

Sector inmobiliario español: balance 2022 y perspectivas 2023

Hemos dejado atrás un año 2022 en el que la demanda de vivienda batió todas las expectativas, con cerca de 650.000 compraventas (+14,7%), la cifra más alta desde el año 2007. El inicio del ciclo de subidas de los tipos de interés de referencia en verano de 2022 por el BCE apenas conllevó un ligero descenso del ritmo de compraventas en el tramo final del año, con más de 150.000 compraventas en el último trimestre.¹ Es previsible, sin embargo, que el aumento de los tipos de interés, junto con el menor crecimiento de la renta bruta real disponible de los hogares, siga debilitando la demanda de vivienda. A su vez, la demanda de inversión está adoptando una postura de esperar y ver (*wait and see*). En este contexto, prevemos un retroceso en el número de compraventas hasta las 480.000 viviendas en 2023, un nivel notablemente inferior al de 2022 pero todavía superior al promedio histórico desde 2007 (460.000).

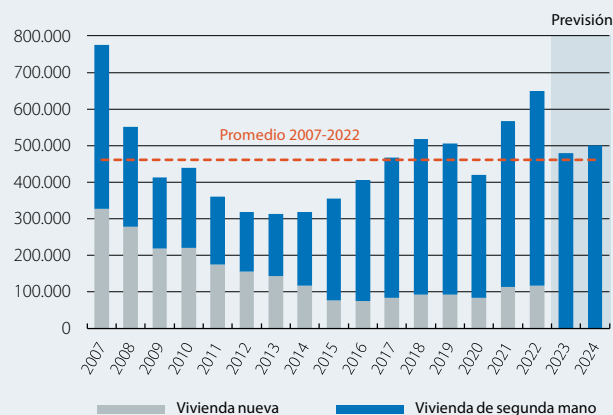
Por segmentos, prevemos que el descenso de las compraventas de vivienda se concentre en la vivienda de segunda mano. Las compraventas de vivienda de obra nueva se mantendrán gracias al elevado porcentaje de preventas de las promociones actualmente en construcción y la relativa escasez de esta tipología de vivienda. De hecho, el fuerte repunte del número de compraventas de 2022 se debió íntegramente al mercado de segunda mano: se vendieron un 17,7% más de viviendas de segunda mano que en 2021 (532.000 viviendas, un 82% del total). En cambio, el número de compraventas de vivienda nueva se mantuvo en un rango similar al del año anterior (117.000 viviendas, un 2,6% más que en 2021).

La demanda extranjera, por su parte, avanzó de forma extraordinaria en 2022: los extranjeros compraron cerca de 90.000 viviendas en España, una cifra que supera ampliamente los valores prepandémicos y que representó un 13,75% del total de compraventas. Por nacionalidades, los británicos volvieron a encabezar el *ranking*, con unas 9.800 compraventas, seguidos de alemanes (8.400) y franceses (6.200). Los indicadores de intención de compra, basados en las búsquedas en Google sobre «comprar vivienda en España» realizadas desde los distintos países de origen de estos compradores, apuntan a que esta tendencia positiva se puede moderar en este 2023 (se observa un ligero descenso en la popularidad de estas búsquedas respecto a los elevados niveles registrados en 2022). Alemania y Suecia serían las nacionalidades cuyos indicadores siguen en niveles muy elevados.

La distribución geográfica de la demanda extranjera es muy desigual, y se concentra en el arco mediterráneo y los archipiélagos. Baleares es la comunidad autónoma con un mayor peso de las compraventas de extranjeros, un 34,4% del total de compraventas de vivienda en la comunidad.

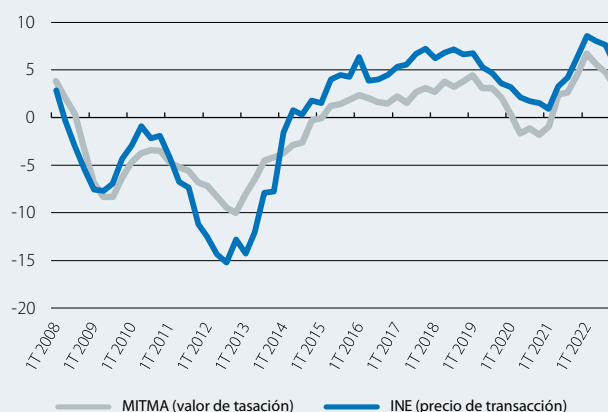
1. En diciembre, se produjo un descenso interanual en el número de compraventas según el INE (-10,2%), pero en enero se volvió a terreno positivo (6,6% interanual).

España: compraventas de vivienda (Número de compraventas)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE.

España: el precio de la vivienda se desacelera Variación interanual (%)

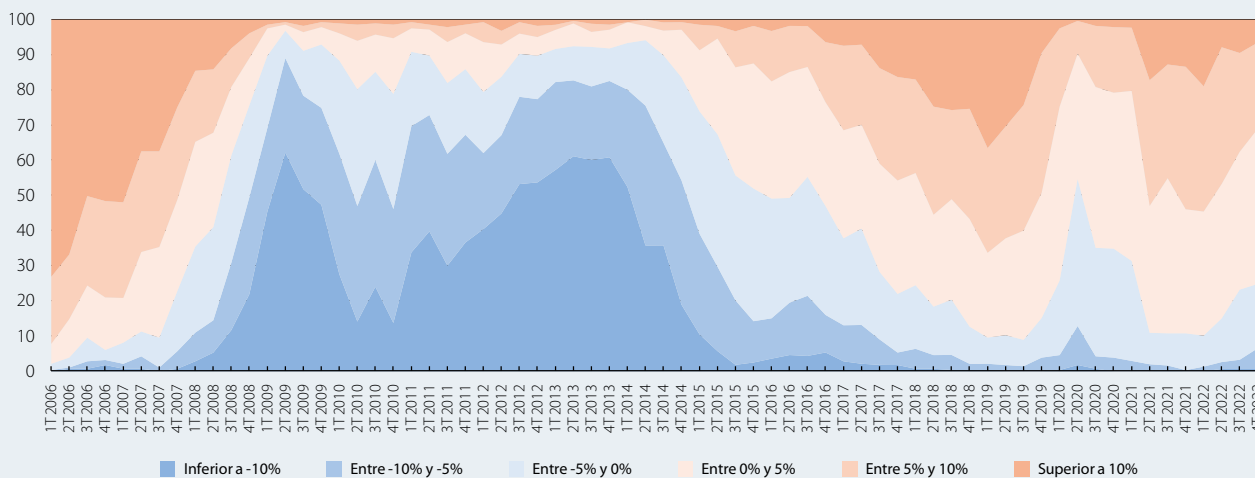


Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del MITMA y del INE.

Un porcentaje que se ha incrementado en 5 p. p. respecto a antes de la pandemia (29,4% en 2019).

La oferta de vivienda sigue siendo muy limitada e insuficiente para cubrir las necesidades de vivienda dada la evolución demográfica. Así, el número de visados de obra nueva (109.000 viviendas en 2022) fue inferior a la creación neta de hogares (210.000), una situación que ya se observó en 2020 y 2021. Un factor que podría ayudar a la recuperación de la oferta es la reciente moderación en el ritmo de avance de los costes de construcción. Dichos costes repuntaron con fuerza en la primera mitad de 2022 (pico del 19,5% interanual en mayo). Desde entonces, el ritmo de avance es algo más contenido (10,3% interanual en diciembre de 2022) y prevemos que las presiones de costes tiendan a moderarse en vista de la evolución reciente del precio de la energía y del precio de los metales industriales en los mercados internacionales, que han descendido de forma marcada desde mediados de 2022, a pesar del repunte reciente por la reapertura de China.

España: distribución de los municipios según la variación interanual del precio de la vivienda (% de municipios)



Nota: En cada trimestre, se clasifican los municipios según si la variación interanual del precio de la vivienda es inferior al -10%, entre el -10% y el -5%, etc.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del MITMA.

El precio de la vivienda anotó avances significativos en 2022 (5,0% según el MITMA y 7,4% según el INE), pero mostró una marcada tendencia a la desaceleración en términos interanuales a lo largo del año. Así, tras repuntar un 6,7% en el 1T, el ritmo de avance fue menguando hasta el 3,3% en el 4T según el valor de tasación de vivienda libre publicado por el MITMA (del 8,5% interanual en el 1T 2022 al 5,5% en el 4T, según el INE, que basa su índice de precios en el valor de transmisión).

Todas las comunidades autónomas experimentaron una desaceleración del ritmo de avance del precio de la vivienda a lo largo de 2022, pero anotaron un crecimiento positivo al cierre del año, con la única excepción de Murcia (-0,1% interanual en el 4T 2022). Baleares fue la comunidad autónoma que registró el mayor incremento del precio de la vivienda en 2022, con un avance del 7,8% (frente al 5% del total nacional). De hecho, es la única comunidad donde el precio de la vivienda ya supera en términos nominales el precio máximo que se registró antes del estallido de la burbuja inmobiliaria de 2008 (en concreto, en el 4T 2022 era un 11% superior al anterior máximo, mientras que el total nacional se encontraba un 17% por debajo del máximo).

La evolución del precio de la vivienda en los municipios de más de 25.000 habitantes también se desaceleró en 2022: el porcentaje de municipios con una variación interanual negativa fue del 25% del total en el 4T 2022 (comparado con poco más del 10% a inicios de año). En cambio, el porcentaje de municipios con un incremento del precio de la vivienda superior al 10% fue de solamente el 6,5% en el 4T 2022 (frente al pico del 19% en el 1T 2022).

En los próximos trimestres, la economía española seguirá haciendo frente a un contexto adverso, marcado por la incertidumbre geopolítica y el aumento de los tipos de interés.² En este contexto económico exigente, prevemos

que la trayectoria de desaceleración del precio de la vivienda tendrá continuidad y esperamos que se mantenga prácticamente estancado en 2023. La evolución va a ser más positiva en las localizaciones más demandadas, como son los centros de las grandes ciudades y las zonas turísticas. En cuanto a la tipología de vivienda, prevemos una evolución diferenciada: la vivienda de segunda mano será la más afectada, mientras que esperamos un mejor comportamiento de la vivienda nueva, por su relativa escasez y elevada demanda.

Estas perspectivas, relativamente positivas para el sector inmobiliario español, descansan sobre una serie de hipótesis que constituyen el escenario central de CaixaBank Research. Las turbulencias que están experimentando los mercados financieros desde mediados de marzo son una alerta de los riesgos que pueden surgir en un contexto de subidas rápidas de los tipos de interés y que, de alargarse en el tiempo o agravarse, algo que no forma parte de nuestro escenario central, podrían tener un efecto sobre las perspectivas económicas y el sector inmobiliario. Con todo, es importante remarcar que el sector inmobiliario parte de una situación mucha más sólida que en el anterior ciclo para poder capear la situación: en la actualidad no hay un exceso de oferta, ni se ha producido un crecimiento excesivo del crédito, ni se han relajado los estándares crediticios.³ Asimismo, los hogares cuentan con balances más saneados y los bancos cuentan con amplios colchones de capital y de liquidez.

Judit Montoriol Garriga

2. La economía española también contará con algunos elementos que apoyarán el crecimiento de la actividad, como la aceleración del despliegue de los fondos NGEU y la recuperación del turismo. Prevemos un avance del PIB del 1,3% en 2023.

3. Véase el artículo «El sector inmobiliario se enfría», publicado en el Informe Sectorial Inmobiliario 1S 2023, para un análisis comparado de distintas variables en los dos ciclos expansivos más recientes del mercado inmobiliario español (1999-2007 y 2014-2022).