



**El Mercado
Residencial
Español
y Previsiones 23**

EL MERCADO RESIDENCIAL ESPAÑOL ACTUAL Y PREVISIONES PARA 2023

Este informe trata de dar una visión muy sencilla y divulgativa de la situación del mercado residencial español actual, lo que ha pasado en 2022, lo que está pasando en 2023 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 consiguió recuperar su crecimiento y llegar a niveles incluso superiores al mercado Pre-Pandemia.

Además, se venía de un incremento del nivel de ahorro de las familias, fruto del confinamiento social durante 2020 y la reducción del gasto en ocio y otras partidas en los presupuestos familiares que incentivó la compraventa de viviendas, mejor adaptadas a las necesidades que las familias españolas habían detectado durante los largos periodos de confinamiento en casa.

Los bajos intereses de los préstamos, con el objetivo de reactivar la economía, facilitaban la decisión de compra de viviendas.

Como consecuencia:

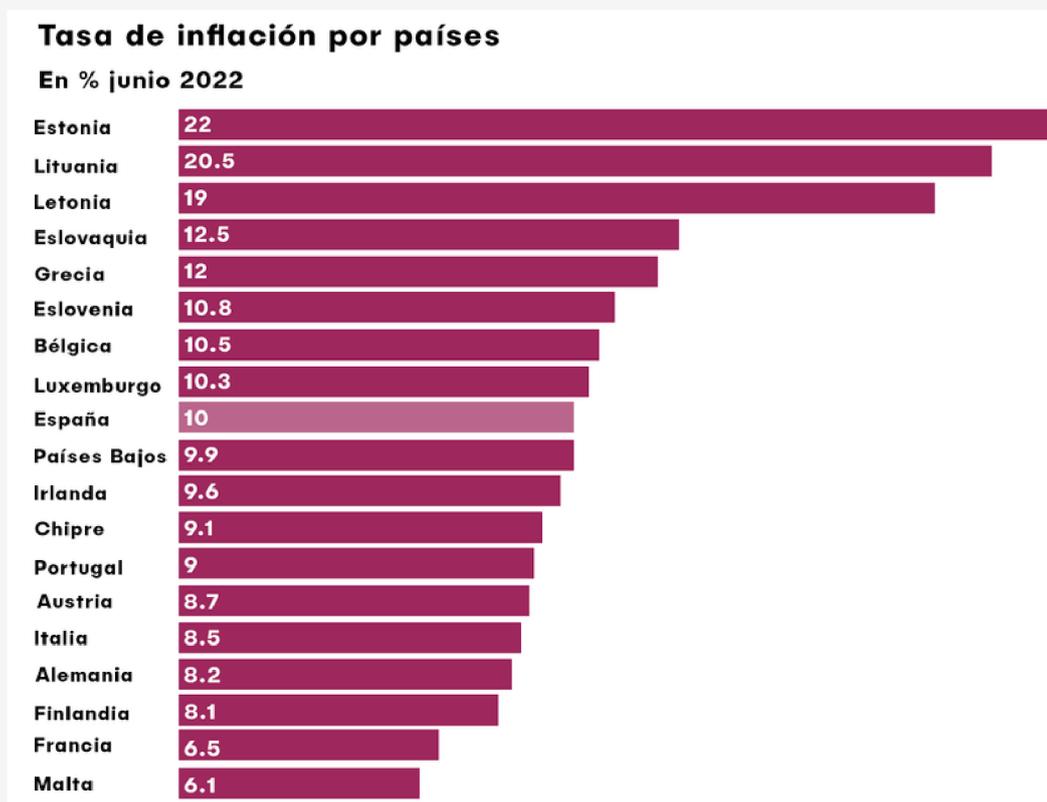
En el primer trimestre de 2022, batimos récords históricos, tanto en los precios como en el número de compraventas y alcanzamos cifras que no se recordaban desde 2008.

Nadie podía prever a primeros de marzo, que el conflicto entre Rusia y Ucrania iba a provocar una invasión bélica cuyas consecuencias económicas acabarían afectando a todo el continente, tal y como la epidemia de Covid, originada en China, cambió el panorama mundial en 2020.

¿Qué consecuencias económicas hemos sufrido?

El primero de ellos, fue desatar una crisis energética mundial: esta afectó no solo al consumo energético de los hogares que en su gran mayoría no están adecuados para consumir energías verdes; sino también a la producción y transporte de la mayoría de los productos que se comercializan, con un sector logístico dependiente de los combustibles.

El segundo fue la tasa de inflación: el incremento de la demanda de productos y servicios, consecuencia del post confinamiento ha provocado que determinadas industrias no tuvieran capacidad de abastecer la demanda mundial ya desde finales de 2021, provocando una crisis de suministros y de materias primas. En ese contexto, la invasión de Ucrania provocó el incremento de productos básicos, como cereales o la energía que ha disparado, mes a mes, la tasa de inflación de todos los países de la UE.



Fuente: Interempresas. Ene 23.

¿A qué nos ha llevado todo esto?

- Reducción del poder adquisitivo de las familias.
- Reducción de su capacidad de ahorro.

¿Qué se ha hecho para compensar los niveles de inflación?

Tanto el Reserva Federal Americana como el Banco Central Europeo han optado por encarecer el precio del dinero con la subida de los tipos de interés para frenar el gasto: desde diciembre de 2021, hemos pasado de un Euribor hipotecario del -0,5% a un 3% un año después.

Con créditos más caros, las familias se plantean la conveniencia o no de acceder a ellos, reduciendo así el gasto y disminuyendo la demanda de productos y servicios, lo que en teoría debería provocar una reducción de precios, al no dar salida a la oferta en el mercado.

Este incremento del precio de los productos y materias primas, así como el del Euribor ha afectado directamente al mercado inmobiliario e hipotecario.

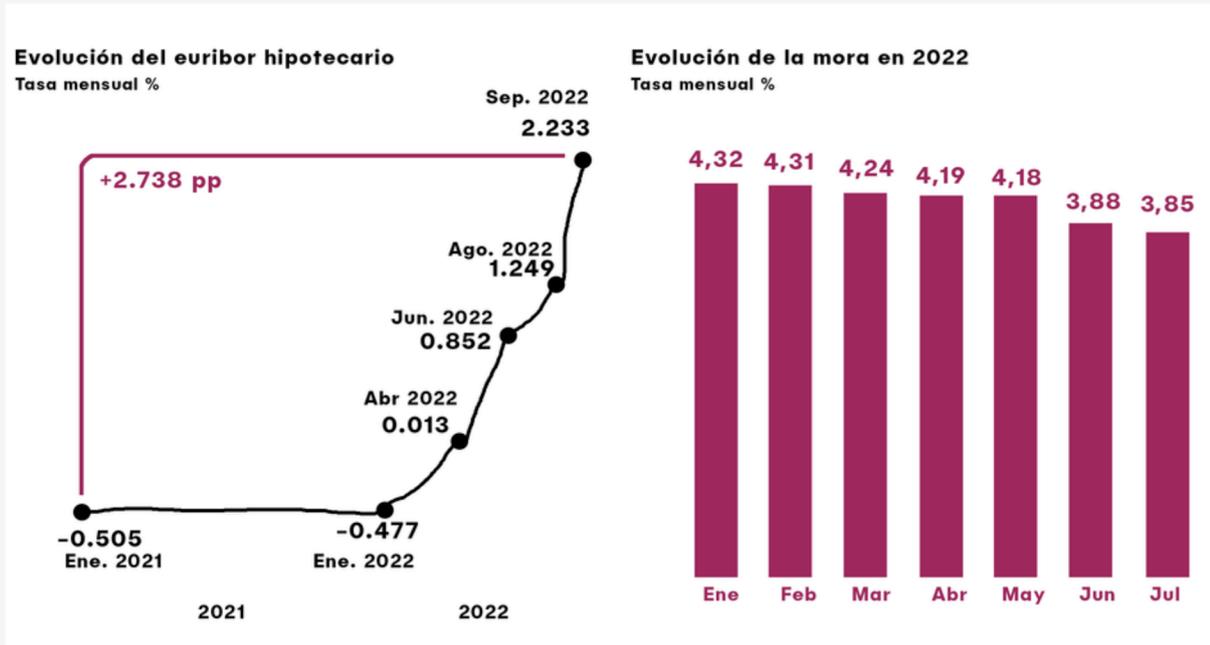
- **El encarecimiento del coste de la vida** reduce notablemente la capacidad de ahorro de las familias, lo cual limita el acceso de las familias a la vivienda.
- **El encarecimiento del coste de las materias primas de la construcción** puede suponer un encarecimiento del precio de las viviendas y desajustes en algunas promotoras.
- **El encarecimiento del coste de las hipotecas** puede ser determinante, tanto en la evolución de los precios de la vivienda, como en la cantidad de compraventas.

Con un conflicto bélico encallado y unos niveles de inflación tan altos, aunque se haya detectado una bajada moderada gracias a la reducción de los costes de los carburantes, podemos encontrarnos con un escenario donde la tendencia alcista del mercado, de la que veníamos en 2021 empiece a cambiar este 2023 y se detecte una caída en la compraventa de viviendas.

2. Ventas

La subida de los tipos de interés, sumada al incremento de la cesta de la compra y los combustibles, hacía prever un repunte de la morosidad en los hogares españoles.

En enero de 2022 la tasa mensual de la morosidad estaba en un 4,32%. Siete meses después la tasa había bajado al 3,85% pese al incremento del Euribor.



Fuente: Asociación Hipotecaria Española.

Esta evolución de la tasa a la baja ha seguido en los meses siguientes, hasta cerrar diciembre con una Mora hipotecaria del 2,59% y una tasa de Euríbor hipotecario del 3,192%. ¿A qué se debe esta tendencia?

En primer lugar, tras la burbuja inmobiliaria de 2008, el mercado crediticio goza de muy buena salud, que evita errores del pasado.

En segundo lugar, la mayoría de las hipotecas firmadas en 2022 lo han hecho en unas condiciones a plazo fijo, frente al tipo variable. Y muchos clientes han cambiado su hipoteca de variable a fija.

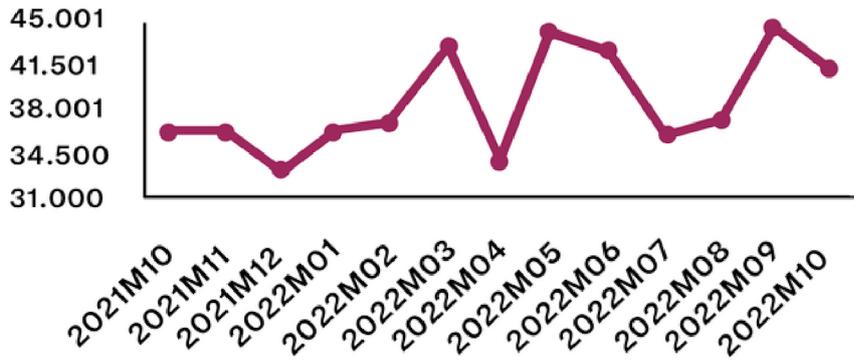
El tercer factor, es la subida del mercado del alquiler, que sigue siendo la opción preferente de muchas familias frente a la opción de hipotecarse en una vivienda.

Por último, la subida de los precios ha permitido a muchos clientes refinanciar su deuda y evitar la morosidad por impago.

2.1 Incremento de las hipotecas.

Desde enero de 2022, el número de hipotecas no ha dejado de subir. Si bien se destacó una abrupta caída en abril, consecuencia de la invasión de Ucrania, en mayo las ventas volvieron a la tendencia alcista y así se han mantenido todo el año.

Número de viviendas hipotecadas. Valor



Hipotecas construidas sobre viviendas - octubre 2022

	Valor	Variación mensual	Variación anual
Número de viviendas hipotecadas	41.022	-7.0	13.5
Importe medio (euros)	149.730	4.5	8.4
Tipo de interés medio	2.50	1.4	-1.6

Fuente: Asociación Hipotecaria Española.

El mercado hipotecario **sigue batiendo récords** desde 2009 en número de operaciones, y con la previsión de que se volverá a batir cuando se publiquen los datos el próximo trimestre.

Se firmaron un total de 41.022 hipotecas. Esto supone:

- Un 13% más que en ejercicio de 2021.
- El importe medio anual es de un 8% mayor.
- El tipo medio un 1,6% menos.

Que el mercado inmobiliario no parezca verse afectado por esta subida de tipos, podemos interpretarlo como una consecuencia de venir de tipos de interés demasiado bajos.

- Experimentar un rally de firmas por contratar más barato, no necesariamente porque no sean viable las operaciones a un tipo superior.
- El boyante mercado del alquiler, todavía falto de vivienda, hace de garante de pago.

2.2 Últimos datos publicados: noviembre 2022

Según los últimos datos publicados por el Consejo General del Notariado, la compraventa de viviendas en noviembre de 2022 **ha bajado un 8,2% interanual, y la concesión de hipotecas un 8,5%** rompiendo la tendencia alcista que veníamos experimentando.

El porcentaje de compras de viviendas financiadas mediante un préstamo hipotecario se situó en el 48,2%. Además, en este tipo de compras con financiación, la cuantía de estos préstamos supuso en media el 71,8% del precio.

COMPRAVENTA DE VIVIENDAS (NOV 22)	
CC.AA.	Var. Interanual
TOTAL	-8,2%
EXTREMADURA	1,5%
CYL	1,3%
C. VALENCIANA	-1,8%
PAÍS VASCO	-4,4%
ANDALUCÍA	-5,4%
CATALUÑA	-6,3%
CANARIAS	-6,9%
ARAGÓN	-8,5%

COMPRAVENTA DE VIVIENDAS (NOV 22)	
CC.AA.	Var. Interanual
GALICIA	-12%
MURCIA	-13,4%
MADRID	-13,8%
CLM	-15,5%
BALEARES	-16,7%
ASTURIAS	-16,9%
CANTABRIA	-22,9%
LA RIOJA	-30,4%
NAVARRA	-37,4%

2.3 Conclusiones

El mercado refleja un cambio a la baja, según los datos de noviembre de 2022.

La compraventa de viviendas ha bajado un 8,2% interanual, y la concesión de hipotecas un 8,5%.

Sólo el 48% de los compradores pidieron financiación. la cuantía de estos préstamos supuso en media el 71,8% del precio.

La compraventa de viviendas creció en dos CCAA y se redujo en los 15 restantes, con cifras en negativo de media cercanas al 20-25%.

Los préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda **crecieron en** una sola autonomía, **la Comunidad Valenciana (0,8%)**, y el resto sufrió caídas de 1 o 2 dígitos.

3. Precios

¿Cómo afecta la coyuntura económica al precio de las viviendas?

La evolución del precio de la vivienda continua al alza. Como no podría ser de otra manera, la vivienda ha mantenido su incremento debido principalmente a 3 causas:

1. Inflación: Incremento del coste de los materiales. El incremento de la demanda de viviendas y reformas a raíz del post confinamiento ha llevado a un encarecimiento de los materiales.

2. Ley de oferta y demanda. Tras la pandemia se desató una euforia por adquirir propiedades. Al ser la demanda de viviendas más alta que la oferta, los precios suben.

3. Incremento del coste de la energía. A raíz del conflicto Rusia-Ucrania, ha habido un mayor encarecimiento de la energía, lo cual ha impulsado los costes de construcción, es decir, de todo lo relacionado con la producción de los materiales de la construcción, maquinaria y transporte de estos.

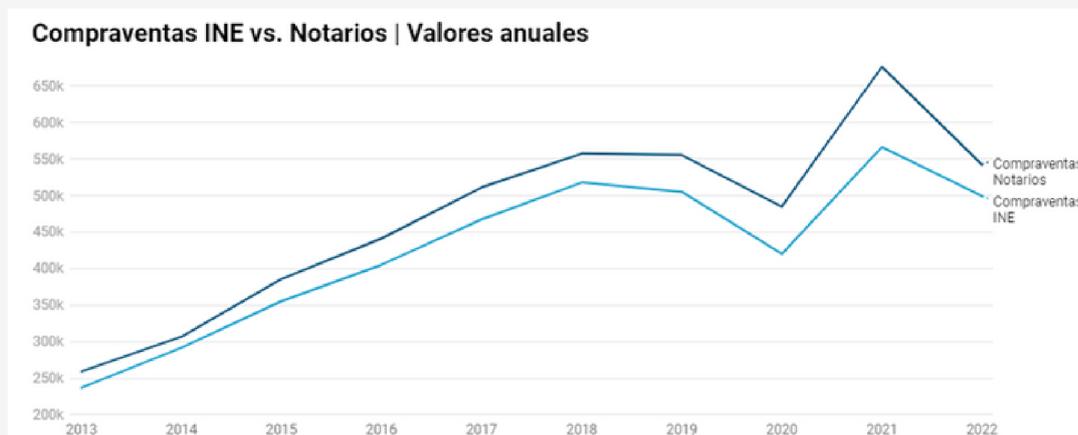
¿Y qué pasará con el precio de las viviendas en 2023?

En Valmesa, llevamos años empleando el Big Data para poder realizar predicciones, lo más realista posibles, de la evolución de los precios. Si bien no deja de ser un ejercicio de prospectiva, los ingentes datos que empleamos y nuestros algoritmos hacen que nuestra predicción se acerque al comportamiento real que experimentaremos del precio de la vivienda.

Vamos a analizar tres fuentes estadísticas:

- **Datos de los Notarios.** Proviene de las escrituras firmadas.
- **Datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).** Proviene del Registro de la Propiedad.
- **Datos de los Portales Inmobiliarios.** Los portales inmobiliarios publican cifras sobre el precio de la vivienda, basados en los valores de las publicaciones. Los portales recogen los precios de las viviendas publicadas, que representan el valor de oferta o 'asking price', pero no el precio final de venta, que suele ser entre un 10% y un 15% más bajo.

1. Datos de los Notarios e INE. Proviene de las escrituras firmadas.

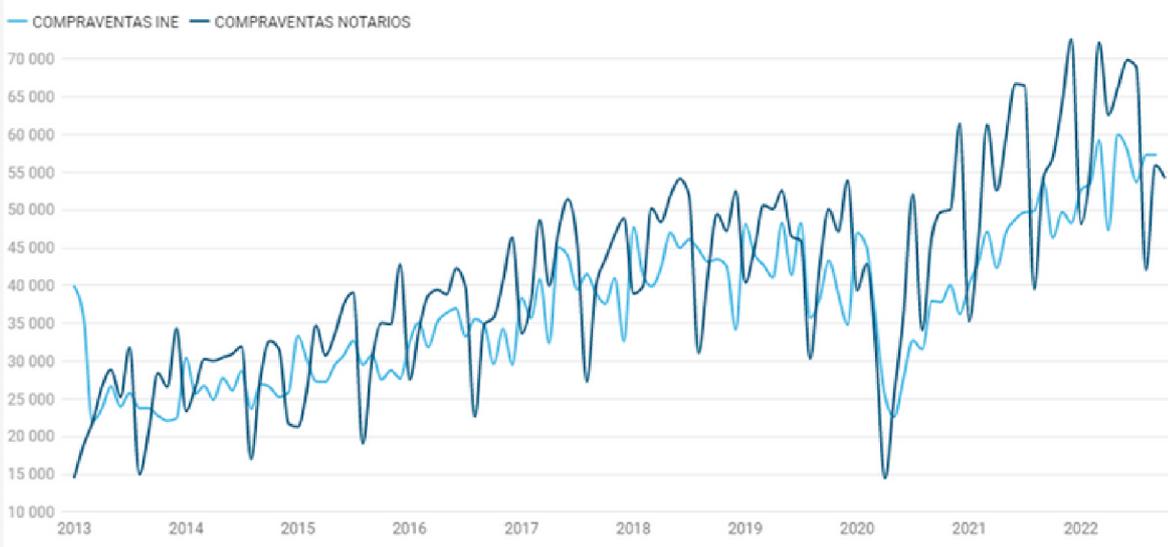


Fuente: INE

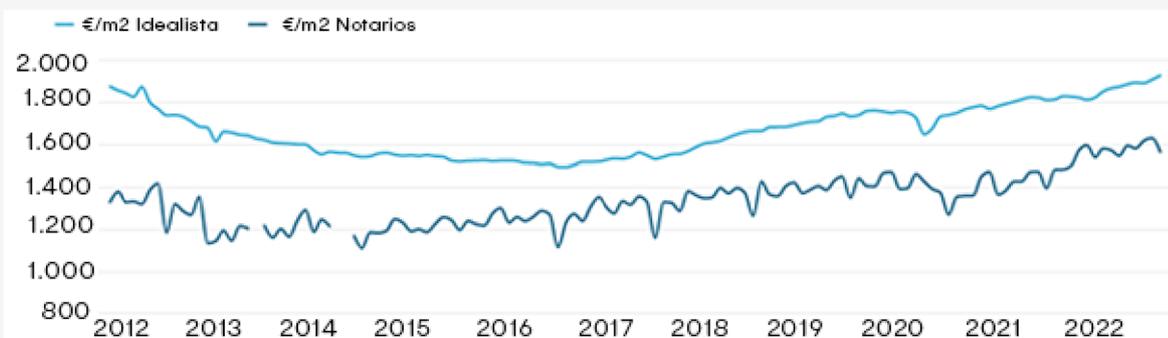
Dos aspectos para destacar:

- Las Compraventas registradas por el INE siempre son menos que las de Notarios porque vienen del Registro de la Propiedad y no todas las compraventas se registran.
- Estamos en valores pre Covid, después de los vaivenes de estos años post confinamiento, donde ya se aplanaba la curva de las compraventas.

Evolución en la cantidad de compraventas viviendas | Datos mensuales



Los datos mensuales de firmas en los notarios denotan un punto de inflexión con la llegada a los máximos históricos en muchas zonas y un descenso de las ventas en el último trimestre del año. A noviembre de 2022, el precio del metro cuadrado sube de media un 1,2% interanual



Precio por m2 Idealista vs. Notarios.

Podemos observar que los precios de las publicaciones son los precios de venta actuales, frente a las compraventas notariales que reflejan ventas de inmuebles vendidos con anterioridad, en situaciones distintas del mercado. La situación actual aún no afecta ni a unos ni a otros.

2. Datos de los Portales Inmobiliarios

Los portales inmobiliarios publican cifras sobre el precio de la vivienda, basados en los valores de las publicaciones. Los portales recogen los precios de las viviendas publicadas en su portal, que representan el valor de oferta o 'asking price', pero no el precio final de venta, que suele ser entre un 10% y un 15% más bajo.

1.922 €/m²

Precio del m² en España en enero 2023

+ 0,1 %

Evolución frente a diciembre 2022

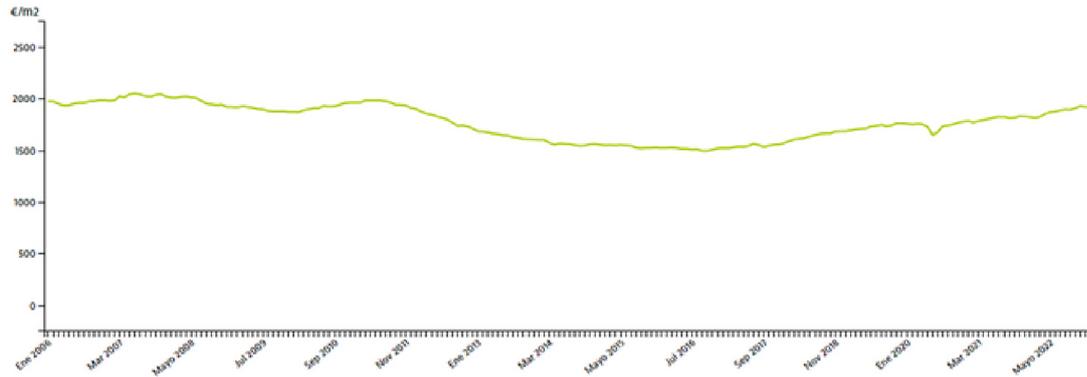
+ 0,6 %

Evolución frente a octubre 2022

+ 5,4 %

Evolución frente a enero 2022

Ver todo 5 años 2 años 1 año



Fuente: Idealista ene. 32

Historico de variaciones de precios de venta en España

Mes	Precio m ²	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
Enero 2023	1.922 €/m ²	+ 0,1 %	+ 0,6 %	+ 5,4 %
Diciembre 2022	1.921 €/m ²	- 0,4 %	+ 1,5 %	+ 5,0 %
Noviembre 2022	1.929 €/m ²	+ 1,0 %	+ 1,7 %	+ 5,4 %
Octubre 2022	1.910 €/m ²	+ 0,9 %	+ 1,2 %	+ 5,2 %
Septiembre 2022	1.893 €/m ²	- 0,1 %	+ 0,9 %	+ 4,4 %
Agosto 2022	1.896 €/m ²	+ 0,4 %	+ 1,4 %	+ 3,9 %
Julio 2022	1.888 €/m ²	+ 0,6 %	+ 1,9 %	+ 3,4 %
Junio 2022	1.876 €/m ²	+ 0,4 %	+ 2,8 %	+ 3,3 %
Mayo 2022	1.869 €/m ²	+ 0,9 %	+ 3,0 %	+ 3,6 %
Abril 2022	1.853 €/m ²	+ 1,5 %	+ 1,6 %	+ 3,3 %
Marzo 2022	1.825 €/m ²	+ 0,6 %	- 0,2 %	+ 2,3 %
Febrero 2022	1.814 €/m ²	- 0,6 %	- 0,9 %	+ 2,4 %

Fuente: Idealista ene. 23

Variación interanual de los precios de la vivienda por provincias (€ /m²)

MADRID

+ 8.3%

NACIONAL

+ 7.5%

BARCELONA

+ 5.7%

BALEARES

+ 13.8%

ALMERÍA

+ 5.0%

MURCIA

+ 4.4%

ALICANTE

+ 14.8%

Fuente: Fotocasa dic. 22

Variación interanual del precio medio de la vivienda por CCAA

MADRID

3.122 €/M2

6.3%

BALEARES

3.706 €/M2

10.5%

CATALUÑA

2.336 €/M2

0.9%

C. VALENCIANA

1.643 €/M2

10.4%

MURCIA

1.106 €/M2

2.09%

ANDALUCÍA

1.866 €/M2

5.7%

Fuente: Idealista dic. 22

Conclusiones:

La entrada en vigor el 1 de enero de 2022 de la Ley 11/2021 de 9 de julio de Valores de Referencia consideramos que ha afectado notoriamente, pudiendo haber subido los valores de escritura, por lo tanto, consideramos más apropiado basarnos este año en los datos recopilados de los principales portales inmobiliarios nacionales. Datos de diciembre 22.

De acuerdo con los datos analizados observamos que:

1. Los precios medios por CCAA han alcanzado sus máximos históricos en la mayoría de las regiones con más demanda, siendo la punta de lanza en Baleares y en Málaga, a excepción de aquellas regiones donde no han llegado a los excesos del 2007.
2. En el último semestre del año, buena parte de la demanda ha resurgido fuertemente ocasionando tensionamiento en los precios, es por ello por lo que el 2022 cierra con un incremento tan significativo.
3. Todavía existe una demanda latente y solvente que quiere comprar vivienda en los primeros meses del 2023.
4. A partir del 2º semestre de 2023, podría verse el inicio de una reducción de la demanda, lo cual no se refleja todavía en el mercado, ya que es pronto aún. Las repetidas subidas de tipos aún no se han hecho notar en los vendedores. Un escenario de frenazo de las ventas durante varios meses podría provocar que se comenzaran a bajar los precios que aparecen en los portales en los próximos meses.
5. Recordamos que la escasez de viviendas de obra nueva amortigua la bajada prevista en la segunda mano.
6. La escasez de viviendas para alquilar hace que también se amortigüe la bajada, ya que la vivienda sigue siendo un producto de inversión habitual. Si la rentabilidad baja por necesidad de financiación, puede que haya viviendas interesantes para aquellos que no la necesiten.

4. Conclusiones y análisis prospectivo.

¿Cómo esperamos que evolucionen los precios en este 2023?

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 2023.

Nuestro modelo, nos da una predicción de un incremento a nivel nacional de + 1.6% y la comparativa con las provincias:

En Madrid no predecimos ninguna variación del precio. En Barcelona se estima un incremento de +0,5%, manteniéndose por debajo de la media. En Islas Baleares, el incremento será el mayor por CCAA, alcanzando el + 4,8%. Murcia estará en un 50% de la media nacional del + 0,8% y en Alicante se situará ligeramente por encima de la media, + 2,0%, de lo que se deduce que el mercado inmobiliario en la provincia continúa activo.

Previsión de la evolución provincial de precios de venta de viviendas 2023

MADRID

0.0%

NACIONAL

+ 1.6%

BARCELONA

+ 0.5%

BALEARES

+ 4.8%

ALMERÍA

0.0%

MURCIA

+ 0.8%

ALICANTE

+ 2.0%

Fuente: Valmesa DATA dic. 22

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. 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, aunque si se aprecia una ralentización, en especial en las CCAA más tensionadas.

Para este año, esperamos que **los precios continúen una tendencia estable a largo del año.**

Este año, como consecuencia de la coyuntura económica, estimamos que **los precios se incrementen de media entre un 1% y un 2%.**

En cuanto a **las compraventas**, estimamos un **leve descenso que el mercado cierre el año con alrededor de un 20%.**

Valmesa Sociedad de Tasaciones

Con 35 años de experiencia en el sector de las tasaciones, Grupo Valmesa, es hoy **una gran Consultoría Técnica Inmobiliaria** que diversifica sus productos entre las tasaciones de bienes inmuebles, servicios de consultoría inmobiliaria, consultoría de sostenibilidad, y una división tecnológica muy potente de análisis de datos, especialmente vinculados al sector inmobiliario. 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 N° registro 4350. Fiabilidad y eficiencia, son lo que nos caracteriza.

Valmesa Consultores

Consultoría y asesoramiento Inmobiliario, Sostenibilidad y Eficiencia Energética. 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

Somos una empresa de Tecnología y Datos del Grupo Valmesa especializada en prestar servicios relacionados con el sector inmobiliario a través de la explotación del dato. Creamos valor para ti con un complejo sistema de información actualizado, que combina fuentes de información primarias y secundarias que permiten, mediante diferentes técnicas de Big Data, dar respuesta a cualquier necesidad de nuestros usuarios.



#35contigo

Urbanización Barrina Norte, 36
03502 Benidorm (Alicante)

Tel. 900 420 200
www.valmesa.com

contacto@valmesa.es