

Evolución del mercado de vivienda en España

El mercado de la vivienda coge ritmo

píldoras

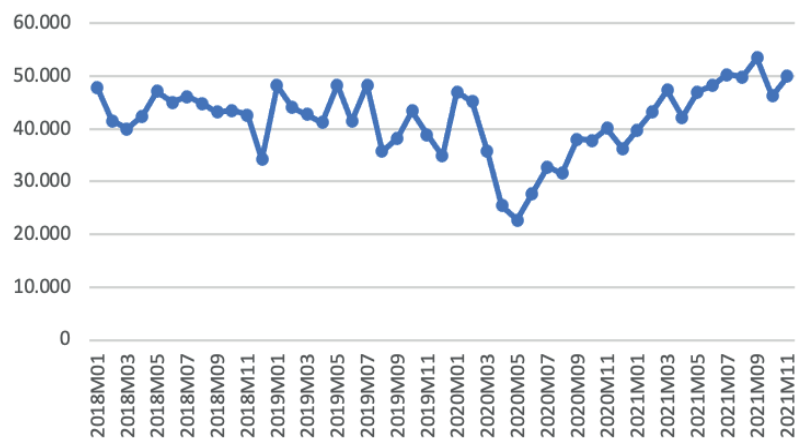
15 Febrero 2022

Compra y venta

Los últimos datos disponibles por parte del INE confirman la tendencia alcista en cuanto a **compra y venta** de vivienda. Desde abril de 2020 crece con fuerza, alcanzando en noviembre del 2021 un movimiento de 49.895 viviendas transaccionadas durante ese mes.

Este crecimiento observado, que supone una variación media en España del 24,4% interanual, deja a las Islas Baleares (70,8%), La Rioja (56,4%) y Cantabria (49,9%) como las comunidades autónomas con los mayores incrementos en transacciones efectuadas, frente a la Comunidad Foral de Navarra (-8,9%), Principado de Asturias (-3,8%) y Galicia (-1,3%) que han registrado los únicos datos negativos de crecimiento.

Compraventa total de viviendas (en unidades)



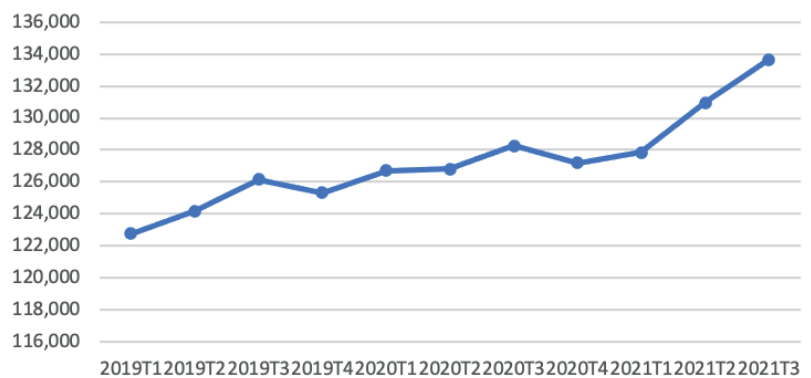
Fuente: INE.

Precios

No solo es el número de operaciones de compraventa el que aumenta, sino también los **precios**. Según el Índice de Precios de la Vivienda publicado por el INE, con los últimos datos disponibles, desde el primer trimestre de 2019 hasta el tercer trimestre de 2021, podemos comprobar la tendencia positiva de estos.

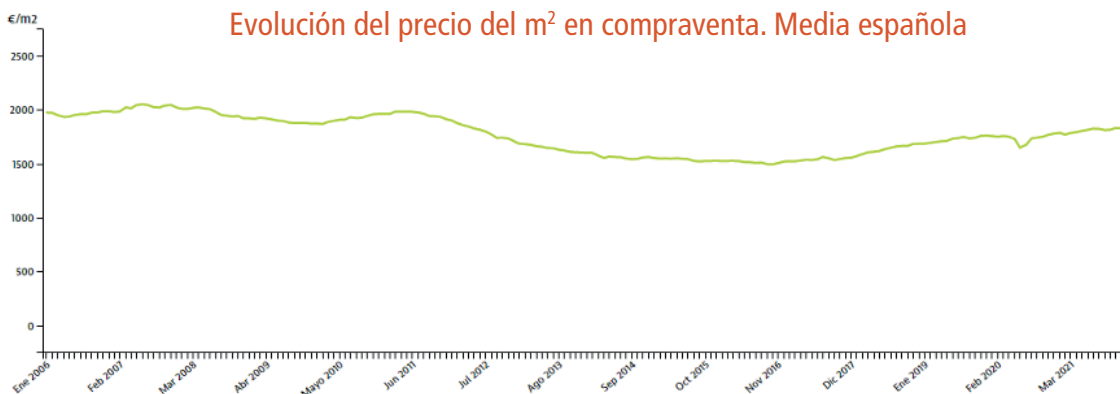
En esta línea, el último dato disponible por parte del portal "Idealista", para enero de 2022, sitúa en 1.824 €/m² el precio medio en España para la compra de vivienda, con un incremento anual del 2,1%, y de un descenso del -0.3% en el último mes.

Evolución del Índice de Precios de la Vivienda (general)



Fuente: INE.

Evolución del precio del m² en compraventa. Media española



Adicionalmente, este precio actual se sitúa un 11% por debajo del máximo histórico registrado en España en el mes de junio de 2007 con 2.053 €/m².

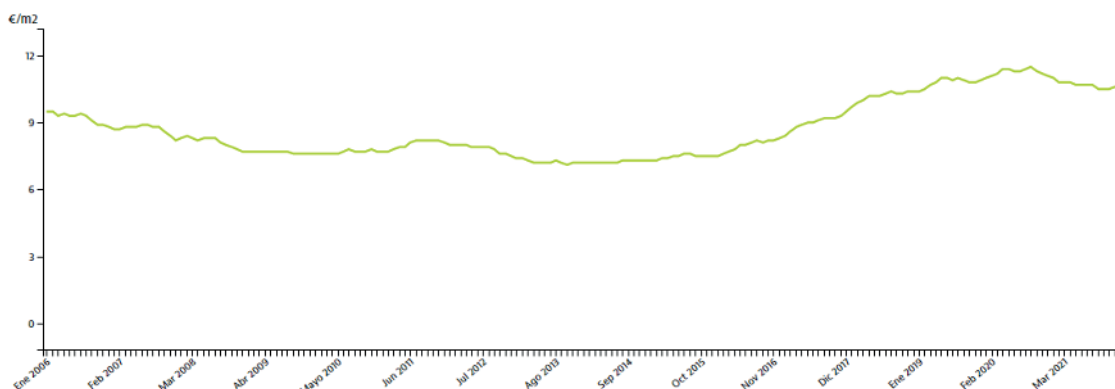
Fuente: Idealista.com

Evolución del mercado de vivienda en España

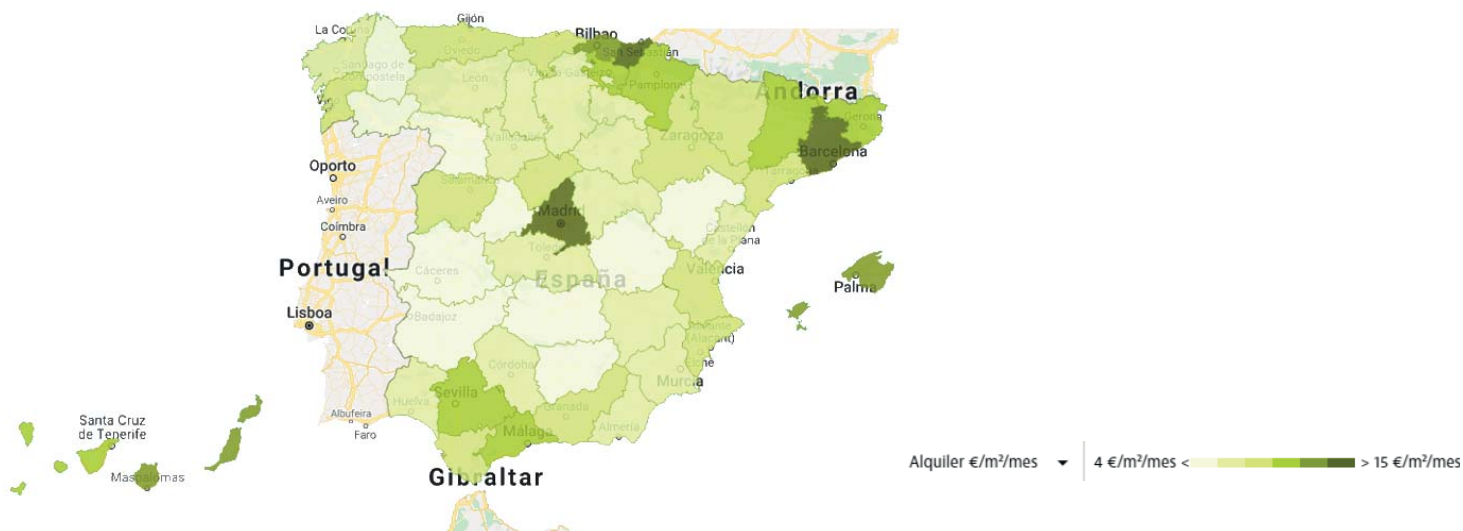
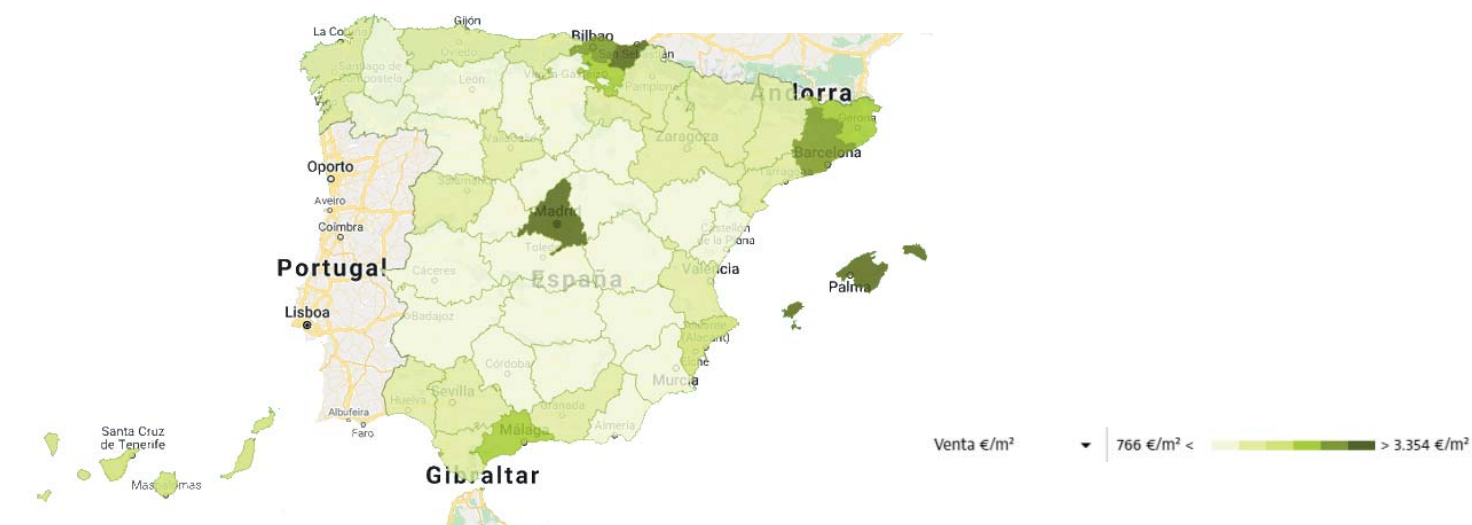
Alquiler

Por el lado del alquiler, 10,6 €/m² es el precio medio que el mencionado portal de vivienda da en enero de 2022 para nuestro país. En este caso, la evolución interanual es a la baja, con un descenso del -2,8%.

Evolución del precio del m² en alquiler. Media española.



Fuente: Idealista.com



Transacciones inmobiliarias e hipotecas

En los últimos días de enero, el INE ha publicado los resultados del mes de noviembre de su Estadística de Hipotecas. Una primera visión de sus resultados **confirma el incremento del número de este instrumento de financiación de activos inmobiliarios en España. En noviembre de 2021 se constituyeron 36.220 hipotecas sobre viviendas¹**, frente a las 29.185 de noviembre del año anterior, dando lugar al incremento del 24,1% en términos anuales.

Del mismo modo, no solo ha crecido la cantidad de hipotecas registradas, sino **también el importe medio por el cual se constituyeron, aumentando en términos anuales en un 1,5%** y alcanzando los 138.189 euros. El capital

prestado total asciende a 7.256,62 millones de euros, con un crecimiento del 26,0% anual, consecuente con el aumento en número y en importe descrito anteriormente.

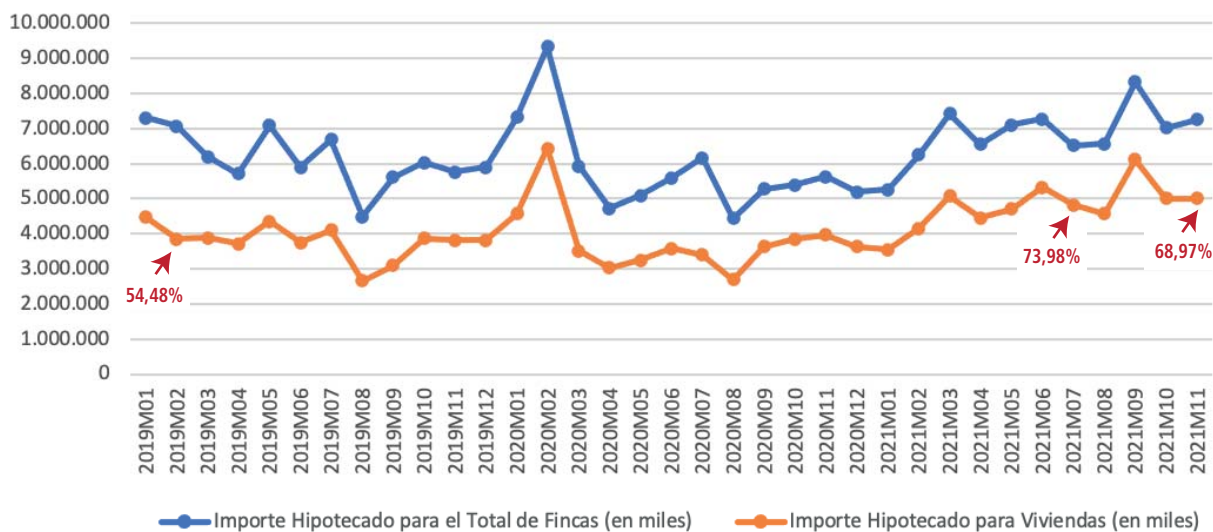
Dentro de esta cifra de capital total para financiar la adquisición de inmuebles, los resultados de noviembre concluyen que casi un 69% representa capital destinado a hipotecas para vivienda, lo cual evidencia el papel predominante de esta en el mercado hipotecario. Vemos relevante este dato a raíz de la evolución observada en el rango de tiempo 2019-2021, serie con la que se pretende recoger el comportamiento previo a la pandemia, el ocurrido durante esta y el de la recuperación posterior.

1. Aclarar la distinción que el indicador hace entre Fincas Rústicas y Fincas Urbanas. Este segundo grupo a su vez se divide en Vivienda, Solares y Otras Urbanas.

Aspectos destacables 2019-2021

Lo que el gráfico siguiente evidencia es la importancia relativa del **capital destinado a hipotecas para vivienda, concretamente en el plazo de dos años aumenta en casi 20 p.p.** Mientras que en febrero de 2019 este uso del capital suponía un 54,48% de todo el mercado hipotecario, en julio de 2021 se situaba en un 73,98% (máximo de la serie), y en datos de noviembre un 68,97%.

Evolución de la relación del Importe hipotecado total y para vivienda



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

Los últimos datos disponibles del Índice de Precios de la Vivienda (IPV) nos permiten sustentar del mismo modo las observaciones comentadas en el gráfico anterior. Como se puede apreciar, el Índice alcanza sus máximos en el trimestre tercero del año 2021, periodo en el que coincide con el mayor nivel de capital prestado para viviendas, con un 4,2% de avance en términos anuales. A falta de datos más actualizados que nos permitan seguir confirmando esta tendencia, comprobamos que la vivienda se encuentra en la fase alcista del ciclo, lo que se refleja en un creciente número de hipotecas, mayores importes medios de constitución e incremento del precio de la vivienda.

A diferencia con otras crisis, la recesión económica de los últimos años (especialmente 2T 2020) presenta unas características singulares que podrían ayudar a interpretar este comportamiento del sector de la vivienda.

¿Qué factores podrían explicar esta tendencia alcista en las transacciones inmobiliarias y concretamente en la vivienda?

1

El parón productivo, surgido de las políticas de confinamiento, generó en diversos agentes económicos un cierto exceso o disponibilidad de ahorro familiar.

En un análisis preliminar, este hecho fortalece la capacidad futura de inversión y **estimula la demanda** de activos de tipo inmobiliario.

2

En el contexto de una Política Monetaria expansiva, la presencia de tipos bajos motiva la inversión en activos rentables como pueden ser los inmuebles y, asimismo, el fácil acceso propiciado por el renovado interés en este segmento por parte de los intermediarios financieros y el abaratamiento de los préstamos **favorece la expansión de la demanda**.

3

Las acciones desplegadas con el fin de contrarrestar los efectos económicos y sociales más inmediatos causados por la irrupción del COVID-19 permitieron a los diversos agentes económicos situarse en un escenario diferente a otras crisis y no tener que acudir a la venta de patrimonio personal de unas características tan singulares como la vivienda y/o segundas viviendas. Asimismo, la imposibilidad de desarrollar la actividad económica con normalidad, dadas las políticas de confinamiento y distanciamiento social, contribuyó a detener la promoción de obra nueva, así como las obras en curso, a la vez que el nuevo capital inversor se retraía por el empeoramiento de la economía en general. Esta confluencia de factores, a diferencia de los anteriores puntos, no favoreció el crecimiento, sino **la contracción de la oferta** inmobiliaria, por lo que se estaría ante una reacción de recuperación de segunda ola una vez pasado el efecto inicial.

LEEMOS POR TI

Se podría comenzar a interpretar que el mercado de vivienda en España da señales de "calentamiento". El incremento del número de operaciones de compraventa, el aumento de sus precios y la evolución del mercado hipotecario conforman señales de un mercado al alza. Por ello, conviene observar de cerca esta evolución, sus consecuencias -perdedores y ganadores ante este escenario- y las decisiones a tomar en el futuro.