Análisis Regional España / Inmobiliario

¿Hacia dónde va el mercado inmobiliario en España?

Expansión (España)

Félix Lores

La evolución del mercado de la vivienda en 2022 fue de más a menos. Las ventas pasaron de mostrar un avance mensual del 0,3% en la primera mitad del año y situarse un 29,3% por encima de las transacciones observadas en el mismo periodo de 2019, a retroceder a una tasa intermensual del 0,7% en la segunda mitad del año. Lo mismo ocurrió con el precio: el avance interanual del 6,7% en el primer trimestre se redujo hasta el 3,3% en el cuarto, según los datos del MITMA. Esta desaceleración se explica por la reducción del crecimiento de la economía y la subida de los tipos de interés. A esto se une la pérdida de tracción de las economías de nuestro entorno que provocó una contracción de las compras de extranjeros en el último trimestre del 2022.

Por su parte, la recuperación de la oferta sigue situándose muy por debajo de la de las ventas. La incertidumbre en torno a la deriva que fuera a tomar la Ley de Vivienda, unida al encarecimiento de las materias primas y a la escasez de suministros y de mano de obra cualificada, mantuvo la firma de visados de obra nueva alrededor de las 100.000 unidades, un nivel que perdura desde el inicio de la pandemia. Todo en un contexto de crecimiento de la población, debido a la llegada de población extranjera, que alienta la creación neta de hogares a un ritmo de casi 140.000 nuevas unidades al año desde 2020. Como consecuencia se detecta una escasez relativa de viviendas nuevas: la ratio de visados de vivienda de obra nueva por hogar creado se sitúo en 2022 muy por debajo del promedio de los últimos ocho años (0,56 vs. 0,99).

Hacia adelante, el mercado inmobiliario estará expuesto a factores que ejercerán una presión negativa en la demanda. Por ejemplo, se prevé que los tipos de interés continúen aumentando y que el euríbor 12 meses se estabilice por encima del 4%, manteniéndose ahí buena parte de 2023 y de 2024. Como consecuencia, el esfuerzo de acceso a la vivienda (o la proporción de renta del hogar destinado al pago de la vivienda) escalará a cotas superiores a un tercio de la renta del hogar. Por su parte, los hogares ya han agotado buena parte de la bolsa de ahorro acumulada durante el confinamiento, que ha sido importante para financiar la nueva compra de vivienda. Además, la inflación se mantiene en cotas elevadas, lo que reducirá el poder adquisitivo de la renta y de la riqueza. A esto se une la desaceleración del crecimiento económico, que en 2023 se situará en torno al 1,6%, casi 4pp menos que en 2022. Como resultado, se espera que la venta de viviendas se reduzca en torno al 30% respecto a lo transado el año anterior, hasta las 515.000 unidades.

Pese a todo, no se esperan correcciones importantes en los precios gracias a la relativa escasez de vivienda nueva, al aumento observado en los costes y a la demanda embalsada durante la pandemia. A diferencia de la crisis que comenzó en 2008, no hay una sobreoferta que pueda llevar a promotores y propietarios a una competencia que presione los precios a la baja. Asimismo, los hogares y las empresas del sector tienen hoy una posición financiera mucho más saludable, con niveles de endeudamiento considerablemente inferiores a los de hace 15 años. A esto hay que añadir el incremento en el precio de las materias primas, así como la relativa escasez de mano de obra, que ha incrementado su coste. Finalmente, el fuerte aumento en el precio del alquiler, junto con el incremento en el número de hogares ha hecho que haya una demanda por vivienda nueva muy superior a la oferta. Por todo lo anterior, se espera que el precio de la vivienda en 2023 permanezca estancado (-0,2%).

Por último, lo más seguro es que este entorno afecte poco a la oferta de producto nuevo, que continuará alrededor de los 100.000 visados. Esto, derivado de la escasez de suelo finalista y de la incertidumbre regulatoria que vive el sector.

AVISO LEGAL

El presente documento no constituye una "Recomendación de Inversión" según lo definido en el artículo 3.1 (34) y (35) del Reglamento (UE) 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo sobre abuso de mercado ("MAR"). En particular, el presente documento no constituye un "Informe de Inversiones" ni una "Comunicación Publicitaria" a los efectos del artículo 36 del Reglamento Delegado (UE) 2017/565 de la Comisión de 25 de abril de 2016 por el que se completa la Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo en lo relativo a los requisitos organizativos y las condiciones de funcionamiento de las empresas de servicios de inversión ("MiFID II").

Los lectores deben ser conscientes de que en ningún caso deben tomar este documento como base para tomar sus decisiones de inversión y que las personas o entidades que potencialmente les puedan ofrecer productos de inversión serán las obligadas legalmente a proporcionarles toda la información que necesiten para esta toma de decisión.

El presente documento, elaborado por el Departamento de BBVA Research, tiene carácter divulgativo y contiene datos u opiniones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o procedentes o basadas en fuentes que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente por BBVA. BBVA, por tanto, no ofrece garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

El contenido de este documento está sujeto a cambios sin previo aviso en función, por ejemplo, del contexto económico o las fluctuaciones del mercado. BBVA no asume compromiso alguno de actualizar dicho contenido o comunicar esos cambios.

BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud para adquirir, desinvertir u obtener interés alguno en activos o instrumentos financieros, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

El contenido del presente documento está protegido por la legislación de propiedad intelectual. Queda expresamente prohibida su reproducción, transformación, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, extracción, reutilización, reenvío o la utilización de cualquier naturaleza, por cualquier medio o procedimiento, salvo en los casos en que esté legalmente permitido o sea autorizado expresamente por BBVA en su sitio web www.bbvaresearch.com.

INTERESADOS DIRIGIRSE A:
BBVA Research: Calle Azul, 4. Edificio La Vela – 4ª y 5ª planta. 28050 Madrid (España).
Tel: +34 91 374 60 00 y +34 91 537 70 00 / Fax:+34 91 374 30 25
bbvaresearch@bbva.com www.bbvaresearch.com