

Análisis del Mercado Residencial Español

Tendencias y Retos para 2023

Sociedad de Tasación

18 Enero 2023

Semáforo Inmobiliario de ST (General)



Semáforo Inmobiliario de ST (Principales Categorías)

1. Mercado Inmobiliario -Precios de Vivienda-



1. Mercado Inmobiliario -Compraventas y tasaciones-



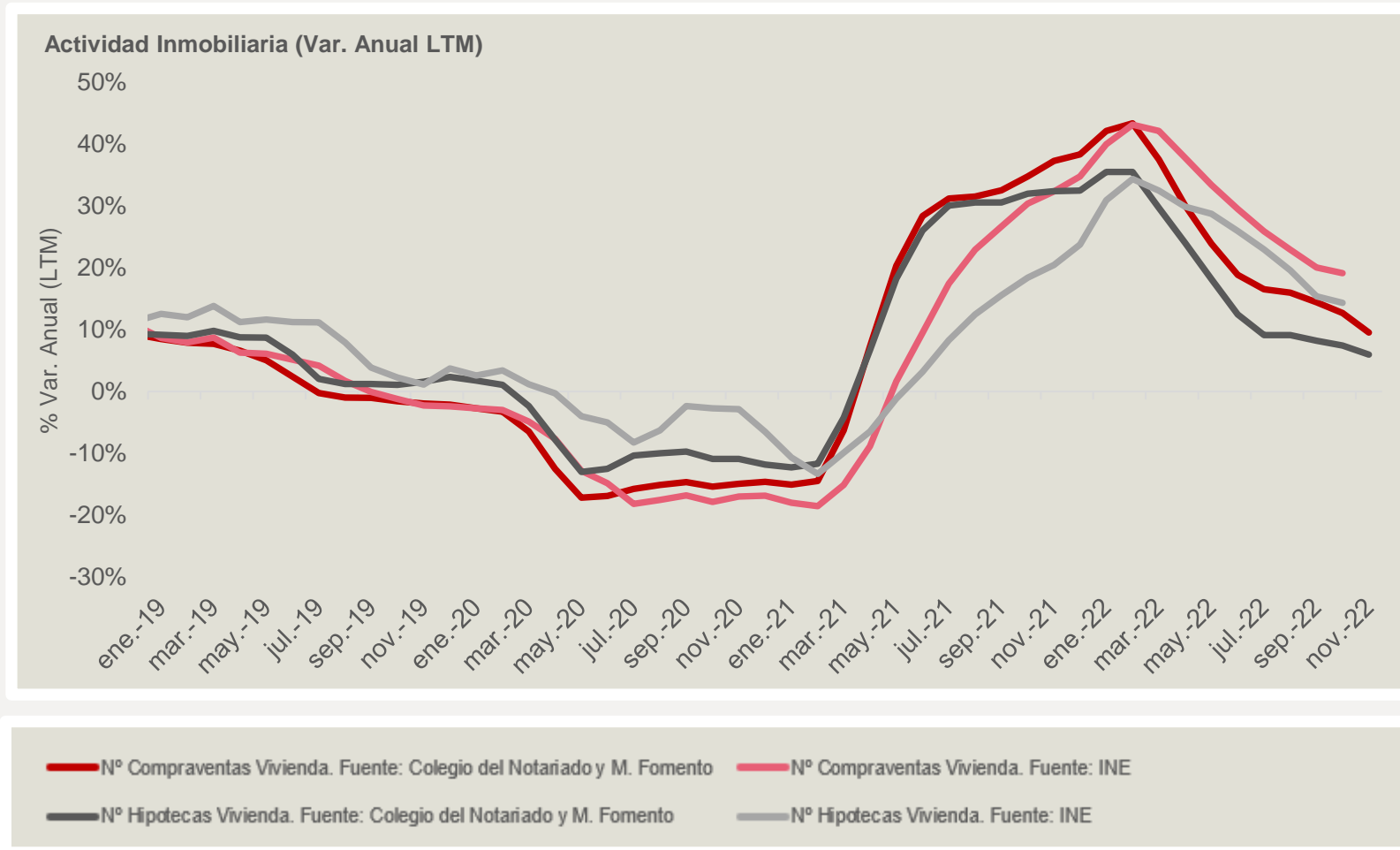
3. Mercado Hipotecario -Actividad-



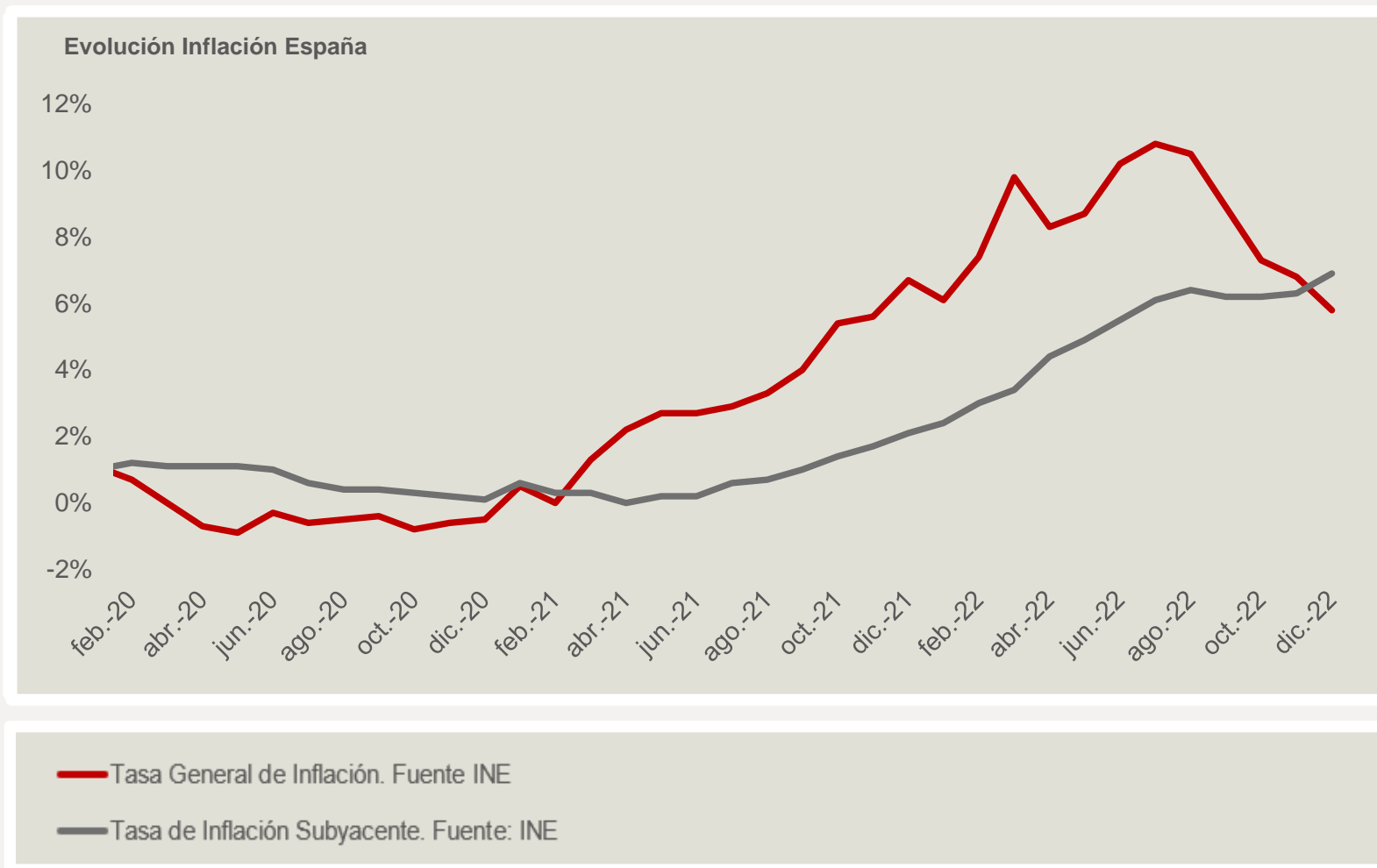
4. Economía Macro



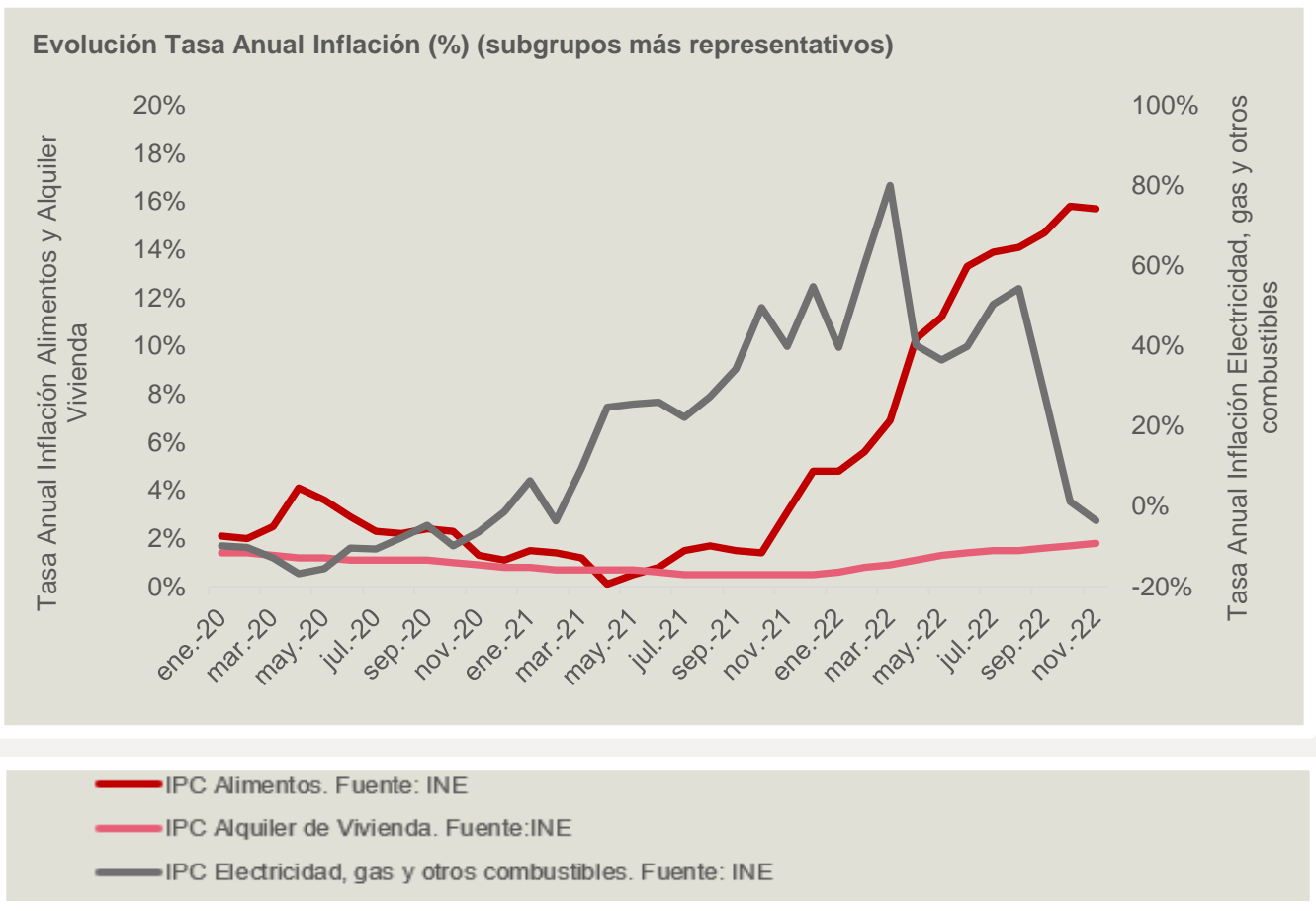
El Mercado Inmobiliario continúa mostrando crecimientos sólidos en los datos de actividad, si bien la velocidad de estos crecimientos muestra signos de desaceleración, con valores cercanos a los de 2019.



Se cierra la brecha entre la inflación general y la subyacente, debido a la contención del precio de la electricidad, gas y carburantes.



A pesar de unos niveles inflacionistas todavía elevados, en los próximos meses podría ir remitiendo por el efecto base, la regulación de precios en ciertos sectores y una reducción del consumo de bienes y servicios de los hogares.



Sectores con Regulación de Precios

Sector	Regulación	Límite Regulación
S. Energético	Bonificación Carburantes (0,2€ por L)	Dic.-22
S. Energético	Tope Precio Gas	May.-23
S. Energético	Rebajas Fiscales (Reducción IVA al 5% Gas e impuestos vinculados)	Jun.-23
S. Energético	Rebajas Fiscales (Reducción IVA al 5% factura luz e impuestos vinculados)	Jun.-23
S. Energético	Congelación Precio Bombona de Butano (19,55€)	Jun.-23
S. Farmacéutico	Rebaja Fiscal Mascarilla (al 4%)	Jun.-23
S. Inmobiliario	Suspensión Desahucios de Vivienda Habitual para Familias Vulnerables	Jun.-23
S. Alimentario	Rebajas Fiscales (Reducción IVA Alimentos: y pastas y aceites al 5% y supresión en los de primera necesidad)	Jun.-23
S. Inmobiliario	Prohibición Suspensión Suministro Energía, Gas y Agua	Dic.-23
S. Inmobiliario	Tope incremento Precio Alquiler 2%	Dic.-23
S. Bancario	Alivio Carga Hipotecaria para Hogares Vulnerables	Dic.-23
S. Transportes	Bonificación Transporte Público (100% de Cercanías y media y larga distancia -recurrente-)	Dic.-23

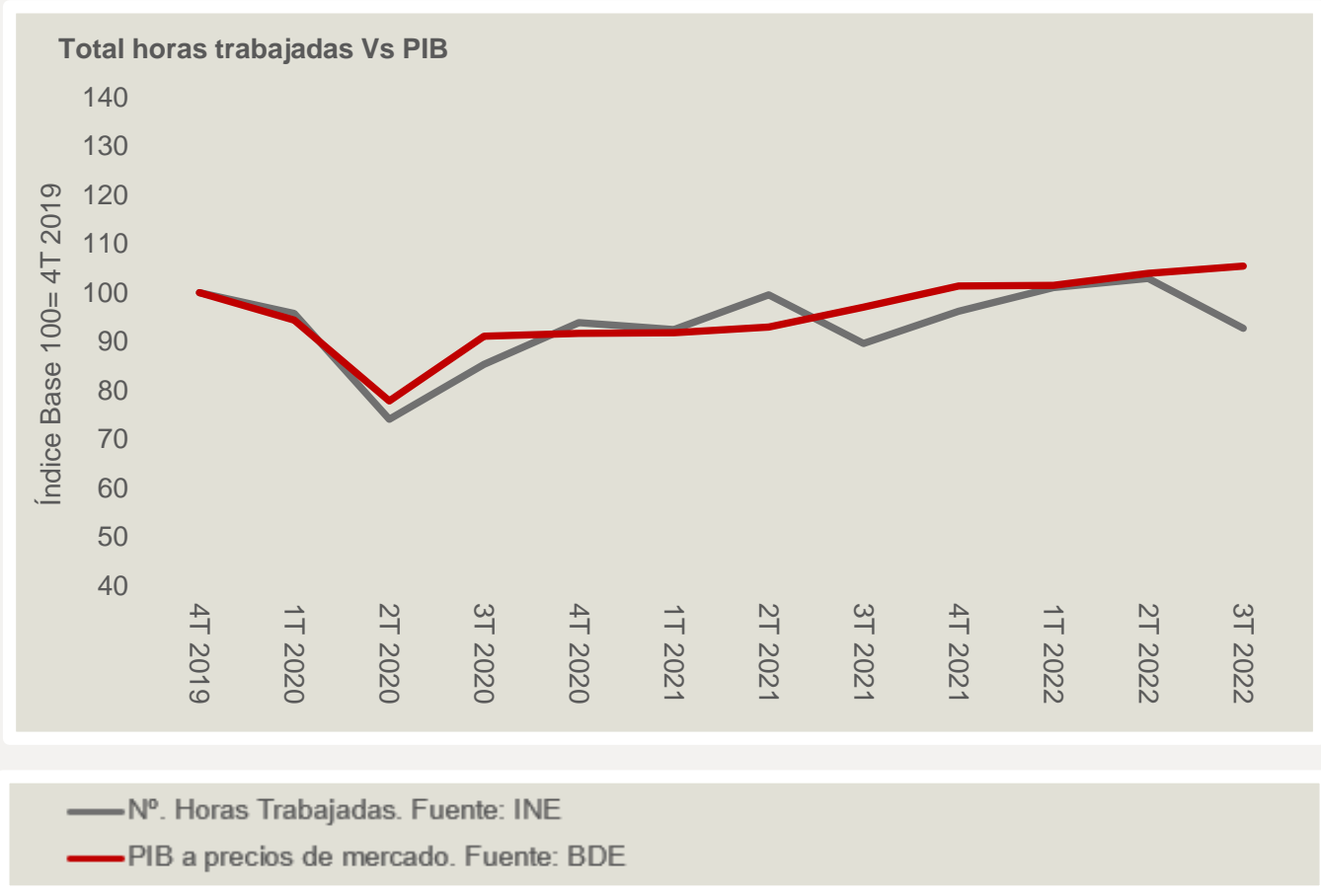
España puntúa mejor que otras economías internacionales de nuestro entorno, gracias, en parte, a un mercado laboral que continúa reflejando solidez; pero conviene estudiar cada estadística con “ojo crítico”.

It's all gone Pete Tong (for Estonia)
Selected OECD countries

	GDP Q4 2021-Q3 2022 % change	Consumer prices Dec 2021-Oct 2022* % change	Inflation breadth† Oct 2022, %	Share prices‡ Dec 2021-Nov 2022 % change	Public net debt as % of GDP 2021-22§ %-point change
(Ranking out of 34)					
Greece (1)	2.2	7.8	82.4	0.8	-16
Portugal (2)	2.9	9.6	82.4	7.0	-11.8
Ireland (3)	11.8	8.0	76.5	-12.4	-7.6
Israel (=4)	1.4	4.9	77.8	-7.0	-6.2
Spain (=4)	1.5	5.7	58.8	-2.9	-3.7
Mexico (6)	3.3	6.8	82.4	-0.9	-0.7
Canada (7)	2.2	6.8	85.7	-4.9	-1.1
Japan (8)	0.4	3.6	55.6	-0.5	4.5
France (=9)	0.5	5.6	76.5	-7.4	-0.8
Italy (=9)	1.8	10.8	64.7	-11.1	-2.9
Belgium (=11)	1.3	10.8	82.4	-3.1	-3.1
Switzerland (=11)	0.7	3.1	47.1	-15.3	-1.8
Britain (13)	1.7	8.4	100	1.1	-3.4
Colombia (14)	4.4	10.9	94.1	-10.2	-3.1
Norway (15)	2.1	6.0	94.4	6.7	10.9
Turkey (16)	2.3	57.8	100	131.5	-3.5
Luxembourg (17)	1.4	6.2	82.4	-11.6	3.1
Iceland (18)	2.1	8.5	94.4	-13.0	-4.3
Netherlands (19)	2.5	12.5	88.9	-12.4	-3.3
United States (20)	0.2	6.9	94.4	-9.7	-4.9
Austria (=21)	3.4	9.7	94.1	-15.8	-2.3
South Korea (=21)	1.7	5.0	82.4	-19.1	2.7
Chile (23)	-1.7	11.4	88.2	32.3	-1.5
Slovenia (24)	-1.2	9.1	88.2	-15.1	-4.3
Hungary (25)	2.0	20.0	88.2	-12.8	-1.9
Denmark (26)	0.8	10.3	94.4	-8.4	-2.1
Poland (27)	2.8	15.9	100	-20.3	-5.1
Sweden (28)	1.3	9.0	87.5	-21.5	-0.8
Finland (29)	0.7	7.9	88.9	-14.1	0.2
Germany (30)	1.3	10.0	88.2	-17.8	0.7
Czech Rep. (31)	0.8	14.4	94.4	-12.1	1.0
Slovakia (32)	1	14.1	100	-15.7	-0.7
Latvia (33)	0.1	20.0	94.1	-13.0	1.9
Estonia (34)	-3.1	16.7	94.1	-12.8	2.7

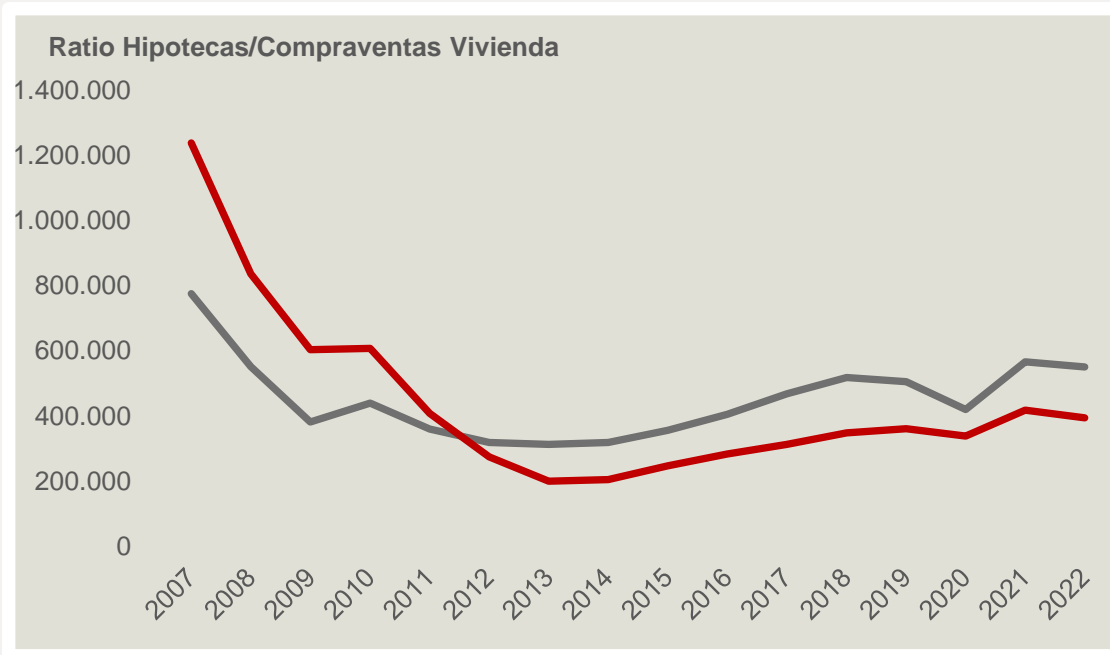
*Or latest available †Share of product categories with an annual price rise of more than 2%
‡National stockmarket indices §Forecast
Sources: OECD; IMF; Fitch; ONS; The Economist

The Economist



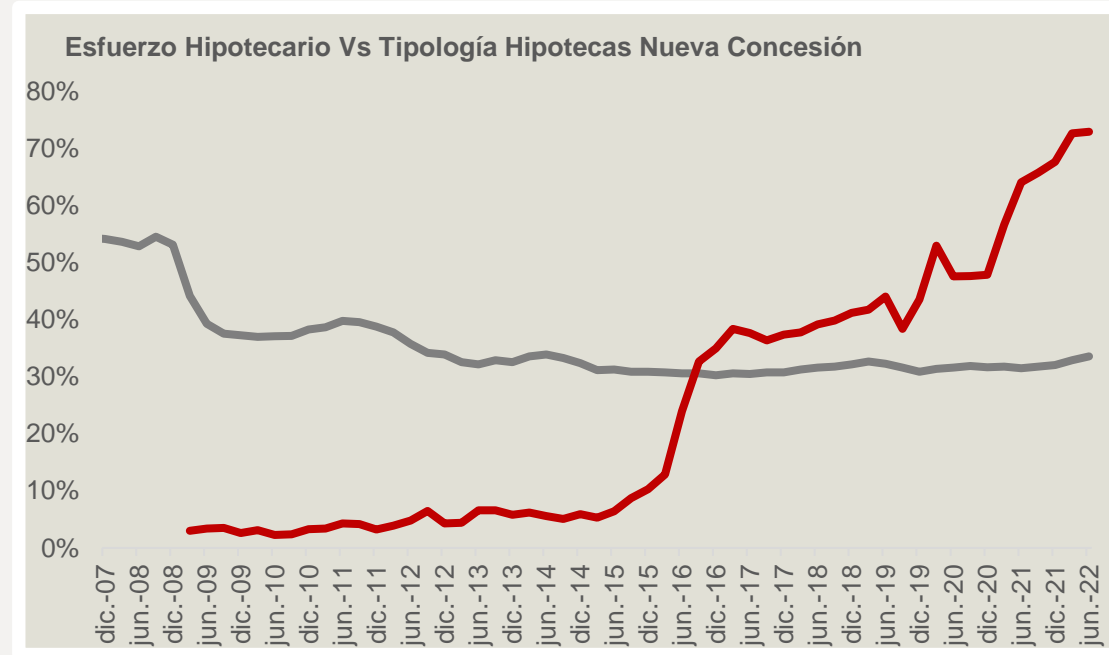
Datos extraídos del [Agregador Inmobiliario de Sociedad de Tasación](#)

No se observan signos de sobrecalentamiento en el Mercado Hipotecario y Financiero:
ratio hipotecas/compraventas < 1, tasas de esfuerzo poco estresadas (34% en 2022 Vs 55% en 2008)
y más de la mitad de los nuevos préstamos hipotecarios de vivienda responden a tipo fijo.



— Nº Compraventas de Vivienda. Fuente: INE
— Nº Hipotecas de Vivienda. Fuente: INE

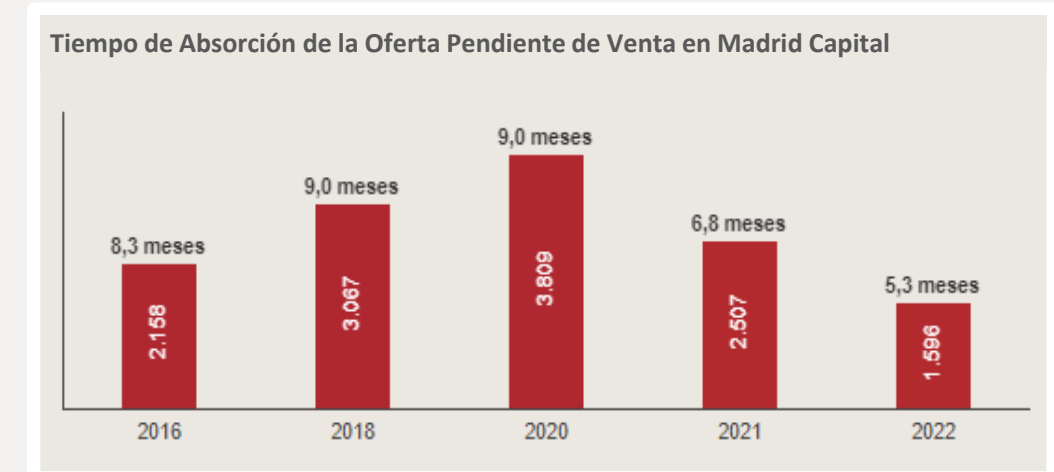
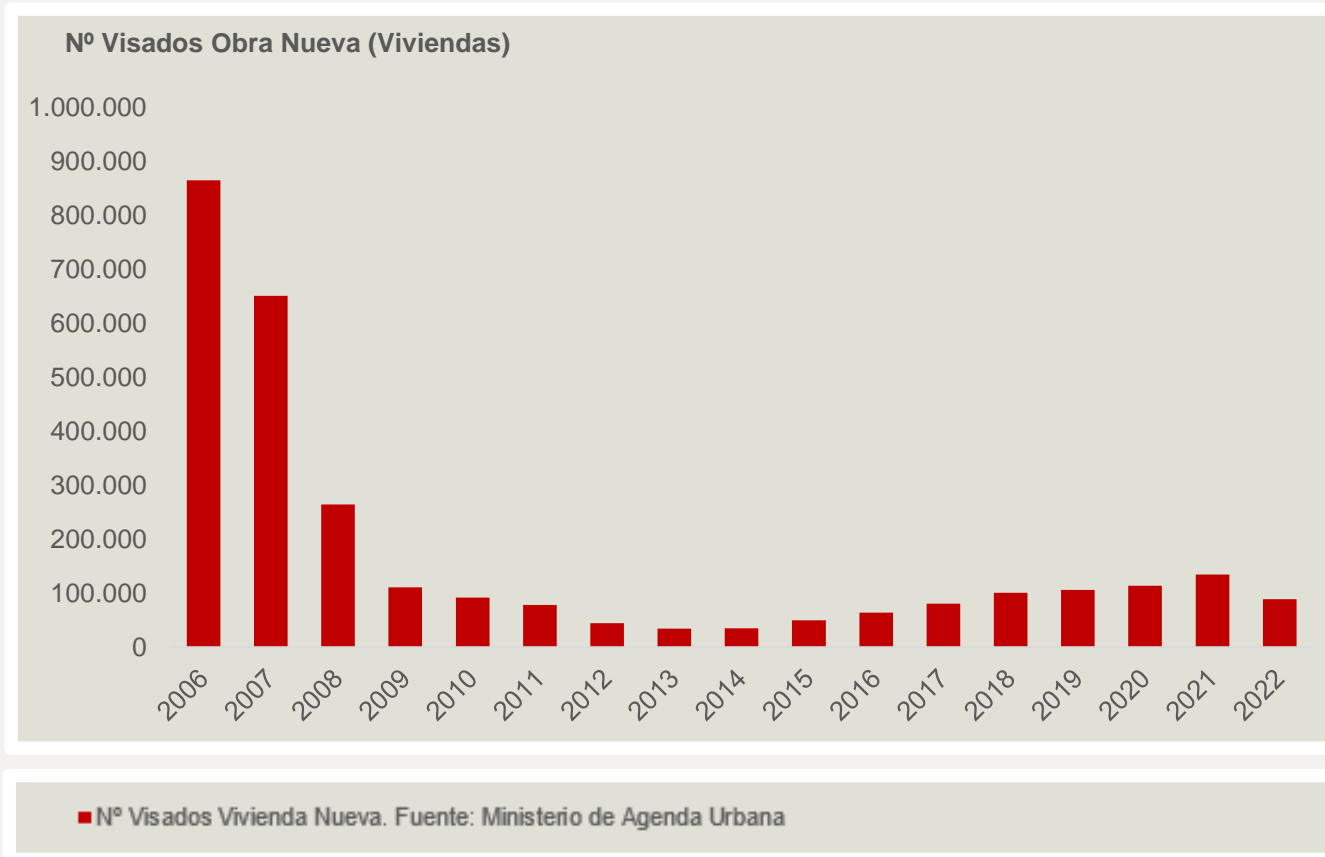
Datos extraídos del [Agregador Inmobiliario de Sociedad de Tasación](#)



— Ratio de Esfuerzo Hipotecario (%). Fuente: BDE
— Ratio Hipotecas constituidas a tipo fijo (%). Fuente: INE

Datos extraídos del [Agregador Inmobiliario de Sociedad de Tasación](#)

No existe un exceso de oferta: hoy se construye cinco veces menos que hace 15 años y el stock disponible es insuficiente para cubrir la demanda actual.



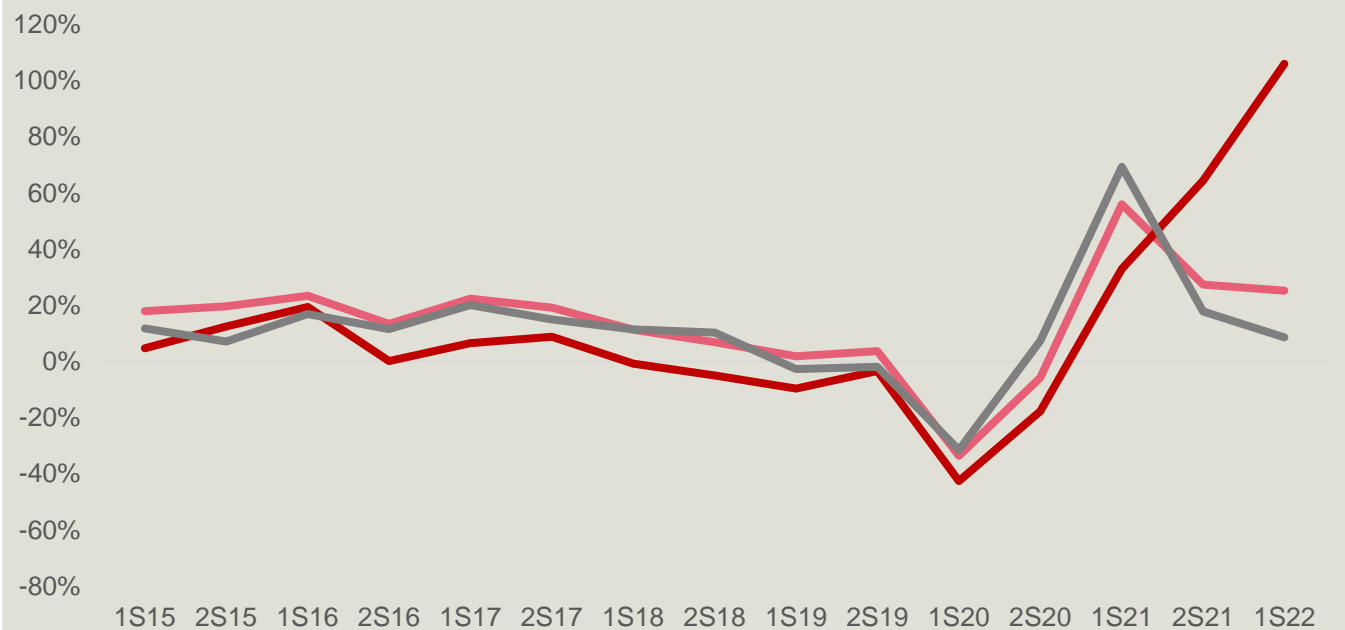
(*) Meses en los que la oferta pendiente de venta se consumiría

(**) Viviendas disponibles o pendientes de venta

Fuente: Censo de Vivienda Nueva de Sociedad de Tasación

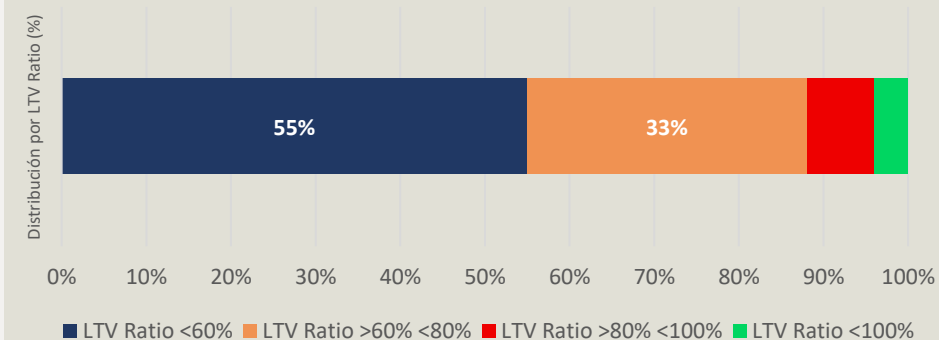
La demanda de vivienda responde a un perfil solvente de comprador que, principalmente, se compone de una demanda de reposición e inversión. La paridad euro-dólar ha fomentado la compraventa de viviendas por extranjeros.

Evolución Compraventas por Perfil de Comprador



— Compraventas de Extranjeros Residentes. Fuente: Colegio del Notariado
— Compraventas de Extranjeros No residentes. Fuente: Colegio del Notariado
— Compraventas de Nacionales. Fuente: Colegio del Notariado

Distribución Cartera Hipotecaria española por LTV Ratio (%)



Fuente: EBA

Datos extraídos del [Agregador Inmobiliario de Sociedad de Tasación](#)

Precio unitario Vivienda Nueva
S2 2022
2.732 €/m²

Variación Media de Precios

Semestral

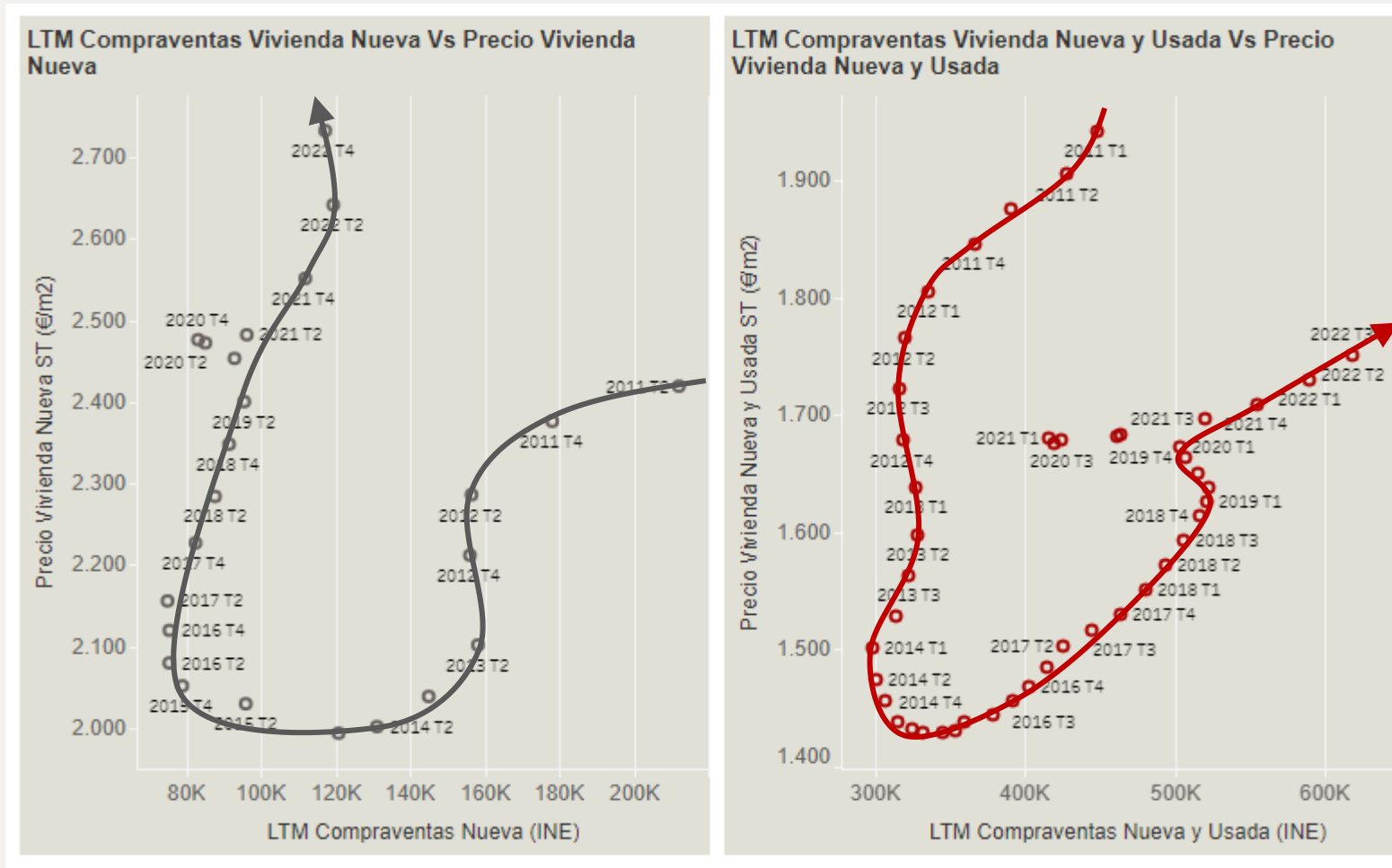
+3,4%

Anual

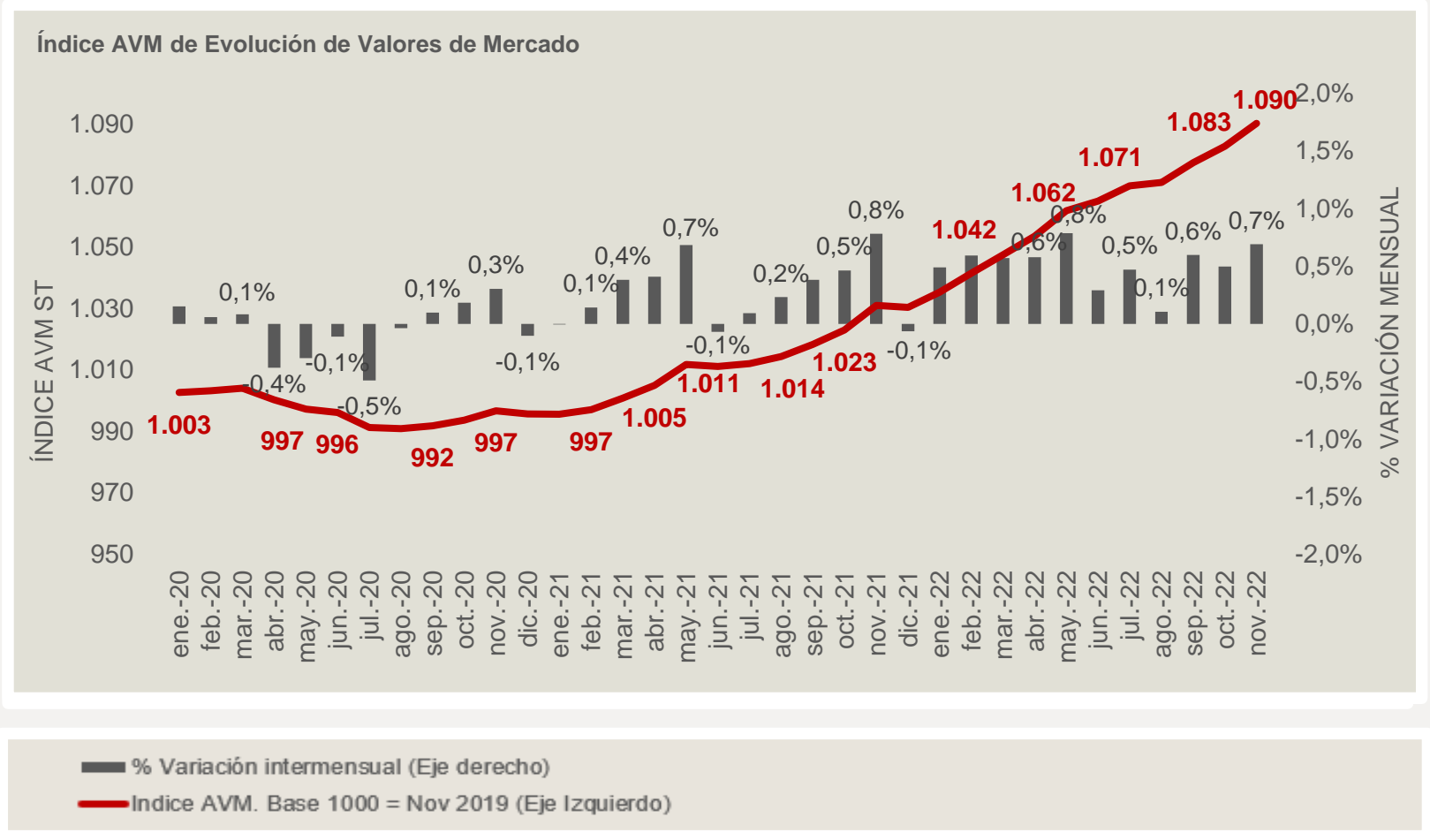
+7,1%



También se detectan diferencias por tipología de producto: la vivienda nueva es un producto mucho más inelástico que, en esta situación de mercado, se está vendiendo prácticamente bajo demanda; mientras que la usada, al ser menos resiliente, podría sufrir mayores ajustes en actividad y precios.

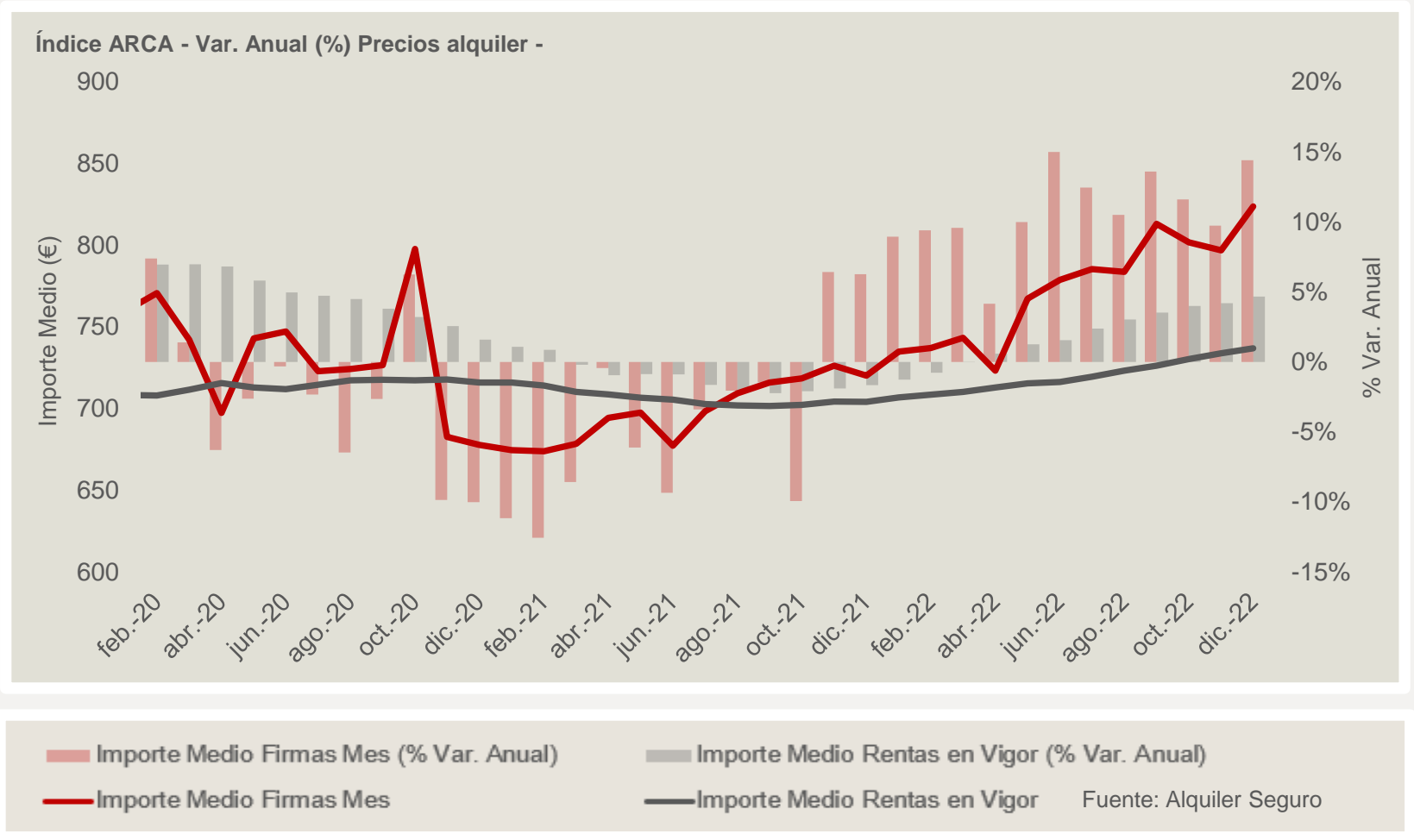


La evolución de índice AVM de ST denota un crecimiento constante en precios en los dos últimos años.

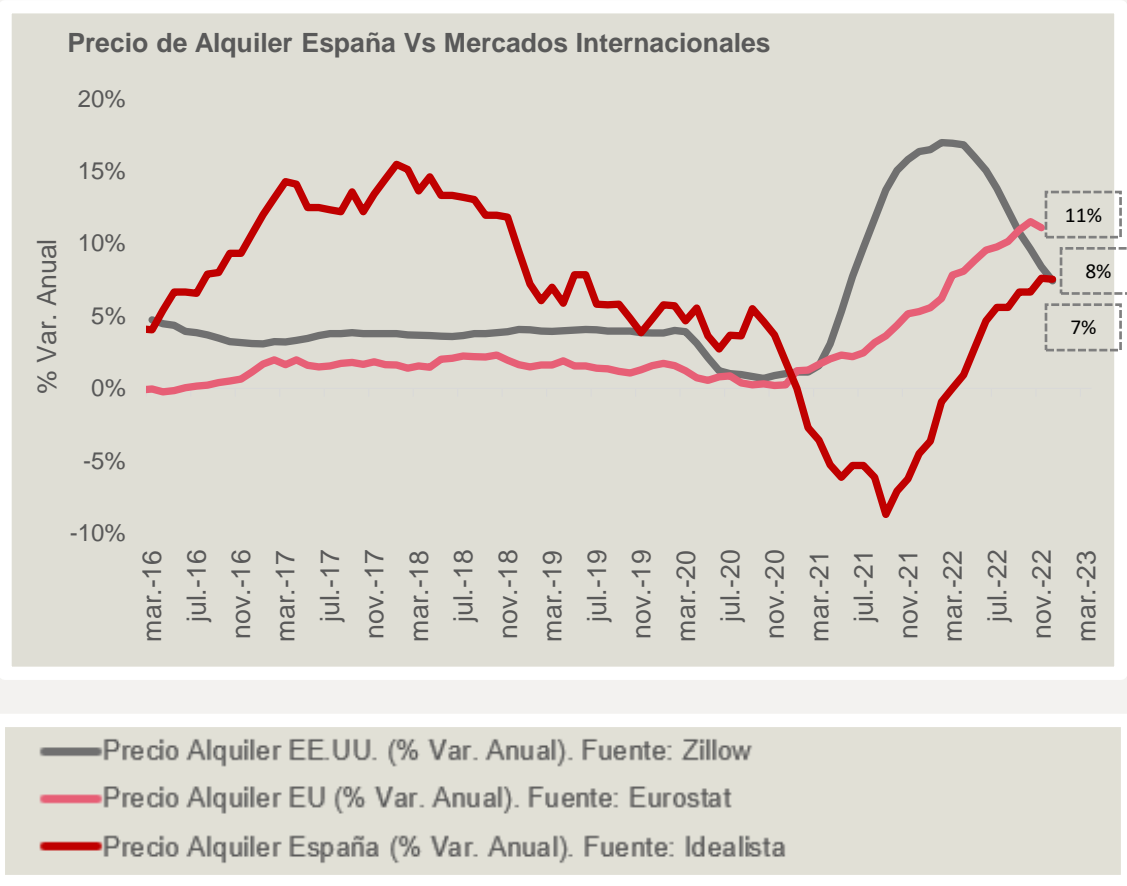
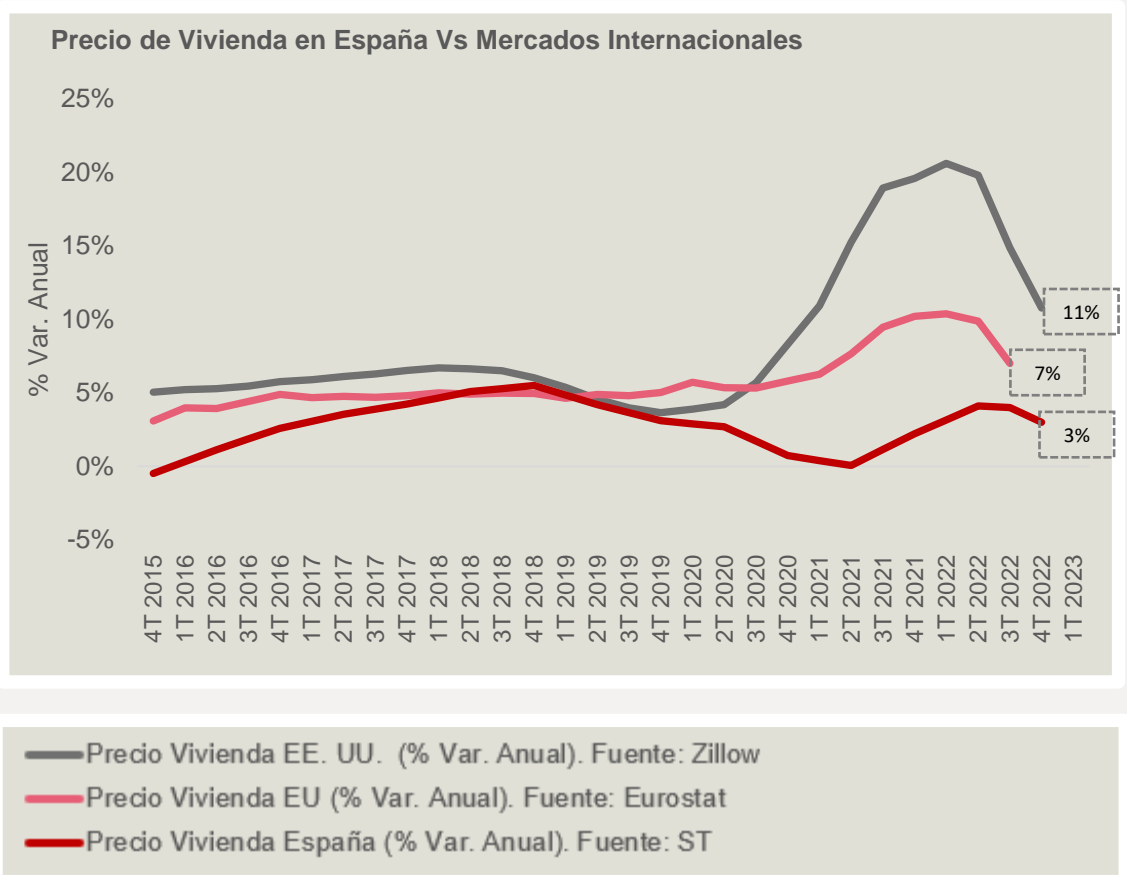


Datos extraídos del [Agregador Inmobiliario de Sociedad de Tasación](#)

Medidas como el tope al 2% del alquiler estarían incrementando el *asking-price* de los nuevos contratos de alquiler; las rentas en vigor, por su parte, también crecen, pero lo hacen de forma más estable.

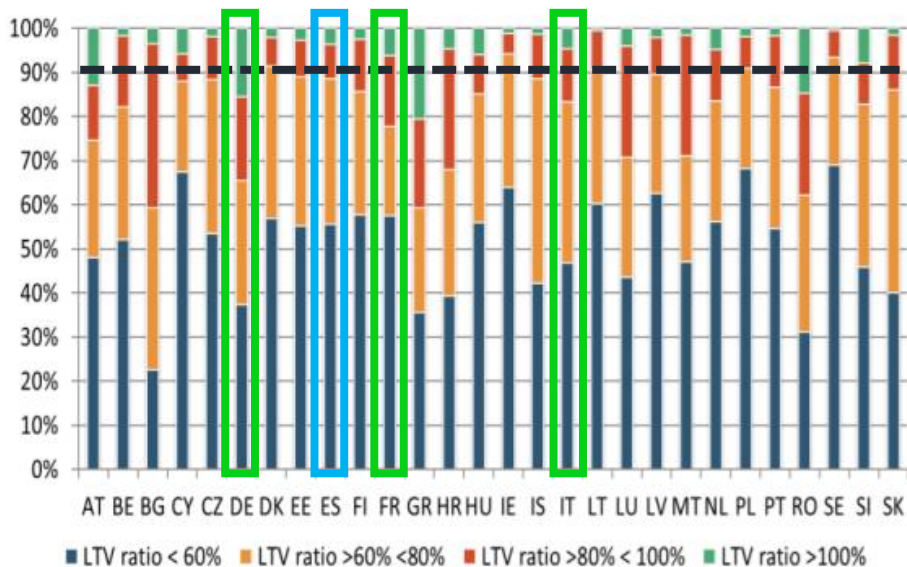


En España se viene detectando menor volatilidad en precios, tanto en alquiler como en venta, que en otras economías mundiales.



El caso español: una cartera hipotecaria más solvente que la de los países de nuestro entorno (menos del 15% de las hipotecas cuentan con un *loan to value* igual o superior al 80%) y los hogares españoles menos endeudados que los de otras economías mundiales.

Figure 21: Distribution of mortgage loans distribution by loan-to-value ratio by country - Q1 2022



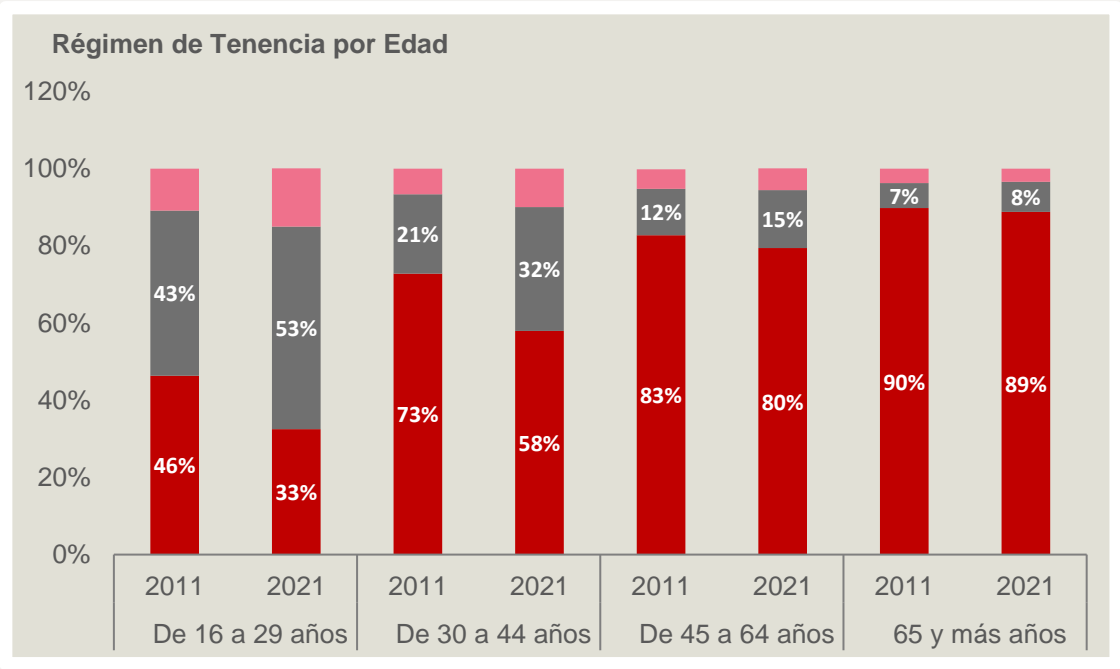
Source: EBA Supervisory Data

Flooded			
Housing-risk indicators, selected countries			
(Ranking out of 17 countries*, 1=most exposed)	Policy rates %-point increase Jan 1st 2021-Oct 18th 2022	Household debt as % of net disposable income 2021†	House prices % increase 2019-Q2 2022
Canada (1)	3.00	186	41.7
Netherlands (2)	1.25	222	39.7
Australia (=3)	2.50	203	26.7
New Zealand (=3)	3.25	122	38.1
Norway (=3)	2.25	241	26.4
Sweden (6)	1.75	203	32.2
Luxembourg (=7)	1.25	187	34.7
United States (=7)	3.00	101	45.3
Portugal (9)	1.25	126	29.0
Britain (10)	2.15	148	23.6
Denmark (=11)	0.65	249	18.8
Finland (=11)	1.25	156	14.1
Germany (=11)	1.25	102	28.1
France (=14)	1.25	124	17.2
Ireland (=14)	1.25	119	21.8
Spain (16)	1.25	106	5.3
Italy (17)	1.25	91	9.7

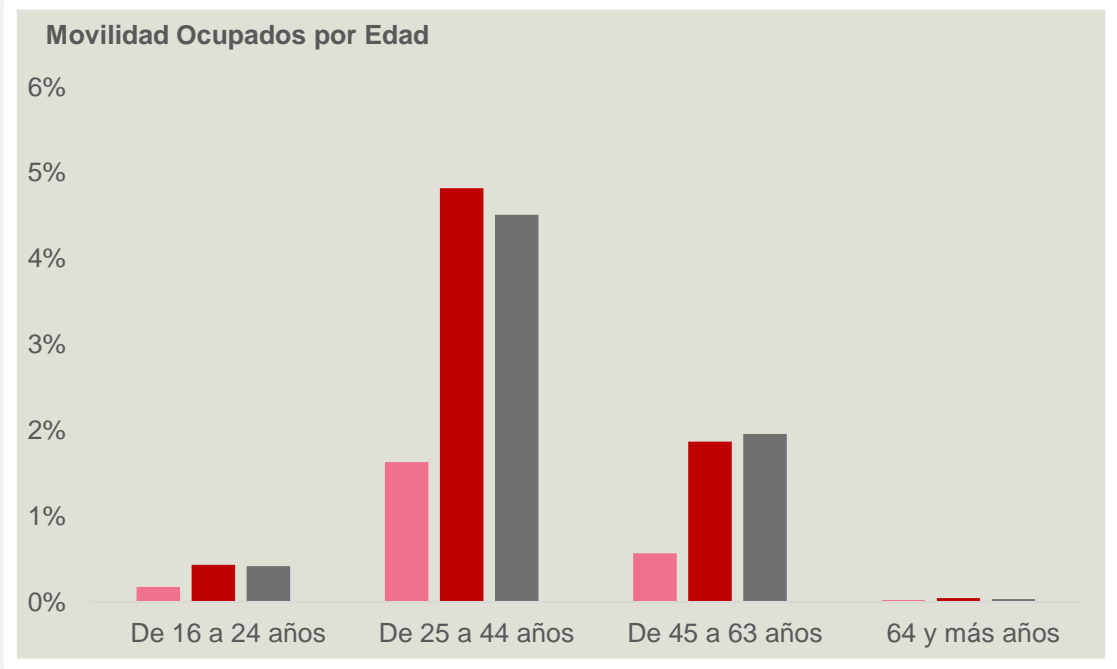
*Average of three indicators †Or latest
Sources: Knight Frank Research, Macrobond; OECD; Refinitiv Datastream

The Economist

El BTR ganará atractivo entre inversores, en especial, en capitales con fuerte actividad económica, impulsado por la dificultad financiera de compra de vivienda y los cambios socioculturales, sobre todo del segmento más joven.

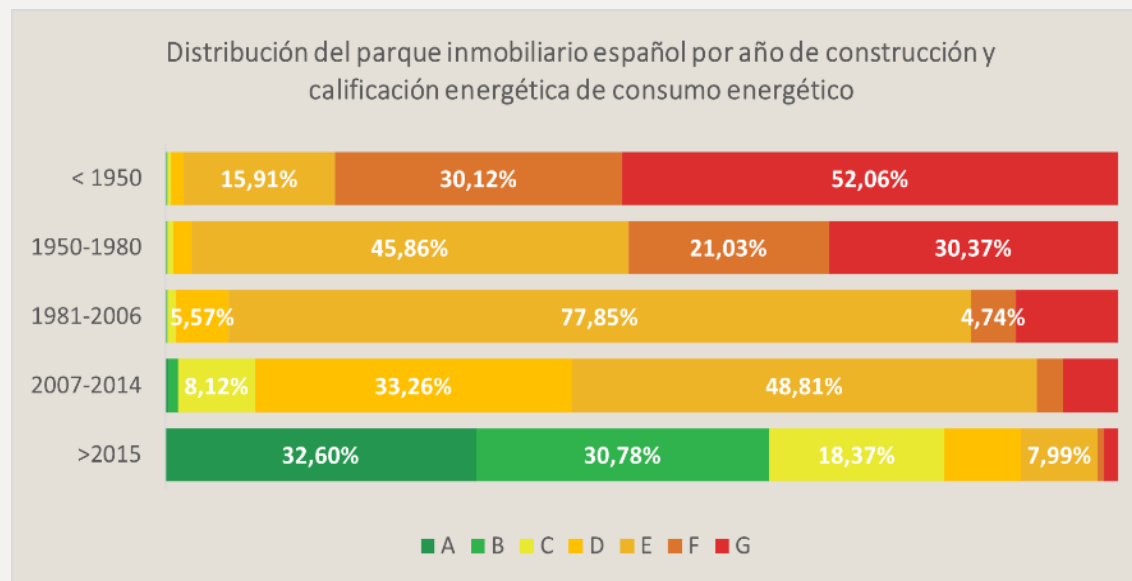


■ Propiedad ■ Alquiler ■ Cesión Fuente: INE



■ Menos de 1 año ■ Entre 1 y menos de 3 años ■ Entre 3 y menos de 5 años Fuente: INE

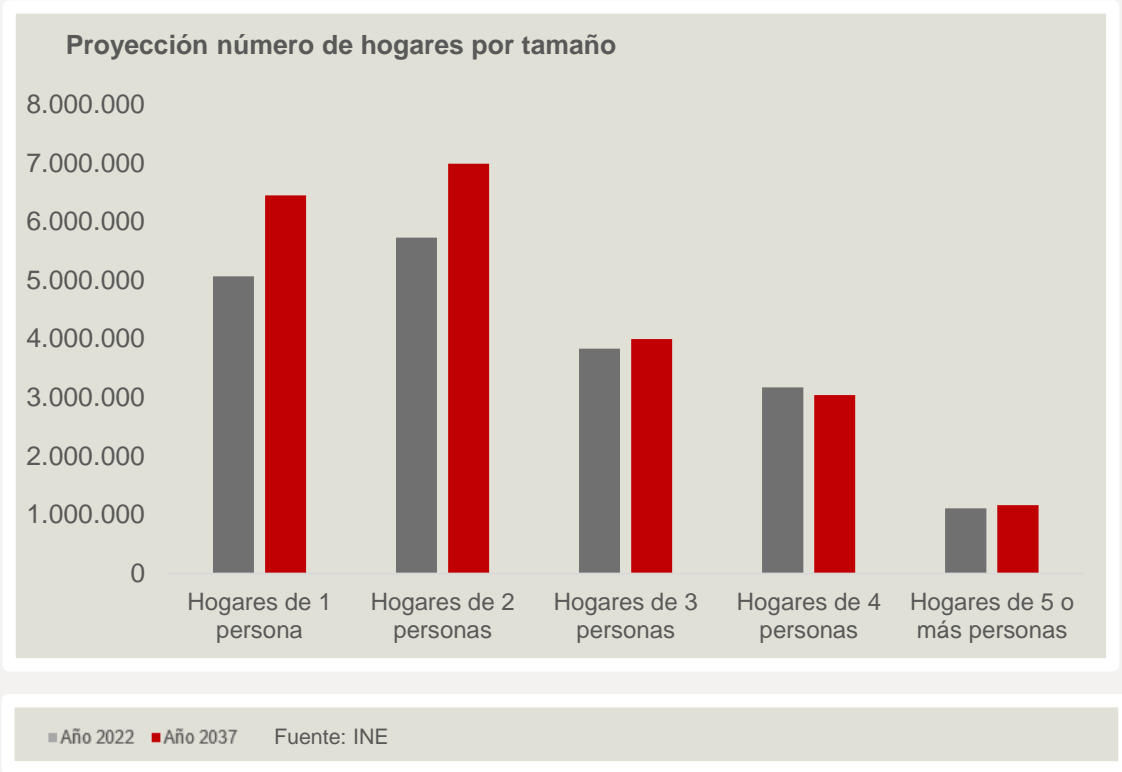
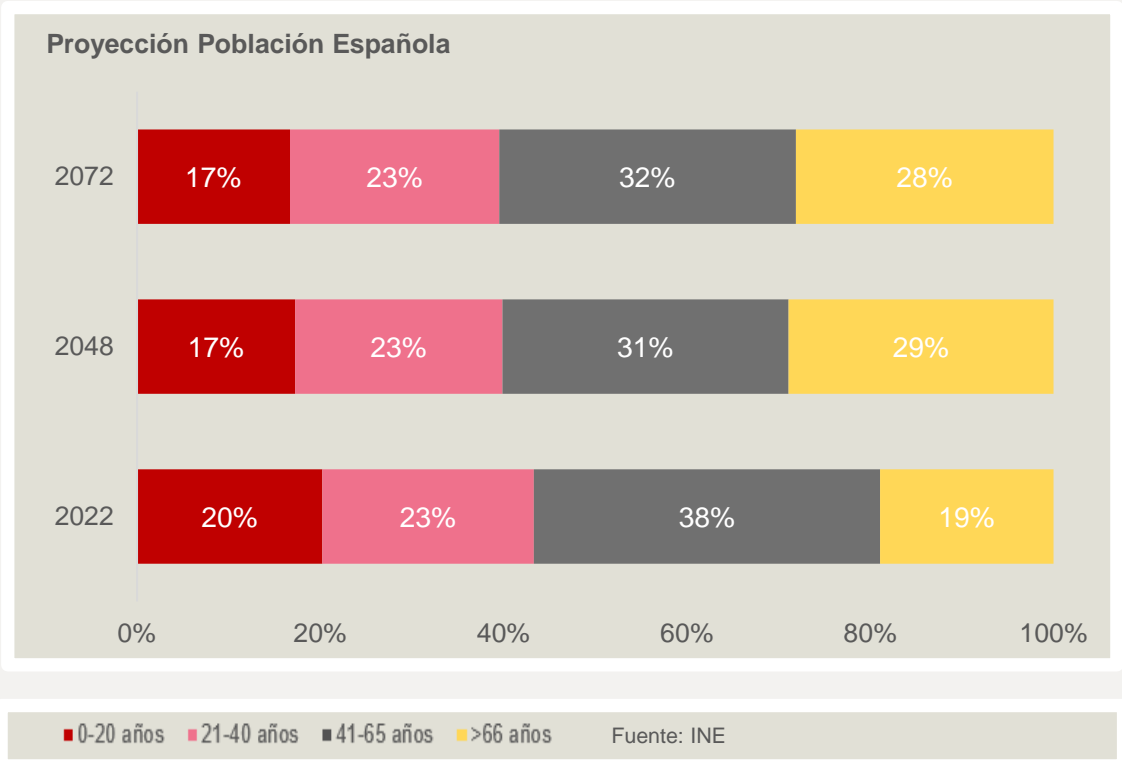
La sostenibilidad como tendencia en inmobiliario, requisito indispensable en la obra nueva y reto dentro de la regeneración del parque inmobiliario español.



Fuente: Producto Calificaciones Energéticas de Sociedad de Tasación



En los próximos 25 años, la población española habrá crecido un 12%, gracias a la inmigración y a una población cada vez más envejecida; y, dentro de 15 años, el número de hogares unipersonales supondrá el 30% del total de hogares .



Servicio de alertas ST Tools

ST ST-Tools <alertas@tools-st.com>
Para

i Mensaje reenviado el 10/01/2023 15:04.
Si hay problemas con el modo en que se muestra este mensaje, haga clic aquí para verlo en un explorador web.

ST
Sociedad de Tasación

Tus alertas al día													
Indicadores	Fuente Medida	Dic-'22	Nov-'22	Oct-'22	Sep-'22	Ago-'22	Jul-'22	Jun-'22	May-'22	Abr-'22	Mar-'22	Feb-'22	Ene-'22
Precio Vivienda Nueva	ST €/m²	2.732,00						2.641,00					
Precio de Venta	Idealista €/m²	1.921,00	1.929,00	1.910,00	1.893,00	1.896,00	1.888,00	1.876,00	1.869,00	1.853,00	1.825,00	1.814,00	1.824,00
Precio de Alquiler	Idealista €/m²	11,40	11,30	11,20	11,20	11,30	11,30	11,20	11,00	10,90	10,80	10,70	10,60
Euribor (12 M)	AHE %	3,02	2,82	2,63	2,23	1,20	0,96	0,85	0,29	0,01	-0,24	-0,34	-0,48
Índice Accesibilidad	ST Índice	91,00			101,00			108,00			111,00		
Índice Confianza Inmobiliario	ST Índice (base 100)	49,30			52,50			54,80			53,20		
Índice de Esfuerzo Inmobiliario	ST Años	7,80			7,50			7,30			7,20		
Índice Precios Vivienda Nueva	ST Índice (base 2015)	135,79						131,26					
Coste Construcción	ST Consultores €/m²	1.182,00			1.159,00			1.111,00			1.106,00		
Emissiones CO2 - Obra Nueva	ST Consultores Kg CO2/m² año	5,10						5,36					
Consumo Energía -Obra Nueva	ST Consultores Kw h/m² año	27,93						29,26					

Si deseas visualizar la serie completa de las estadísticas, puedes hacerlo en el Agregador Inmobiliario de ST: <https://tools-st.com/productos/Agregador-inmobiliario/Agregador-inmobiliario>



SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

C/Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001 - Telf. 914360205

Si deseas darte de baja del servicio de comunicaciones y/o alertas de ST Tools, puedes hacerlo a través de la sección privada "Mis Comunicaciones" y/o "Mis Alertas" o bien puedes ponerte en contacto con nosotros a través de la siguiente dirección de correo electrónico: clientes@st-tasacion.com. Igualmente, puedes ejercer el resto de tus derechos en materia de protección de datos, indicados en nuestra política de privacidad, a través del correo electrónico dpd@st-tasacion.es, haciendo referencia a la herramienta ST

A modern multi-story building is under construction. A large yellow crane is positioned next to the building, lifting a concrete slab. In the foreground, a yellow excavator is working on a grassy hill. The scene is set against a clear sky with some trees and a small body of water in the background.

Muchas gracias