

Nota de prensa

La producción de vivienda en España no acompaña el ritmo de crecimiento de nuevos hogares

- **Bajo el título, ‘Contexto macroeconómico y sector residencial: ¿dónde estamos? ¿a dónde vamos?’**, preciosdevivienda.es ha celebrado su quinto encuentro anual en el auditorio El Beatriz, en Madrid.
- **El evento se ha dividido en dos mesas redondas que han contado con la participación de Judith Montoriol (CaixaBank Research), Carlos Thomas (Banco de España), Miguel Solchaga (Centro de Información Estadística del Notariado), Daniel del Pozo (Idealista/data), Santos González (AHE), Carolina Roca (ASPRIMA) y Rocío Perteguer (Registradores de España).**

Madrid, 10 de marzo de 2023.- Esta mañana ha tenido lugar el encuentro anual de **preciosdevivienda.es** en el auditorio de El Beatriz, en Madrid. La jornada ha incluido dos mesas redondas: una sobre el contexto macroeconómico de 2023 y otra sobre su impacto en el sector residencial.

La primera mesa, moderada por Miguel Solchaga del Centro de Información Estadística del Notariado, ha contado con la participación de los economistas Judith Montoriol, Lead Economist del departamento de Economía Española de Caixabank Research y Carlos Thomas, director general adjunto de Economía e Investigación del Banco de España.

Carlos Thomas ha comenzado explicando el efecto sobre la inversión del contexto macroeconómico marcado por la inflación y la subida de los tipos de interés. Según datos del Banco de España, existe una mejora de las perspectivas económicas para 2023 y un repunte en los indicadores de confianza en relación con las perspectivas económicas. No obstante, desde mediados del año pasado existe un repunte muy fuerte en los tipos interés y esto tiene un efecto a la baja sobre la inversión.

Según Thomas, el impacto negativo de los tipos sobre la inversión empezará a notarse en el segundo y tercer trimestre de este año. Según vayan avanzando los trimestres, el impacto negativo sobre la inversión tenderá a dominar. Sin embargo, hay otro factor importante que puede impulsar la inversión este año, y son los Fondos Europeos NextGen, que pueden ejercer un impulso considerable de hasta casi dos puntos del PIB.

Sobre el contexto macro aterrizado al mercado inmobiliario, Judith Montoriol ha puesto sobre la mesa varios datos interesantes: en cuanto a la oferta de vivienda, 2022 cerró con 110.000 visados de obra nueva. Esta magnitud, en relación con la creación de hogares (según datos del INE, 210.000 nuevas familias) aporta una visión muy clara de

Nota de prensa

la insuficiencia en creación de vivienda. Y este dato viene siendo así durante al menos 3 años consecutivos.

El sector inmobiliario y de la construcción actualmente tiene un peso en la economía española cercano al 5% del PIB, algo por debajo de la media europea que se sitúa en el 5,4%. Y muy por debajo de los máximos alcanzados en 2006, un 12%. Según Montoriol, un punto intermedio sería razonable.

En cuanto a la evolución de los precios en este entorno macroeconómico, Judit Montoriol apunta que en 2022 se ha visto una clara desaceleración del precio de la vivienda. Aunque estamos en crecimientos positivos (según datos del INE y el MITMA), la tendencia es de desaceleración.

Sin embargo, las previsiones de Caixabank Research apuntan a que el impacto se notará sobre todo en el número de compraventas, volviendo a niveles más similares a la serie histórica.

Si comparamos España con otros países, el mercado inmobiliario español es muy distinto a otras economías avanzadas. Según apunta Carlos Thomas, Nueva Zelanda, Estados Unidos, Canadá o Países Bajos, por ejemplo, han visto crecimientos acumulados del precio de la vivienda por encima del 40%, que no se han visto acompañados de crecimiento en las rentas de las familias. Esto ha provocado una crisis de accesibilidad a la vivienda en estos países y, desde mitad del año pasado, ya están experimentando correcciones del precio.

Estos desequilibrios, sin embargo, no se encuentran en el mercado español. Las familias no se han endeudado y las que lo han hecho ha sido mayoritariamente a tipo fijo.

Impacto en el residencial: obra nueva, segunda mano y alquiler

La segunda mesa, moderada por Rocío Perteguer. Directora del Servicio de Medio Ambiente y Consumidores y miembro de la Junta de Gobierno, Registradores de España, ha contado con la participación de los economistas Daniel del Pozo, director general de Idealista/data, Santos González, presidente de la Asociación Hipotecaria Española y Carolina Roca, presidenta de ASPRIMA.

Según datos aportados por Idealista, la demanda actual de vivienda en España está en máximos, la oferta se encuentra en mínimos y los precios están altos (sin llegar pico 2007). En palabras de Daniel del Pozo, “según los datos que manejamos, no hay motivos para decir que vayan a bajar los precios, quizá sí a dilatar la toma de decisiones, pero no vemos que de momento vaya a haber un ajuste dramático en precios”.

Para Santos González, los elementos macroeconómicos que desestabilizan y producen incertidumbre van a seguir persistiendo. “Tenemos que movernos en ese escenario que, trasladado al inmobiliario, va a ser un escenario de ajuste, de mercado más normalizado.”

Nota de prensa

Por segmentos, González apunta que la obra nueva no se verá afectada. “Con los niveles de construcción previsibles para este año, no debería de afectar notablemente” ha señalado. La segunda mano, en niveles más altos, se verá menos afectada, y el tramo medio-bajo del mercado sí puede verse más algo más tocado si la demanda se va retirando.

Según González, el problema del inmobiliario está, como siempre, en los jóvenes, que las circunstancias macroeconómicas les siguen alejando del mercado inmobiliario.

“El alquiler mantiene un problema de oferta y por eso los precios seguirán subiendo”, apunta Santos González.

Para Carolina Roca, la situación actual invita a la prudencia. “Se estima una caída de transacciones, una estabilización de los precios... pero es que venimos de un 2022 que ha batido récords, superando 650.000 transacciones, por lo que la previsible caída –aunque sea del 20%-25%– nos llevará a un nivel muy sano, en torno a las 500.000 que es lo que venimos viendo históricamente”.

Este desequilibrio se viene arrastrando durante los últimos 15 años, por lo que estamos en situación de infraproducción de vivienda.

Este desequilibrio entre oferta y demanda es mayor en la obra nueva. Según apunta Roca, “en este gran número de transacciones, el incremento ha sido mayor en segunda mano, reduciendo la cuota de mercado de la obra nueva a apenas un 13%. El precio de las viviendas de obra nueva tiene por tanto muy poco peso en el general”.

Uno de los mensajes que más ha calado en la jornada de hoy ha sido el dato ofrecido por Daniel del Pozo de Idealista: “hoy hay menos oferta de vivienda en los portales que dos semanas después de que se declarase el confinamiento”.

Según del Pozo, “falta oferta porque en España está mal visto desarrollar suelo. Falta suelo e iniciativa para desarrollarlo. Tenemos un parque muy antiguo, y hay muchas viviendas que no pueden salir al mercado porque no están en condiciones, habría que poner facilidades para renovarlas”.

Carolina Roca, al hilo de la intervención de Daniel del Pozo, ha puesto sobre la mesa la necesidad de una estrategia de país para incrementar la producción de vivienda.

“Seguimos arrastrando mochila ideológica de los años de excesos y 15 años después estamos en esta situación en la que, con una demanda disparada estamos en niveles más bajos de oferta que durante el confinamiento”.

Para paliar esta situación la receta de la presidenta de ASPRIMA es clara: “son medidas muy concretas, que no son difíciles de tomar, pero para las que se necesita voluntad política.

1. Cambio de paradigma de la normativa urbanística. La materia prima, el suelo, está precisando una maduración de 20 años por la legislación existente, que no aporta posibilidad de flexibilizar el urbanismo.

Nota de prensa

2. Desarrollos que ya están impulsándose, se deben seguir impulsando con verdadera voluntad política. La Administración debe estar al lado del promotor y no enfrente.
3. Tramitación burocrática del producto. La carga a nivel municipal y autonómico es inmensa. Se debe enfocar hacia la reducción de tramitación y agilización del proceso.
4. Inversión. Hemos sido capaces de atraer inversión para la obra nueva en contextos de política monetaria expansiva. Ahora, con los tipos altos, hay que competir para atraer inversión y ganar productividad.”

Por último, Roca ha querido hacer un llamamiento a los agentes del sector: “los promotores no podemos fallar. Si se dan todas las circunstancias anteriormente descritas, tenemos que solucionar el problema de la mano de obra y los costes de construcción”.

Y es que uno de los problemas más inmediatos del sector es la escasez de mano de obra. El reto es atraer y formar mano de obra joven, más cualificada y formada en industrialización y digitalización.

Preciosdevivienda.es, una iniciativa necesaria

La iniciativa del portal **preciosdevivienda.es** nace en 2016 y tiene su origen en la amplísima producción estadística y de informes de distinta naturaleza en torno al precio de la vivienda que genera el sector inmobiliario en España. Se trata, además, de un indicador de especial relevancia para conocer el estado y la evolución de la actividad de este sector vital para la economía española.

Por otro lado, los informes sobre precios de la vivienda se presentan desde ópticas y enfoques diversos, basados también en metodologías y criterios estadísticos diferentes. En consecuencia, los resultados que arrojan son también diversos. En este sentido, la presentación aislada de cada uno de esos informes dificulta su correcta comprensión por el receptor, ya que la diferencia de los respectivos datos no se advierte fácilmente, además de alimentar numerosas confusiones.

-FIN-

Para más información:

Virginia Fernández

+34 645 311 086

vfernandez@smartrealestategroup.es

Patricia López

+34 699 689 568

plopez@smartrealestategroup.es