, la ciudad de **Madrid** ha aumentado un +4,1% situado el precio del m2 en 3.594 €/m2. Por contra la ciudad de **Barcelona** el precio medio ha disminuido en un -0.2%, fijando la media del M2 en 4.131 € **Palma de Mallorca** con un incremento de + 1.4% que sitúa el m2 en 2.785 €. **Valencia** con un incremento del +5% y un precio del m2 de 1.777 €/m2 y **Alicante** ciudad con un incremento a destacar del +6.2% y un precio de 1.699 €/m2



Dentro de la **provincia de Alicante**, donde Valmesa tenemos nuestra sede central, la variación interanual media en la provincia ha sido del +0,3% y un precio medio de 1.499 €/m<sup>2</sup> versus la ciudad de **Alicante** con ese incremento de +6,2% y un precio de 1.699 €.

En **Elche**, observamos un incremento del +1,2% y un precio de 1.058 €/m<sup>2</sup> Orihuela, con un +3,4% y un precio de 1.862 €/m<sup>2</sup> o la ciudad de Benidorm con un incremento + 1.3% y un precio de 2.101 €/m<sup>2</sup>. Sin duda son datos, cuando menos sorprendentes.

### 3.2 Conclusiones

#### ¿Cómo esperamos en Valmesa que evolucionen los precios este 2022?

Para conocer cómo se van a comportar los precios en los próximos meses, es necesario tener una visión prospectiva, basada en el análisis previo de la evolución del mercado que nos permita plantear los futuros comportamientos.

En Valmesa contamos con un Modelo Econométrico de Regresión Predictiva de Precios que nos permite calcular cómo va a comportarse el mercado y cuál será la evolución de los precios de venta de viviendas para el ejercicio 2022.

Nuestro modelo, nos da una predicción de un incremento a nivel nacional, de + 4,1% y la comparativa con las provincias, en Madrid este incremento sería de un +3,6 %. En Barcelona se estima un incremento de +0,5%, manteniéndose por debajo de la media. En Islas Baleares, el incremento será mayor al de este año, alcanzando el + 7,5% y en Alicante se situará en la media nacional, + 4,3%, de lo que se deduce que el mercado inmobiliario en la provincia está activo.

La tendencia va a seguir al alza, e incluso con una subida superior al pasado ejercicio 2021, tanto a nivel nacional como en la provincia de Alicante.

Este año, estimamos que los precios se incrementen de media entre un 4 y un 5%

En cuanto a las compraventas, estimamos una subida de alrededor de un 3%, especialmente impulsadas por Madrid, zona del litoral y las islas.



## 4. CONCLUSIONES FINALES

Las transacciones han aumentado y los precios también, y no hay nada que haga parecer que eso vaya a cambiar en el corto y medio plazo. La Pandemia parece que actúa como un factor estacional, pero no parece que vaya a generar la incertidumbre del año 2020.

El endeudamiento público, la tasa de inflación y la subida del IPC, no parecen ser suficientes como para que veamos cambios extremos en un horizonte cercano.

- 1. El mercado inmobiliario es mucho más fuerte y está mucho más consolidado** que en la crisis del 2008. Pronta recuperación del volumen de ventas.
- 2. Los precios crecen de forma moderada y sostenible**, ya que la DEMANDA no está muy por encima de la OFERTA. **Y seguirán creciendo.**
- 3. No hay una burbuja**, como ocurrió en el pasado. El mercado inmobiliario volverá a la normalidad y estamos en el camino de recuperación del PIB pre Covid.



## 5. ACERCA DE VALMESA

### Valmesa Sociedad de Tasaciones

Somos una de las empresas líderes del sector de valoraciones. Contamos con más de 30 años de experiencia, en los que hemos realizado más de dos millones de tasaciones. Contamos con un equipo de expertos multidisciplinar que nos permite responder a cualquier necesidad de nuestros clientes con la más alta calidad y en el menor plazo de tiempo.

Nuestras capacidades nos permiten valorar cualquier tipo de bien: mueble, inmueble o intangible, para cualquier finalidad, desde tasaciones de viviendas con finalidades hipotecarias hasta el análisis de carteras de miles de inmuebles como punto de partida de la viabilidad de una inversión.

### Valmesa Tasaciones

En Valmesa somos **expertos** en **Tasaciones y Valoraciones** de todo tipo de bienes muebles, inmuebles o intangibles. Estamos **homologados** por el **Banco de España**. Fiabilidad y eficiencia, son lo que nos caracteriza.

### Valmesa Consultores

Te proporcionamos **apoyo, información y conocimiento** a la hora de tomar decisiones donde tener un buen plan es clave para conseguir **tu objetivo**. Cuentas con un equipo experto e implicado y te **acompañaremos** en todo momento.

### Valmesa Data

**Creamos valor** para ti aprovechando nuestra experiencia, conocimiento y dedicación mediante **herramientas y sistemas** propios, **análisis de datos y aprendizaje** de diversos escenarios y sectores. Visualizamos oportunidades de **negocio** y crecimiento para las empresas y los profesionales.



**valmesa**  
te valoramos

**Urbanización Barrina Norte, 36**

**03502 Benidorm (Alicante)**

**Tel. 900 420 200**

**[www.valmesa.com](http://www.valmesa.com)**

**Contacto@valmesa.com**