

Inmobiliario

¿Por qué el precio de la vivienda no cae?

Expansión (España)

Félix Lores

En los últimos meses, el mercado inmobiliario en España está mostrando un comportamiento poco usual: la evolución del precio de la vivienda no está experimentando un descenso similar al de las ventas.

Tras la subida de los tipos de interés iniciada a mediados de 2022, la venta de viviendas se ha resentido significativamente. Mientras en el primer semestre de 2022 se vendían casi 63.000 al mes, en los diez meses siguientes lo hicieron poco más de 57.000 unidades. Un retroceso interanual del 13% en el primer cuatrimestre de 2023.

Ante esta contracción de la demanda, el crecimiento del precio se ha desacelerado, pero no muestra tasas negativas. Según el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, la variación interanual en el primer trimestre de 2023 fue del 3,1%, similar al del último de 2022 y en línea con la registrada en 2018, cuando las ventas crecían al 9% anual. La última vez que estas cayeron a tasas similares a las actuales, en 2013, el precio de la vivienda descendió el 6%. Por su parte, según el INE, el precio tampoco disminuyó en el primer trimestre del año (avanzó el 3,5% interanual, 2pp menos que en el anterior).

Varios son los factores que están sosteniendo el precio en la coyuntura actual. Primero, el incremento de costes al que se enfrentan los inversores que, inevitablemente, se traslada a precios. Destaca el encarecimiento de los materiales de construcción que, en el caso del cobre, la cal o el acero, desde 2019 a principios de 2023 fue superior al 50%. A ello se une que los salarios de los trabajadores de la construcción también han aumentado y se prevé que puedan seguir haciéndolo dada la escasez de mano de obra en el sector. Además, la subida de los tipos de interés se ha traducido en un encarecimiento de la financiación de un sector que, tradicionalmente, requiere apalancarse para desarrollar proyectos.

El segundo factor tiene que ver con la relativa fortaleza de la demanda que, pese a la contracción de los últimos meses, se mantiene en un nivel similar al de 2019 y se espera que lo conserve en el bienio por diferentes motivos. El bajo nivel de paro favorecerá la renta salarial de los hogares; hay familias que continúan buscando viviendas más grandes y con espacios abiertos; la llegada de migración para compensar la caída de la población activa española; la búsqueda de rendimiento de los inversores sitúa a la vivienda como una alternativa ante la escasa remuneración de los depósitos; y el dinamismo de la demanda extranjera, que supone en torno al 20% de las ventas.

El tercer factor está relacionado con la incertidumbre en torno a la nueva Ley de Vivienda, que ha contribuido a frenar el desarrollo de nuevos proyectos y a reducir la oferta de alquiler, incrementando la presión sobre la oferta de viviendas a la venta.

Y, por último, la escasez de oferta residencial. Algo novedoso tras varios años en los que el sector ha contado con un exceso de viviendas nuevas acumulado en la primera década del siglo. Entre 2015 y 2022, la construcción se situó en torno a las 88.000 viviendas anuales al tiempo que se vendían casi 560.000 unidades al año, favoreciendo la absorción de gran parte del exceso de oferta. Lo que todavía está disponible son, en general, inmuebles que no tienen interés para la demanda, ya sea por ubicación o por su tipología.

La escasez de producto se ha intensificado desde la irrupción de la pandemia cuando los cuellos de botella, la falta de mano de obra, la escasez de suelo finalista para ejecutar nuevos desarrollos y la incertidumbre regulatoria

adquirieron más relevancia en un contexto en el que se vendieron 700.000 viviendas al año en 2021 y 2022. Así lo indica la ratio de nuevos hogares por vivienda iniciada que ha pasado del 1,1 en el promedio 2015-2019 al 0,5 en 2022, por debajo de la media de 1,6 entre 1997 y 2007. Dadas las previsiones demográficas y el estancamiento de la producción residencial en el bienio, esta situación podría continuar, e incluso acentuarse, lo que seguirá sosteniendo el precio de la vivienda en 2023 y 2024.

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.bbvarresearch.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
www.bbvarresearch.com