



Colliers

2022

El sector residencial en España

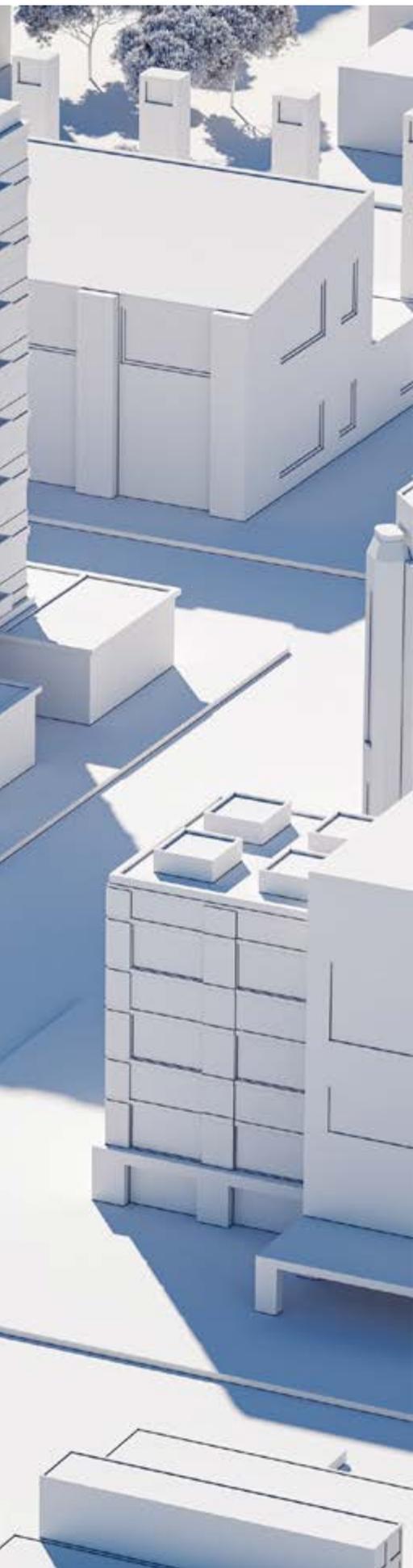
Diciembre



Copyright © 2022 Colliers International Spain. Todos los derechos reservados.

Este documento ha sido preparado por Colliers únicamente con fines de información general. Los datos del informe proceden de fuentes y portales inmobiliarios públicos de reconocido prestigio. Dicha información no ha sido verificada. Colliers no ofrece garantías de ningún tipo, expresas o implícitas, respecto a la información publicada, incluidas, entre otras, las garantías de contenido, precisión y fiabilidad. Cualquier parte interesada debe realizar sus propias averiguaciones sobre la veracidad de la información. Colliers no se hace responsable de los términos, condiciones y garantías inferidos o implícitos que surjan de este documento y declina toda responsabilidad por pérdidas y daños que surjan de ellos. Esta publicación es propiedad con derechos de autor de Colliers.





El sector residencial en España

Con la visión experta del equipo de Colliers



Mikel Echavarren

CEO

mikel.echavarren@colliers.com



Jorge Laguna

Business Intelligence Director

jorge.laguna@colliers.com



Antonio de la Fuente

*Managing Director | Corporate Finance
Residential - M&A*

antonio.delafuente@colliers.com



Luis Valdés

*Managing Director
Residential Sales Advisory*

luis.valdes@colliers.com



Germán Fernández

Managing Director | Barcelona

german.fernandez@colliers.com



Rafael Paz

Director | Valencia

rafael.paz@colliers.com



Íñigo Molina

Director | Málaga

inigo.molina@colliers.com



CONTENIDOS

1. Visión general	6
2. Contexto Macroeconómico	8
3. Mercado financiero y accesibilidad al crédito	14
4. Población y desempleo	20
5. Una visión del mercado inmobiliario	24
6. El mercado residencial	28
6.1. La demanda de vivienda	32
6.2. Producción y absorción	34
6.3. Precios unitarios y tickets medios de venta	36
6.4. Tasas de esfuerzo para la compra y alquilerde la vivienda	40
Anexos	
- Mercado Residencial de Madrid	44
- Mercado Residencial de Barcelona	50
- Mercado Residencial de Valencia	56
- Mercado Residencial de Málaga	62



1

Visión general



Mikel Echavarren
CEO & Partner

La abrupta subida de los tipos de interés como medida para intentar frenar unos índices de inflación, extraordinariamente elevados, junto con el incremento de las rentabilidades de las emisiones de bonos soberanos, son efectos de un nuevo panorama de incertidumbres y mayores exigencias de rentabilidad en el mercado inmobiliario de inversión.

El incremento de las yields exigidas por los inversores institucionales se cifra ya en niveles en torno a los 150 puntos básicos con alguna perspectiva de escalar hasta los 200 ppbb durante 2023. Esta subida no es compensada por el potencial incremento de rentas por inflación en muchos sectores del mercado inmobiliario y, evidentemente, mucho menos en el residencial español en alquiler, con las políticas populistas

de limitación del incremento de rentas establecidas por el gobierno con carácter temporal, pero muy probablemente renovable hasta las elecciones generales.

Esta conjunción de factores determina que las operaciones de BTR y de venta de portfolios de viviendas arrendadas descarrilen ante las exigencias de bajadas de precios por parte de los inversores y la resistencia de sus propietarios a ajustar los mismos en las peores circunstancias de mercado de los últimos diez años. Como resultado de ello, 2023 anticipa un mercado con ausencia de operaciones de inversión de esta naturaleza y, en su caso, de reconversión de estos portfolios a la venta individual de sus activos o a la gestión del arrendamiento a medio plazo para esperar tiempos mejores. Estimamos que el momento más bajo de mercado se produzca a mediados del año 2023, seguido de una recuperación de los valores y de la inversión en los 18 meses siguientes.

El mercado de inversión no marca esta vez la ruta de la demanda de los compradores de viviendas no institucionales. En nuestra opinión, la demanda de viviendas, tanto en segunda mano como en obra nueva, sufrirá relativamente la disminución de la demanda por el impacto de la inflación



y de los tipos de interés en la solvencia de las familias. Consideramos relativo ese impacto porque no debería implicar una disminución superior al 15-20% de la demanda, afectando fundamentalmente a los ritmos de venta de la obra nueva y a los precios de compra venta de viviendas cuyo precio limite con la zona más baja de la pirámide de oferta del mercado.

En ausencia de factores financieros que provoquen la necesidad de vender con urgencia la obra nueva, no estimamos como previsible un impacto negativo en este negocio en 2023, más allá de la ralentización de las ventas y de la demora en el inicio de algunas promociones. Tampoco esperamos efectos significativos en la morosidad hipotecaria, a pesar de la desaparición de más de 40 mil millones de euros anuales del bolsillo de los consumidores por el incremento del IPC y del euríbor.

Por su parte, el mercado de lujo de obra nueva residencial mantiene unos fundamentales positivos en las actuales circunstancias de elevada inflación y subida de tipos de interés. La escasa oferta, fundamentalmente en el segmento High-End, provoca que tanto los ritmos de venta como la demanda que busca mejores amenities, terrazas y eficiencia

energética, mantengan esta actividad en niveles muy estables y que en nuestra opinión, sobrellevarán con gran fortaleza de las incertidumbres de los próximos meses.

Todavía mantenemos unos niveles de precio muy lejanos al de otras capitales europeas por lo que todo parece indicar que estos, ante las escasez de oferta, se podrían incrementar en los próximos meses.

El mercado residencial capea razonablemente esta crisis. Desgraciadamente ralentizará los proyectos de desarrollo de vivienda en alquiler, aunque existen fórmulas alternativas que pueden permitir viabilizar estos proyectos, como hemos demostrado recientemente. Mal año para la inversión, pero también perspectivas de recuperación verticales cuando los tipos de intervención del BCE toquen techo y comiencen a bajar, probablemente en el segundo semestre de 2023. Habrá que estar atento para encontrar el momento justo para volver al mercado.



2

Contexto Macro-económico

La economía se enfrenta a una situación complicada en un contexto en el que el IPC está desbocado, hay una fuerte tendencia al alza del coste financiero y se va a producir una reducción del consumo.

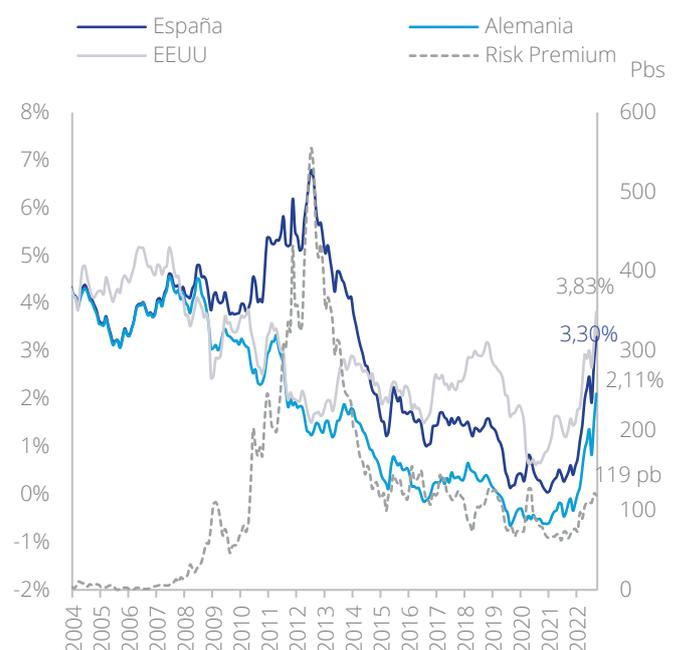
La guerra en Ucrania, que en un principio parecía que iba a ser un conflicto de muy corta duración, se está alargando en el tiempo y está generando una importante incertidumbre a nivel mundial, no sólo desde el punto de vista geopolítico sino también en lo económico, especialmente en los mercados energéticos y financieros. Este conflicto ha tirado por tierra todas las previsiones de crecimiento del PIB que se han vuelto a rebajar en España (4,5% 2022 y 1,4% en 2023).

Las principales causas del ascenso del IPC tienen su origen en las políticas monetarias expansivas en 2020 y 2021 para combatir la crisis económica del COVID.19. Pero con la irrupción de la guerra en Ucrania y los efectos de las sanciones a Rusia, se ha desatado la tormenta perfecta y los precios mundiales de los productos energéticos (gas y petróleo principalmente) y de algunas materias primas se han disparado. Para controlar este escenario inflacionista los bancos centrales están subiendo abruptamente los tipos de interés para enfriar la economía. En EE. UU. la Fed ha realizado este año seis subidas de tipos y el BCE ha realizado tres subidas (50 Pbs en julio, 75 pbs en septiembre y 75 pbs en octubre) dejando los tipos de intervención en el 4,00% y el 2,00% respectivamente. Aún se esperan más subidas para los próximos meses.

La rentabilidad de los bonos a 10 años, que normalmente se emplean como referencia (tasa libre de riesgo) para las inversiones en cada país, también ha experimentado fuertes

crecimientos. El rendimiento del bono español ha subido 280 pbs en apenas 9 meses, el alemán en 230 pbs y el de EE. UU. en 290 pbs. La prima de riesgo española respecto al bono alemán se mantiene estable y se sitúa en 110 Pbs. Por su parte el euríbor ha experimentado importantes subidas, en septiembre ha alcanzado el 2,6% (+300 pbs) y se espera que continúe subiendo algo más en los próximos meses.

BONOS 10 AÑOS - PRIMA DE RIESGO



Fuentes: BCE, BE, Bloomberg

IPCA - Septiembre

 9,3%

 10%

 8,3%

BONO 10 AÑOS

 3,3%
+280 pbs

 2,1%
+230 pbs

 3,8%
+290 pbs

TIPOS INTERVENCIÓN

 BCE
2,0% +200 pbs

 FED
4,00% +300 pbs

PRIMA DE RIESGO ESPAÑA


110 pbs

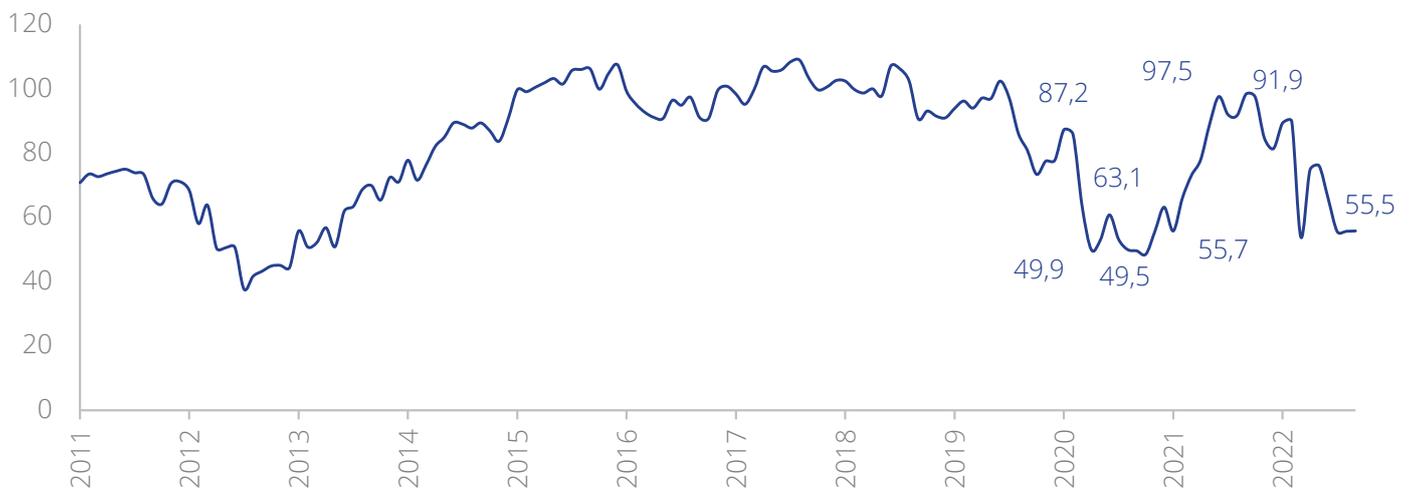
EURIBOR


2,60% +300 pbs

ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR

El índice de confianza del consumidor en septiembre se situó en los 55 puntos descendiendo un 40% respecto al año anterior y alcanzando niveles similares a los de pandemia. El desempleo, que tuvo muy buen comportamiento durante el primer semestre del año, ha aumentado en septiembre y se espera que la tasa de paro aumente ligeramente durante los próximos meses.

ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR EN ESPAÑA



Fuentes: CE, INE

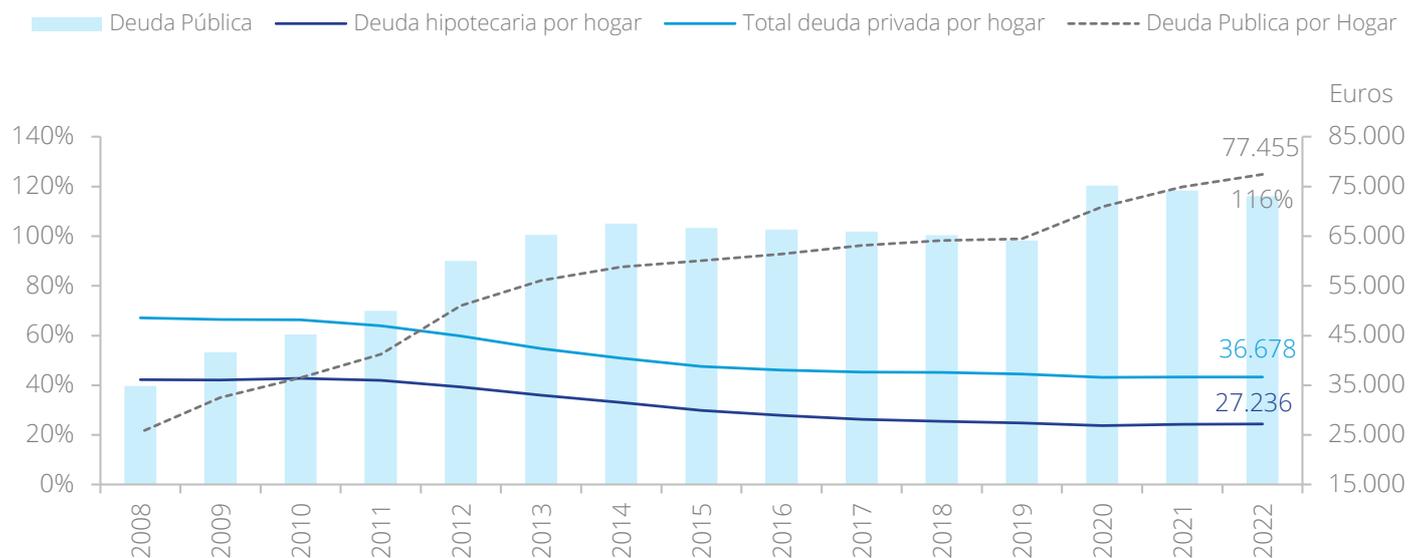


DEUDA PÚBLICA

La Deuda Pública se ha multiplicado por 4 desde 2007. Sin embargo, los hogares se encuentran mejor preparados en estos momentos de volatilidad financiera al haber reducido su deuda un 15% desde 2007.

La deuda privada de los hogares asciende a 37.000 €/hogar mientras que la deuda pública se eleva a 77.000 €/hogar. Mientras tengamos estos niveles de deuda pública, la presión fiscal seguirá siendo muy elevada.

BONOS 10 AÑOS - PRIMA DE RIESGO



Fuente: BCE, BE

Los niveles de deuda pública ahora son radicalmente distintos a los registrados en la crisis anterior, 120% en 2022 frente al 40% en 2008.

¿CÓMO AFECTARÁ ESTE NUEVO ESCENARIO?

Las familias se están viendo afectadas por el fuerte incremento de los precios y del coste de las hipotecas, mientras que sus salarios aún están contenidos. Esto reducirá su poder adquisitivo, e inevitablemente provocará una contracción del consumo que unido al fuerte incremento coste financiero impactará de lleno en las cuentas de resultados de las empresas, especialmente en aquellas con un elevado grado de endeudamiento. Además tendrán que afrontar una menor facilidad de acceso al crédito. Todo esto probablemente se traducirá con un aumento del desempleo, la aparición de nuevas empresas en dificultades financieras y el incremento de las primas de riesgo.

Hogar medio 2021	€/año
Renta disponible	32.800
Gasto medio	-29.250
Capacidad ahorro	3.550

Hogar medio 2022	€/año
Renta disponible (+2,4%)	33.600
Gasto medio	-29.250
Incr Gasto por IPC	-2.300
Capacidad ahorro sin Hipot.	2.050
Incr Gasto por Hipoteca*	-4.050
Capacidad ahorro con Hipot,	-2.000

La capacidad de ahorro de un hogar medio tiende a desaparecer, pero además, si tiene una hipoteca media a tipo variable se debería reducir el consumo en más de 2.000 euros/año para cuadrar su balance.

Incremento del gasto de los hogares en cifras globales

La subida del IPC tiene un impacto en la economía de las familias de 43.136 millones de euros. El saldo vivo del crédito hipotecario de los hogares es de 662.351 millones de euros, de los cuales el 70% aprox. son a tipo variable. El impacto que produce la subida del Euribor es de 12.518 MM €.

18,75 Millones

Nº DE HOGARES

-43.136 MM €

INCR. GASTO POR IPC

+15.000 MM €

INCR. DE INGRESOS (+2,4%)

-28.136 MM €

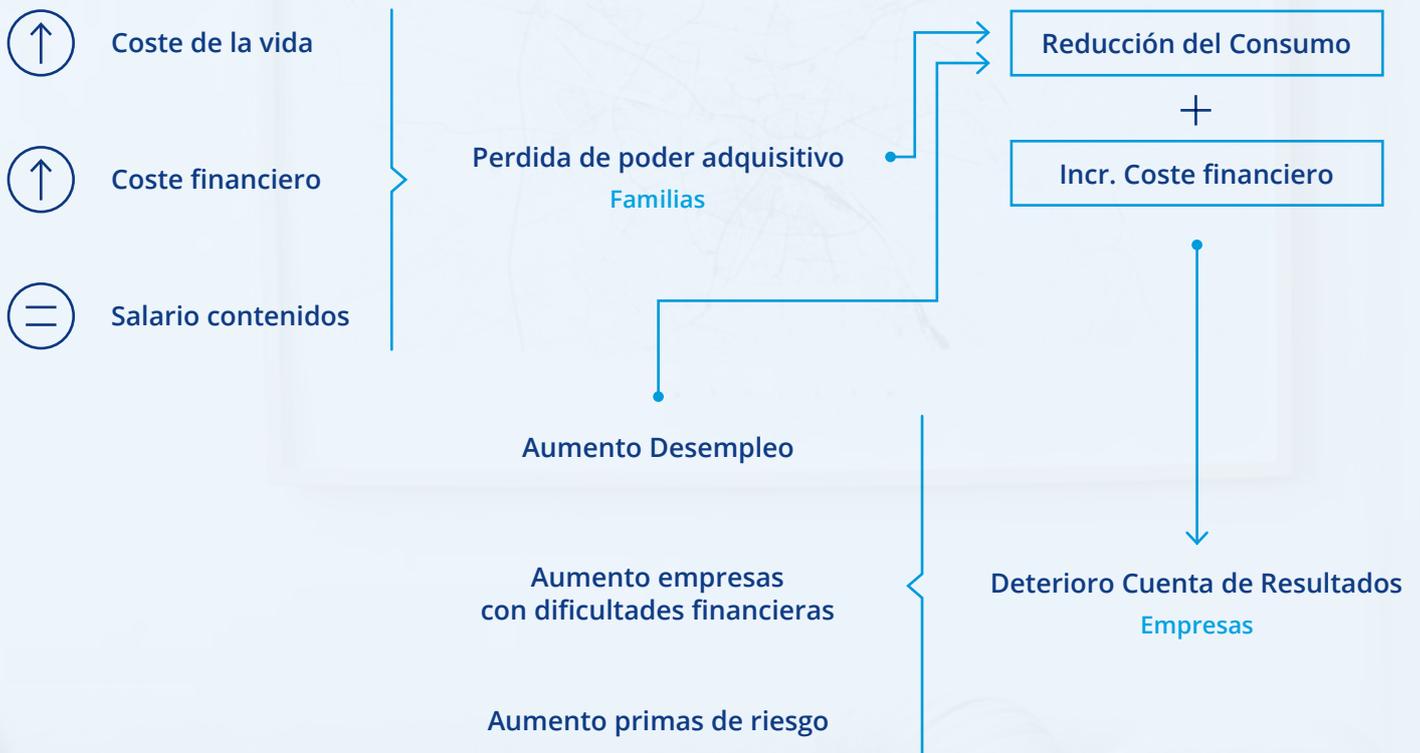
SALDO NETO INCR. GASTO

-12.518 MM €

INCR. GASTO POR HIPOTECA
(SUBIDA INTERÉS 300 PBS)

-40.654 MM €

INCR. GASTO POR IPC+ HIPOTECA



Incremento Gasto Hogar medio

2.300 €/año

POR IPC

4.050 €/año

POR HIPOTECA*

6.350 €/año

POR IPC + HIPOTECA*

Incremento gasto hogar medio	Variación anual	Incr. €/año
Gasto energético (3.500 Kwh/año)	100%	750 €
Alimentación, vestido, calzado y artículos para la Vivienda	11,40%	825 €
Transportes	11,50%	375 €
Otros	4,50%	350 €
Incremento por IPC	Total	2.300 €
Incremento gasto con hipoteca (*)	+300 pbs	4.050 €
Incremento gasto IPC + hipoteca*	Total	6.350 €

*Hipoteca media a tipo variable



3

Mercado financiero y accesibilidad al crédito



EL MERCADO FINANCIERO Y ACCESIBILIDAD AL CRÉDITO

Para controlar la inflación los bancos centrales están subiendo abruptamente los tipos de interés para enfriar la economía. La Fed ha realizado este año seis subidas de tipos y el BCE ha realizado tres subidas (50 Pbs en julio, 75 pbs en septiembre y 75 pbs en octubre) dejando los tipos de intervención en el 4,00% y el 2,00% respectivamente. Pero aún se esperan más subidas para los próximos meses

La consecuencia inmediata de estas políticas monetarias ha sido la fuerte subida que ha experimentado el Euribor y el coste de las hipotecas. En septiembre el Euribor alcanzó el 2,6%. Esto representa una subida de 300 puntos básicos en tan sólo 9 meses y se espera que continúe subiendo algo más en los próximos meses. Por su parte el tipo medio hipotecario para viviendas se situó en el 3,0% (+150 pbs).

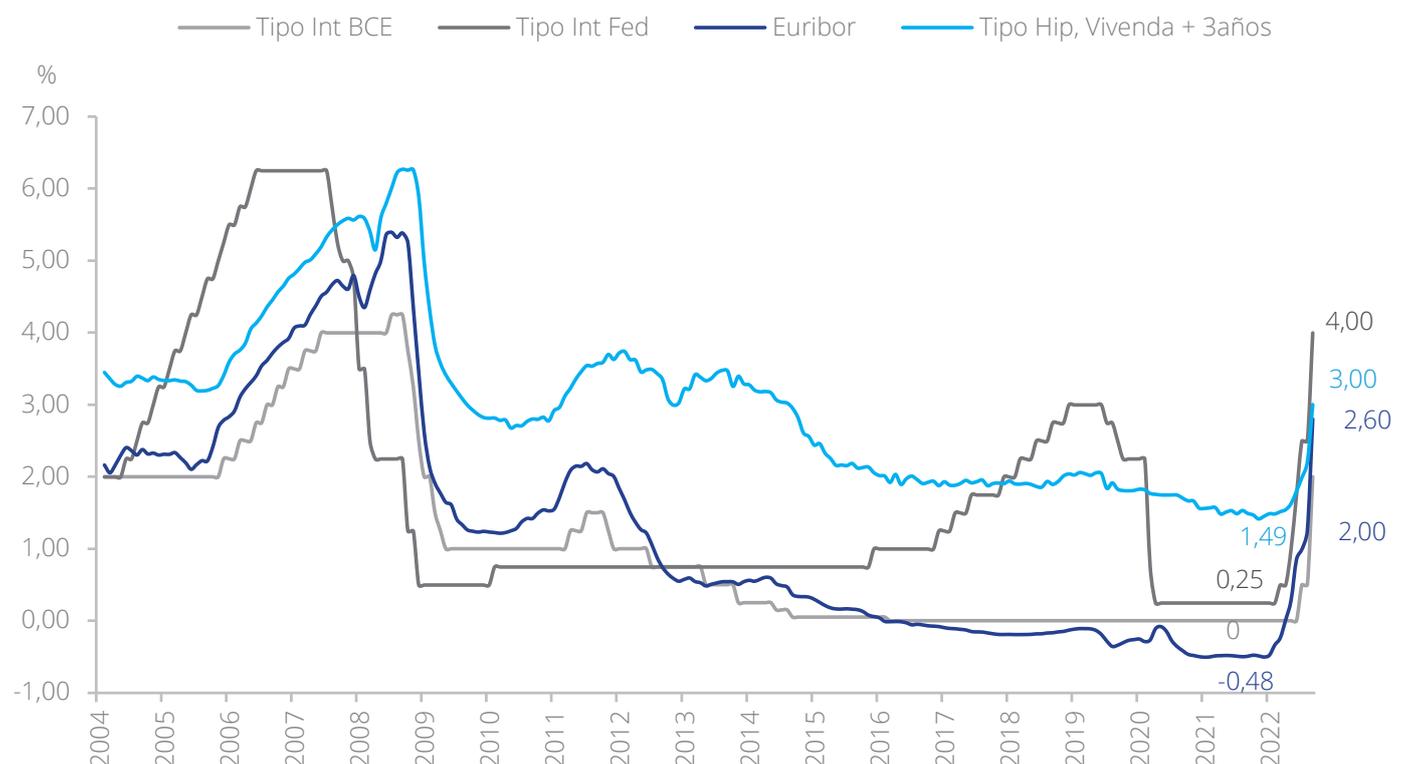
El ratio RPV, importe de préstamo sobre el valor del inmueble o "loan to value", se situó en una media del 65,1%. Sólo el 9% de los nuevos préstamos fueron contratados con un RPV superior al 80%, en línea con los dos años anteriores (2020 y 2021) pero por debajo de 2019 (12,1%) y 2018 (14,8%). Esto evidencia que la banca española está actuando con mucha prudencia, de hecho, en este último trimestre ha endurecido las condiciones de acceso al crédito y se ha contraído la oferta. Si a esto le unimos la subida de los tipos de interés y la pérdida de confianza de los consumidores, el resultado no podía ser otro que la caída de la demanda de préstamos

que se ha producido durante el tercer trimestre. Además, se prevé que para los próximos meses tanto la oferta como la demanda continúen contrayéndose. Los criterios de acceso al crédito se endurecieron, según se desprende en la encuesta sobre préstamos bancarios que publica el Banco de España, debido a las peores perspectivas económicas y del mercado de vivienda, el empeoramiento en la solvencia de los prestatarios, la menor tolerancia al riesgo, los mayores costes de financiación y la menor disponibilidad de fondos.

De cara al cuarto trimestre de 2022, se espera que se produzca una contracción generalizada de la oferta y de la demanda de crédito, en un contexto de deterioro de las perspectivas macroeconómicas y en el que se espera que continúe el proceso de normalización de la política monetaria con el alza de los tipos de intervención.

Endurecimiento de las condiciones de accesibilidad al crédito y fuerte subida del coste financiero.

EVOLUCIÓN DE LOS TIPOS DE INTERÉS



Fuente: BCE, BE, Agencia Reuters

TIPOS

2,00% +200 pbs

TIPO INT. BCE

4,00% +300 pbs

TIPO INT. FED

2,60% +300 pbs

EURIBOR

3,00% +150 pbs

TIPO MEDIO HIPOTECA VIVIENDA

LOAN TO VALUE

65,1%

LTV MEDIO

9%

HIPOTECAS LTV > 80%

Condiciones actuales financiación



Particulares

TIPO VARIABLE

EURIBOR +

0,35%–0,90%

TIPO FIJO BONIFICADO

3,0–4,0%

LTV

<80%



Promotores

TIPO VARIABLE

EURIBOR +

2,5%–3,5%

PRE-VENTAS

>50%

LTC

<50%

LTV

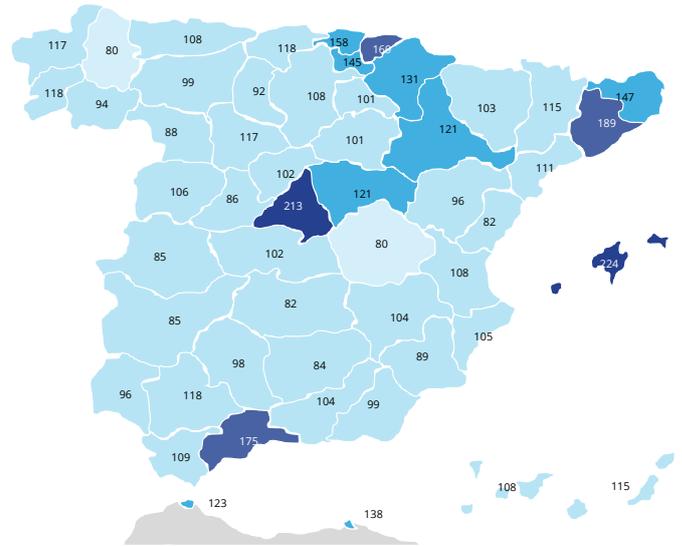
<70%

Mercado Hipotecario

En línea con el aumento del número de transacciones de viviendas, las hipotecas de viviendas constituidas durante el primer semestre de 2022 se incrementaron un 17,6% respecto al mismo periodo del año anterior. El ratio de hipotecas versus transacciones (63%) ha aumentado ligeramente respecto a 2021 (61%), pero se encuentra por debajo del 69% de 2020. Debido a la situación actual del mercado financiero para el cuarto trimestre esperamos una caída significativa del número de hipotecas que podría dejar para el conjunto del año 2022 una total de 410.000 hipotecas constituidas, un 1,7% menos que el año anterior. Los tickets medios más elevados se dieron, como era de esperar, en las provincias con los precios de cierre más elevados: Baleares (224 K€), Madrid (213 K€), Barcelona (189 K€) y Málaga (175 K€). En todas ellas el ticket medio creció entre un 5% y un 9% respecto al año anterior.

Otro fenómeno que se ha producido por las rápidas subidas de los tipos de interés es que las entidades bancarias están restringiendo la modalidad de hipoteca a tipo fijo hasta que se normalice la situación. En julio, con un 75,4%, se alcanzó la mayor cuota de este tipo de préstamo para viviendas, pero a partir de ese momento la cuota ha ido descendiendo (agosto 71,9%, septiembre 68%)

IMPORTE MEDIO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO



Top	Provincia	K€		TVA	LTV
1	Baleares	224	↑	9,14%	55%
2	Madrid	213	↑	4,81%	72%
3	Barcelona	189	↑	6,94%	78%
4	Málaga	175	↑	7,30%	64%
5	Guipúzcoa	169	→	0,13%	65%
6	Vizcaya	158	→	1,01%	71%
7	Girona	147	↑	4,35%	73%
8	Álava	145	↑	4,97%	77%
9	Melilla	138	↗	2,84%	86%
10	Navarra	131	↑	5,61%	76%
11	Ceuta	123	↓	-7,29%	73%
12	Zaragoza	121	↗	1,82%	90%
13	Guadalajara	121	↗	3,80%	90%
14	Cantabria	118	↑	9,98%	80%
15	Pontevedra	118	↗	2,27%	79%
16	Sevilla	118	↗	2,79%	84%
17	A Coruña	117	↑	6,48%	90%
18	Valladolid	117	↑	4,02%	90%
19	Las Palmas	115	↗	3,78%	69%
20	Lleida	115	↑	12,60%	90%

Fuente: INE y Colliers



Datos Primer Semestre 2022



Hipotecas viviendas



Transacciones viviendas

HIPOTECAS

236.455 uds

+17,6%

TOTAL TRANSACCIONES

373.143 uds

+16,7%

TICKET MEDIO

145.000 €

TICKET MEDIO

181.900 €

+4,8%

HIPOTECAS VS TRANSACCIONES

63%

HIPOTECAS TIPO FIJO

68%

Estimación 2022

HIPOTECAS

410.000 uds*

-1,7%

TOTAL TRANSACCIONES

675.000 uds*

0,0%



4

Población y desempleo



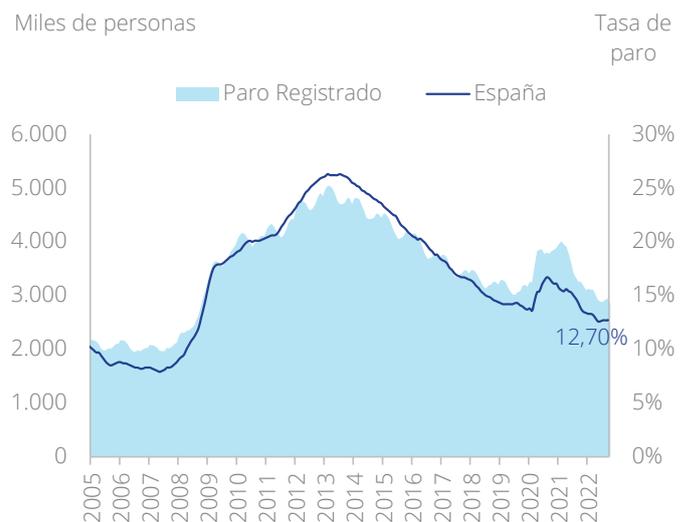
Desempleo

Debido a la compleja situación macro-financiera para los próximos meses esperamos un ligero aumento del desempleo.

Las tasas de paro más elevadas se han registrado en las comunidades autónomas de Andalucía, Canarias, Extremadura y Castilla la Mancha. Entre las que destacan las provincias de Melilla y Ceuta con el 24,7% y 22,8% de tasa de paro respectivamente, Granada con el 22,2%, Cádiz con el 21,7%, Las Palmas con el 18,1% y Cáceres y Málaga con el 17,8%. En cambio, Soria (7,3%), Guipúzcoa (7,5%), Segovia (7,7%), Cantabria (8,2%) y Gerona (8,3%) han sido las provincias que han registrado una menor tasa de paro.

La provincia de Madrid ha tenido una tasa de 10,1% en el segundo trimestre de 2022 con un descenso del paro del -15,8% respecto al año anterior. Por su parte Barcelona sitúa su tasa de paro en 9,2%, Valencia en el 12,3% y Málaga en el 17,8%.

EVOLUCIÓN DEL PARO NACIONAL



Fuente: INE, OCDE

TASA DE PARO EN JUNIO 2022



Fuente: INE



5

Una visión del mercado inmobiliario



UNA VISION GLOBAL DEL MERCADO INMOBILIARIO

En los primeros tres trimestres de 2022 el volumen de inversión acumulado (14.916 M€) ha superado la cifra de todo el año 2021 (12.998 M€). Sin embargo nos encontramos en un contexto macro-financiero complejo que inevitablemente va a hacer disminuir el número de inversores dispuestos a comprar. La demanda se va a reducir debido a que los inversores se van a encontrar con mayores dificultades de acceso al crédito y a un coste mucho más elevado.

Además las nuevas exigencias de rentabilidad (más elevadas) por parte de los inversores se va a traducir en una caída de precios que provocará un desencuentro entre propietarios e inversores, retrasando así los procesos de compra. Algunos inversores adoptarán una posición de ver el mercado y esperar a que se consolide la situación antes de invertir. Esperamos por tanto una contracción de la inversión durante los próximos meses.

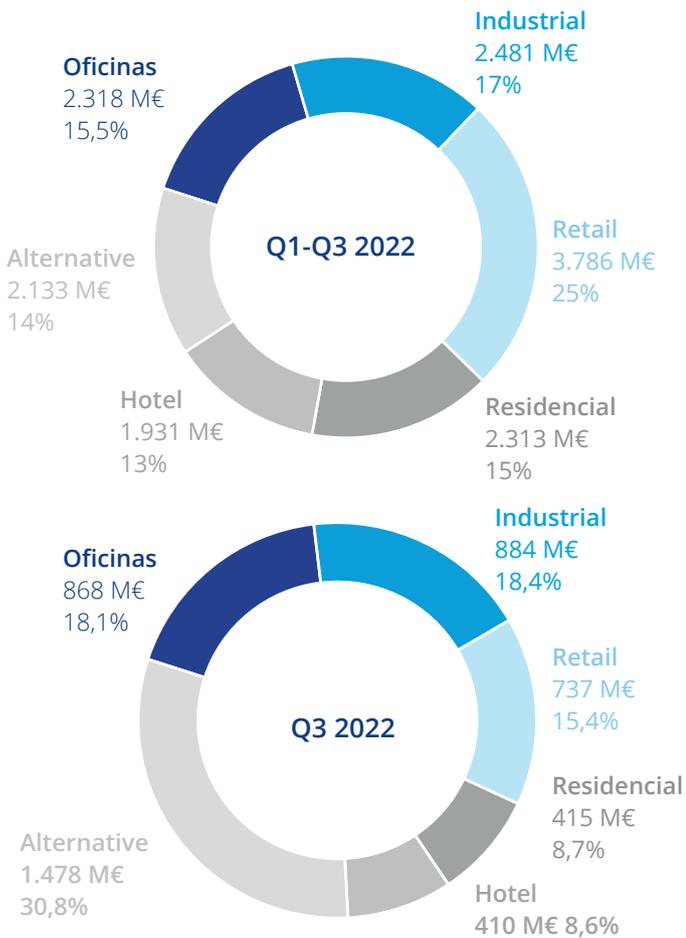
	Q1	Q2	Q3	Q1-Q3	Q1-Q3 2022 vs 2021
Oficinas	707	743	868	2.318	+ 55,00%
Logístico	1.182	408	846	2.436	+ 31,80%
Retail ⁽¹⁾	375	2.673	737	3.786	+ 364,50%
Residencial	1.081	817	415	2.313	+ 59,60%
Hotel	1.011	510	410	1.931	-21,10%
Alternative ⁽²⁾	159	496	1.478	2.133	+ 96,60%
Total	4.515	5.648	4.753	14.916	+ 85,60%

⁽¹⁾ La magnífica cifra de inversión en Retail se ha conseguido gracias a la operación de recompra por parte de BBVA de 659 sucursales a Merlin Properties por casi 2.000 millones

⁽²⁾ Excelente comportamiento del sector Alternative en el Q3. Mayor interés inversor al ofrecer mejores rentabilidades que los sectores tradicionales.

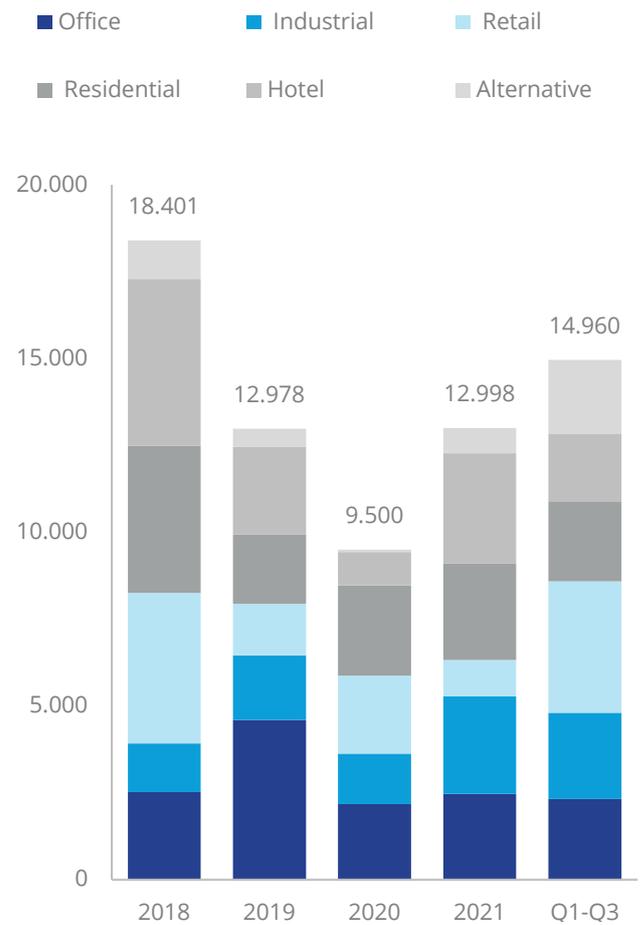


DISTRIBUCIÓN DE LA INVERSIÓN NACIONAL



Fuente: Colliers

REAL ESTATE INVESTMENT VOLUME (€M)



Fuente: Colliers

H1 2022

Q3 2022

Previsión Q4 2022

INVERSIÓN

En máximos

Ligera disminución.
Continúa la Inercia

Contracción de la inversión

YIELDS

En mínimos

Alza de 25 a 50 pbs

Alza de 50 a 75 pbs

RENTAS

Casí en máximos

Estabilidad

Estabilidad

COSTE FINANCIERO

En mínimos

Al alza

Al alza

CAPITAL VALUE

Casí en máximos

Aumento del descuento
en ofertas compra

Retrosesos

ACTIVIDAD PROMOTORA

Casi en máximos

Disminución de la
actividadDisminución de la
actividad



6

El mercado residencial

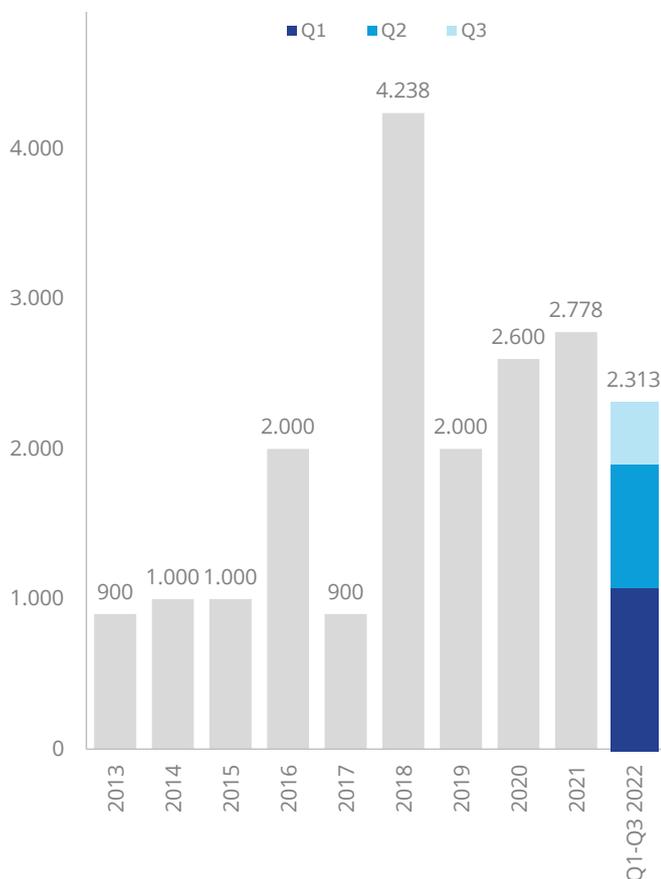


MERCADO RESIDENCIAL

Durante el primer semestre de 2022 el sector residencial (BTR, PRS y Coliving), con una inversión de 1.896 M€ fue el segundo asset class por volumen de inversión. Sin embargo, la inversión ha ido decreciendo trimestre a trimestre, desde los 1.081M€ del Q1 a los 815 M€ del Q2 y los 415 M€ del Q3, debido principalmente al importante incremento de los costes de construcción, que obligó a los promotores a replantearse los planes de negocio para futuros proyectos.

Además, en los últimos meses se les ha añadido un problema adicional, los costes financieros se han disparado y amenazan con estrangular la demanda en determinados segmentos de la población, que ya han visto reducir su poder adquisitivo por la inflación. Bajo este nuevo escenario nos vamos a encontrar durante los próximos meses con una contracción de la demanda para la compra de vivienda y un mayor protagonismo de mercado en alquiler. No en vano, en estos momentos la demanda de los inversores por edificios en su modalidad PRS es muy fuerte, y también el producto en BTR, pero en menor medida debido a las incertidumbres que están generando el alza de los costes de construcción y las exigencias más elevadas de rentabilidad en las operaciones que solicitan los inversores. Las yields se han incrementado en algo más de 50 puntos básicos en el último trimestre, y todo apunta a que seguirán subiendo durante los próximos meses. La modalidad PRS será el producto residencial de mayor interés para los inversores.

VOLUMEN DE INVERSIÓN RESIDENCIAL (M€)



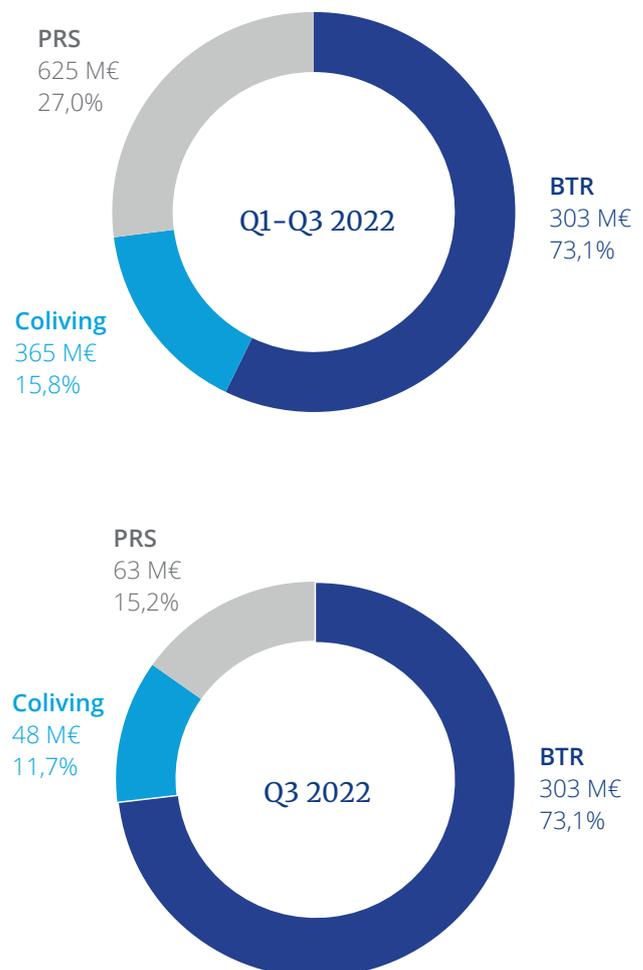
Fuente: Colliers

Retos para 2023

- La financiación
- Los costes de construcción
- Escasez de mano de obra cualificada
- Disminución del poder adquisitivo de familias
- Escasez de suelo finalista

En el Q2 se realizaron operaciones muy relevantes como la compra de un portfolio PRS por parte de Axa en Madrid a Blackstone (740 viviendas) por un volumen de 285 M€ o la adquisición de tres proyectos coliving en Madrid de Greystar a King Street (2.500 apartamentos) por un volumen cercano a los 300 M€.

DISTRIBUCIÓN DE LA INVERSIÓN RESIDENCIAL



Fuente: Colliers

VOLUMEN DE INVERSIÓN

Q1-Q3 2022

2.313 M€

+59,6% VS. Q1-Q3 2021

2022 H1

1.896 M€

+122% VS. 2021 H1

Q3 2022

415 M€

-56,3% VS. AVG. H1 2022



NUESTROS EXPERTOS OPINAN

“El Residencial es un sector refugio. Mayor protagonismo del mercado de alquiler frente al de venta”

“Se prevén caídas de precios en segunda mano y estabilidad de precios en obra nueva, salvo en zonas con poca demanda y exceso de oferta”

“Disminución de la actividad promotora por la incertidumbre de los costes de construcción y la demanda”

“Rentas contenidas con ligeros ascensos, actualmente subida limitada por Ley al 2%”

“Reducción de la demanda por el endurecimiento de las condiciones de acceso al crédito y fuerte incremento del coste financiero”

6.1. LA DEMANDA

El año 2021 cerró con 674.246 uds de viviendas transaccionadas. Ha sido la mejor cifra de toda la serie histórica desde 2007. Esto representa un incremento del 38,3% respecto al año 2020 y un 18% respecto al 2019. El comportamiento del mercado de obra nueva también fue bueno, se alcanzaron las 71.827 uds de viviendas (+18,9% vs 2021 y +27,6% vs 2020), fue el mejor dato desde el año 2012.

La demanda de vivienda en el año 2022 comenzó con mucha fuerza, siendo el primer semestre el mejor de toda la serie histórica desde 2007. Se transaccionaron más de 373.000 viviendas, mejorando en un 16,7% las cifras del mismo periodo del año anterior. El mercado de obra nueva también mejoró las cifras del año anterior en un 3,7% alcanzando las 34.247 viviendas. Las transacciones de vivienda nueva alcanzaron una cuota de mercado de 9,2%, ligeramente por debajo que el año pasado (10,6%).

Para el tercer trimestre se espera que la inercia del primero continúe, sin embargo, el cierre del año se encara con previsiones no tan buenas y esperamos una importante contracción en el mercado de segunda mano, como consecuencia del fuerte incremento de los costes financieros y el endurecimiento de las condiciones de acceso al crédito. Para el conjunto del año 2022 estimamos que se cerrarán en torno a 675.000 operaciones de viviendas, igualando la cifra del año anterior, y en el mercado de obra nueva se alcanzarán las 70.000 viviendas.

El ticket medio de las operaciones de cierre de viviendas de segunda mano se situó en 181.900 € (+4,8%) y el precio medio unitario se incrementó un 10,2% hasta alcanzar los 1,678 €/m². En el mercado de obra nueva el ticket medio subió un 3,0% respecto al mismo periodo del año anterior hasta los 248.000 € con un precio unitario de 2.356 €/m² (+6,6%)

Madrid continúa liderando la demanda en el mercado de obra nueva con una cuota del 15,8%, le sigue en segunda posición Málaga (10,6%) que desde 2021 ha desbancado a Barcelona (9,2%) que ahora ocupa la tercera posición. En cuarta y quinta posición se sitúa Alicante (8,3%) y Valencia (5,7%). En el mercado de segunda mano, la provincia de Madrid también capta el mayor número de operaciones (12,2%), seguido de Barcelona (9,8%), Alicante (8,1%), Valencia (5,9%) y Málaga (5,9%).

En cuanto la demanda extranjera, durante el primer semestre del año 2022, se ha observado una importante reactivación que ha permitido que el número de viviendas compradas por extranjeros superen los niveles pre-covid. Alicante sigue siendo la provincia más elegida por los extranjeros. El 22,4% de las compras de viviendas realizada por extranjeros se registró en Alicante. Málaga, con una cuota del 13,5%, fue la segunda provincia preferida por los compradores foráneos, le siguen Barcelona (7,2%), Madrid (6,0%), las islas canarias con sus dos provincias (9,3%), Valencia (5,9%) y Baleares (5,7%).

ESTIMACIÓN 2022

TOTAL TRANSACCIONES

675.000 uds*

0,0%

TRANSACCIONES OBRA NUEVA

70.000 uds*

-2,5%

*Cifra estimada por Colliers

DEMANDA H1 2022

TOTAL TRANSACCIONES

373.143 uds

+16,7%

TRANSACCIONES OBRA NUEVA

34.247 uds

+3,7%

TICKET MEDIO

181.900 €

+4,8%

TICKET MEDIO

248.000 €

+3,0%

PRECIO UNITARIO

1.678 €/m²

+10,2%

PRECIO UNITARIO

2.356 €/m²

+6,6%

RATIO CLOSING / ASKING

88,0%

CUOTA O.N. / TOTAL

9,2%

RATIO PRECIO CLOSING O.N./2ª MANO

+40,0%

6.2. PRODUCCIÓN DE VIVIENDA

En el año 2021 no sólo se recuperó la actividad que se había perdido durante la pandemia, si no que se lograron las mejores cifras de actividad desde el año 2009. Se visaron 108.137 viviendas, superando las cifras alcanzadas en 2019 (106.205 uds), y las viviendas iniciadas (100.504 uds) también superaron las de 2019 (96.245 uds). Además, la cifra de viviendas entregadas en 2021 (84.091 uds) fue la mejor de toda la serie histórica desde 2011. Los promotores están actuando con mucha cautela y profesionalidad, reduciendo la actividad cuando detectan incertidumbres en la demanda. Hay que recordar que el número de visados de viviendas en 2021 representó sólo el 12,5% del máximo (865.000) que se produjo en 2006 en plena burbuja inmobiliaria, y para el año 2022, con la incertidumbre actual del mercado, se prevé una caída del número de visados del 12% respecto al año anterior.

En el primer semestre del año 2022, la actividad promotora ha continuado con fuerza y ha mantenido la inercia del año anterior. Se visaron 52.052 uds (+2,9%), se iniciaron 46.890 uds (-2,2%) y se entregaron 38.591 uds (-5,0%). El pequeño retroceso del número de viviendas iniciadas se debe a las

incertidumbres en los costes de construcción durante el Q2, y el retroceso de las viviendas entregadas se debe a que la actividad en el año 2020 se redujo como consecuencia de la pandemia.

Para el Q4 esperamos una importante contracción en el número de visados en viviendas iniciadas, mientras que las viviendas entregadas continuarán con la inercia del trimestre anterior con ligeros retrocesos. Estimamos que el año 2022 cierre con un total de 95.000 visados de nuevas viviendas (-12%), 85.300 viviendas iniciadas (-15%) y 75.000 viviendas de obra nueva entregadas (-10,8%).

90,1%

VIVIENDAS INICIADAS VS. VISADAS



VISADOS

H1 2022

52.052 uds

+2,9%

ESTIMACIÓN 2022

95.000 uds*

-12,0%



VIVIENDAS INICIADAS

H1 2022

46.890 uds

-2,2%

ESTIMACIÓN 2022

85.300 uds*

-15,0%



VIVIENDAS TERMINADAS

H1 2022

39.412 uds

-5,0%

ESTIMACIÓN 2022

75.000 uds*

-10,8%

ABSORCIÓN

Desde el año 2015 hasta el año 2018 el mercado de obra nueva de vivienda presentó unas tasas excelentes de absorción donde practicante todo lo que se construía y entregaba era absorbido rápidamente por la demanda. No obstante, en 2019 la tasa de absorción bajó al 71% ya que, a pesar de que la demanda se había mantenido similar al año anterior, la producción de vivienda se incrementó considerablemente. Durante el primer semestre del año 2020 la situación empeoró, las viviendas se seguían entregando al ritmo previsto pero la demanda se redujo drásticamente por la pandemia, y la tasa de absorción descendió al 65%. Sin embargo, el buen comportamiento de la demanda durante el segundo semestre de 2020 con una absorción próxima al 80%, logró enderezar la situación del primer semestre y el año 2020 termino cerrando con una tasa del 71%.

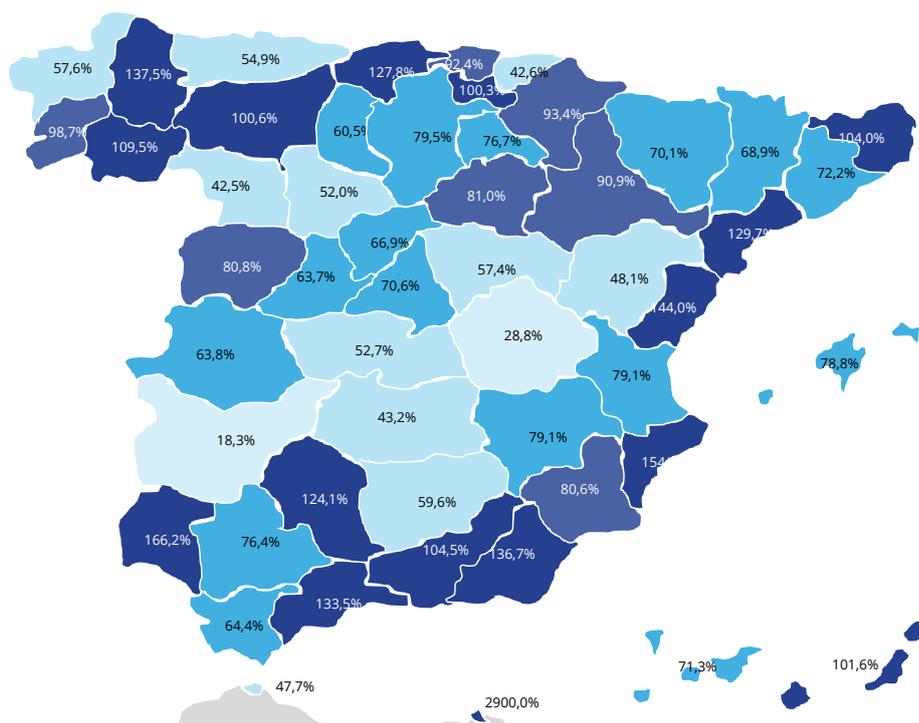
En 2021 a tasa de absorción se situó en el 80%, mejorando las cifras de los dos años anteriores. Y en el primer semestre de 2022 la absorción mejoró aún más alcanzando el 87,7%.

De los 5 grandes mercados, la provincia de Madrid con una absorción del 70,6% fue el que presentó el peor ratio, ya que la demanda se contrajo un 24% mientras que las viviendas terminadas lo hicieron en sólo un 14%. En Barcelona se alcanzó un 72,2%, ligeramente inferior al año anterior (75%), ya que aunque la demanda se mantuvo igual se entregaron un 5% más de viviendas. En Valencia, la caída de la demanda también ha hecho descender el ratio del 91% del año 2021 al 79,1% del H1 2022. Por su parte el mercado de Málaga con una tasa de absorción del 133,5% ha tenido un comportamiento espectacular gracias al incremento de la demanda y a la reducción de la producción. Sevilla también ha mejorado discretamente su absorción al pasar de 67% al 76,4%.

Top	Provincia	Tran. ON	V. Terminadas	Abs. %
1	Madrid	5.633	7.978	70,6%
2	Málaga	3.579	2.680	133,5%
3	Barcelona	3.161	4.380	72,2%
4	Alicante	2.818	1.821	154,8%
5	Valencia	1.933	2.444	79,1%
6	Sevilla	1.243	1.628	76,4%
7	Baleares	1.166	1.480	78,8%
8	Navarra	1.142	1.223	93,4%
9	Vizcaya	757	819	92,4%
10	Zaragoza	721	793	90,9%
11	Murcia	710	881	80,6%
12	Las Palmas	682	671	101,6%
13	Asturias	598	1.090	54,9%
14	Granada	534	511	104,5%
15	A Coruña	485	1.139	42,6%
16	Sta Cruz de Tenerife	378	530	71,3%
17	Córdoba	360	290	124,1%
18	Álava	319	318	100,3%
19	A Coruña	285	495	57,6%
20	Valladolid	250	481	52,0%

Fuente: Colliers a partir de Ministerio de Fomento

ABSORCIÓN PRIMER SEMESTRE 2022



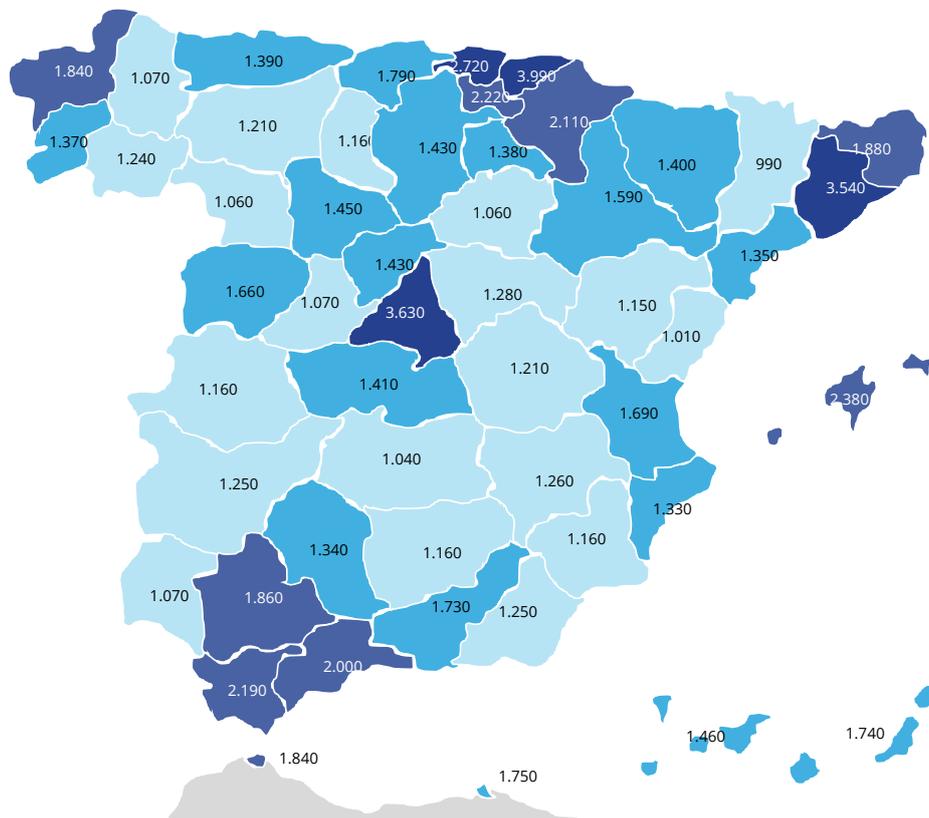
ABSORCIÓN

87,7%

6.3. PRECIOS UNITARIOS Y TICKETS MEDIOS POR CAPITALES DE PROVINCIA

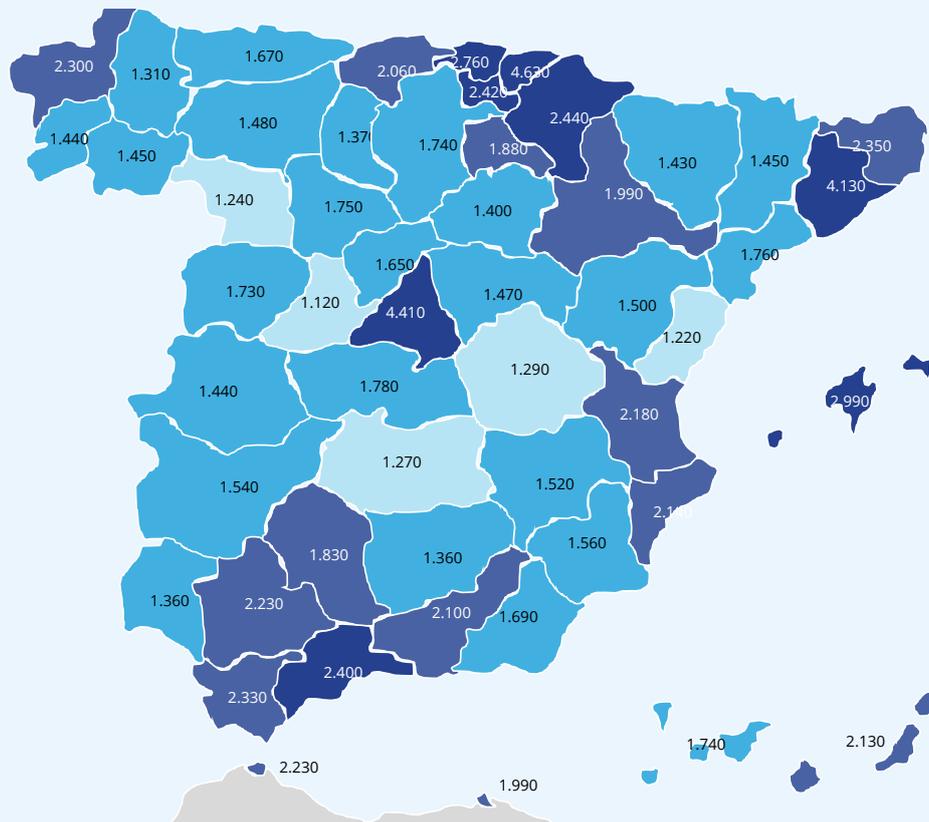
PRECIO TASADO SEGUNDA MANO

Top	Capital	€/m ²	TVA	Top	Capital	€/m ²	TVA
1	San Sebastián	3.990	↘ -0,98%	11	Sevilla	1.860	↘ -1,24%
2	Madrid	3.630	↑ 10,81%	12	Ceuta	1.840	↗ 3,09%
3	Barcelona	3.540	↑ 5,78%	13	A Coruña	1.840	↗ 1,84%
4	Bilbao	2.720	↑ 5,40%	14	Santander	1.790	↗ 2,51%
5	Palma	2.380	↑ 4,13%	15	Melilla	1.750	↑ 4,80%
6	Vitoria	2.220	→ 0,96%	16	Las Palmas	1.740	↑ 6,27%
7	Cádiz	2.190	↑ 8,26%	17	Granada	1.730	↑ 5,86%
8	Pamplona	2.110	↑ 16,51%	18	Valencia	1.690	↑ 6,59%
9	Málaga	2.000	↑ 9,25%	19	Salamanca	1.660	↑ 12,21%
10	Girona	1.880	↑ 7,06%	20	Zaragoza	1.590	↑ 9,10%



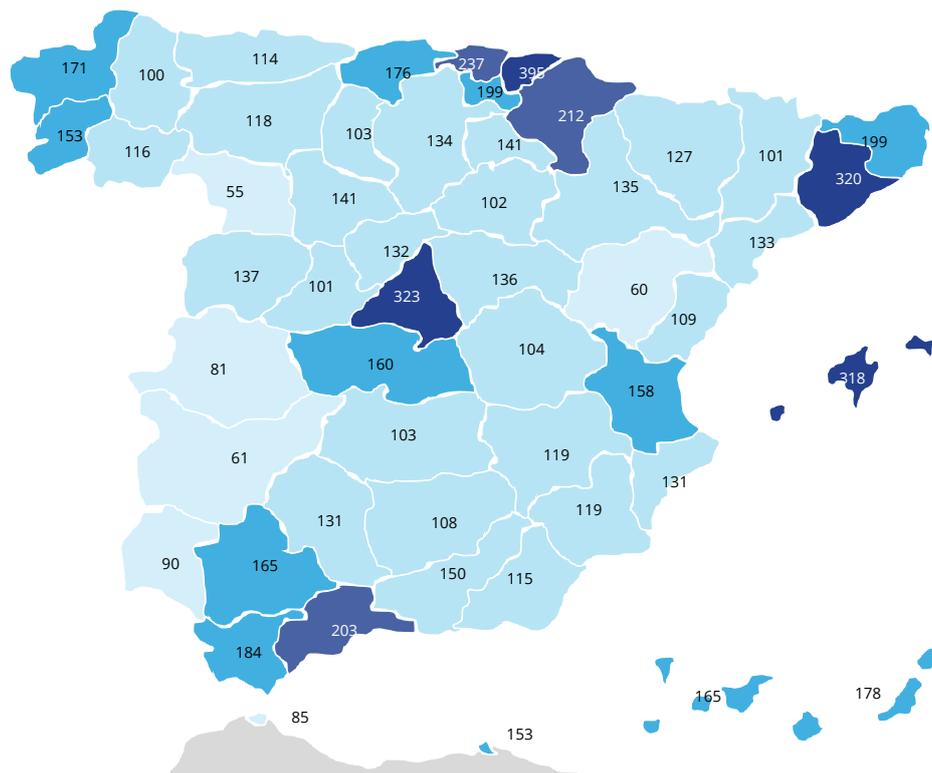
PRECIO TASADO OBRA NUEVA

Top	Capital	€/m ²	TVA	Top	Capital	€/m ²	TVA
1	San Sebastián	4.630	↓ -2,56%	11	A Coruña	2.300	↓ -2,32%
2	Madrid	4.410	↑ 11,20%	12	Sevilla	2.230	↑ 4,17%
3	Barcelona	4.130	↗ 2,53%	13	Ceuta	2.230	↑ 4,28%
4	Palma	2.990	↗ 2,17%	14	Valencia	2.180	↗ 2,63%
5	Bilbao	2.760	↓ -2,64%	15	Alicante	2.140	↓ -3,69%
6	Pamplona	2.440	↗ 3,89%	16	Las Palmas	2.130	↑ 16,68%
7	Vitoria	2.420	↑ 11,11%	17	Granada	2.100	↗ 2,63%
8	Málaga	2.400	↗ 3,36%	18	Santander	2.060	→ 0,91%
9	Girona	2.350	↑ 4,07%	19	Zaragoza	1.990	↑ 14,76%
10	Cádiz	2.330	↗ 1,72%	20	Melilla	1.990	↑ 7,12%



TICKET CLOSING SEGUNDA MANO

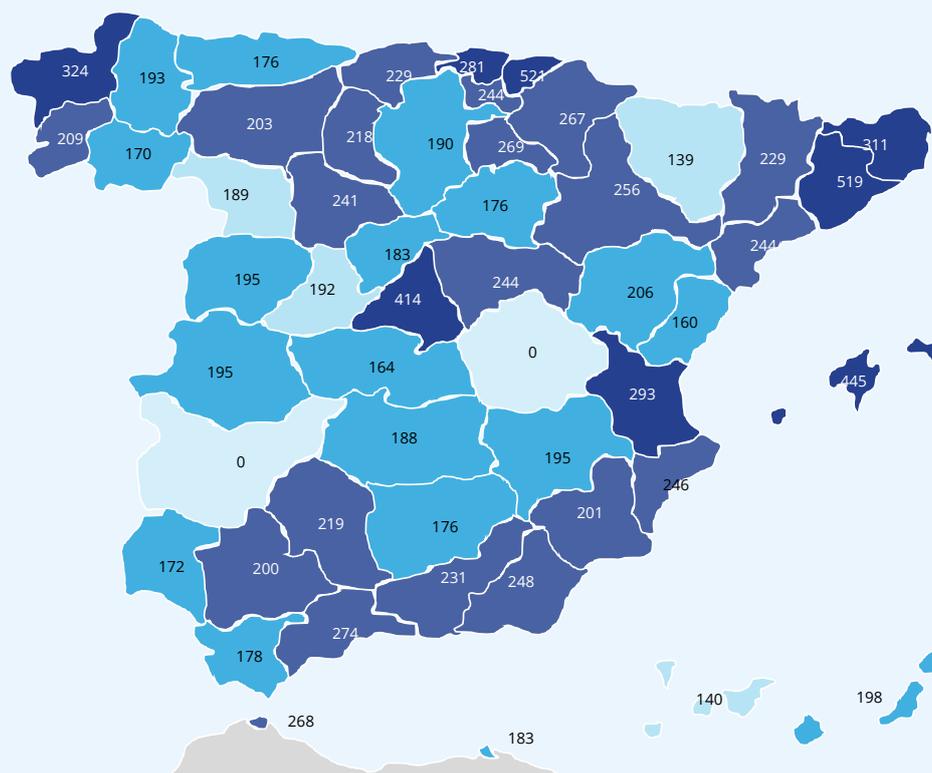
Top	Capital	K€		TVA	Top	Capital	K€		TVA
1	San Sebastián	395	↑	9,39%	11	Las Palmas	178	↗	3,91%
2	Madrid	323	↑	10,82%	12	Santander	176	↑	5,30%
3	Barcelona	320	↑	5,90%	13	A Coruña	171	↓	-2,65%
4	Palma	318	↑	17,27%	14	Tenerife	165	↑	15,80%
5	Bilbao	237	↗	2,29%	15	Sevilla	165	↑	4,39%
6	Pamplona	212	↑	7,43%	16	Toledo	160	↑	23,94%
7	Málaga	203	↑	18,08%	17	Valencia	158	↑	5,03%
8	Girona	199	↘	-0,96%	18	Melilla	153	↘	-0,58%
9	Vitoria	199	↗	1,92%	19	Pontevedra	153	↑	13,04%
10	Cádiz	184	↑	5,23%	20	Granada	150	↑	6,51%



Fuente: Ministerio de Fomento

TICKET CLOSING OBRA NUEVA

Top	Capital	€/m ²	TVA	Top	Capital	€/m ²	TVA
1	San Sebastián	521	↑ 10,00%	11	Ceuta	268	↘ -0,40%
2	Barcelona	519	↑ 28,18%	12	Pamplona	268	↑ 9,61%
3	Palma	445	↓ -11,03%	13	Zaragoza	268	↓ -2,19%
4	Madrid	414	↓ -2,45%	14	Almería	248	↑ 12,67%
5	A Coruña	324	↑ 13,27%	15	Alicante	246	↓ -4,82%
6	Girona	311	↑ 9,62%	16	Tarragona	244	↗ 2,84%
7	Valencia	293	↑ 19,84%	17	Guadalajara	244	↑ 19,95%
8	Bilbao	281	↓ -7,51%	18	Vitoria	244	↓ -14,37%
9	Málaga	274	↓ -4,29%	19	Valladolid	241	↓ -7,31%
10	Logroño	269	↑ 7,36%	20	Granada	231	↑ 15,69%

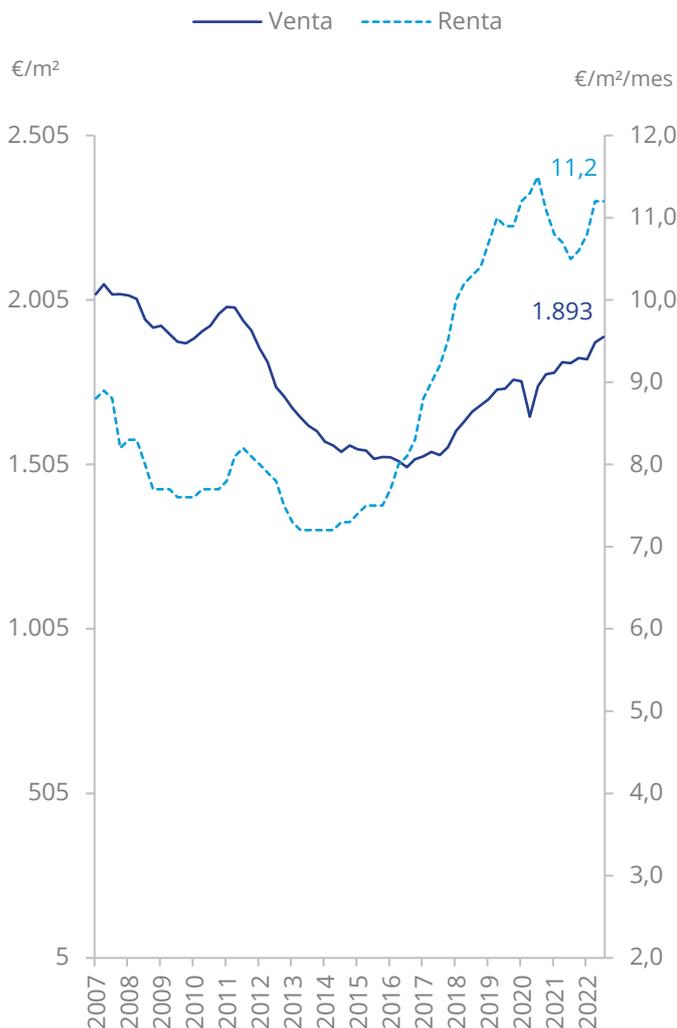


6.4. TASAS DE ESFUERZO PARA LA COMPRA Y ALQUILER POR CAPITALES DE PROVINCIA

El esfuerzo hipotecario para la compra de una vivienda mide la relación entre el pago de la cuota del préstamo a la que tiene que hacer frente el comprador y su ingreso disponible, en definitiva, es el porcentaje de la renta disponible que un comprador debe emplear para poder hacer frente a los pagos periódicos del préstamo. A la hora de constituir un préstamo, las entidades financieras prestan mucha atención al esfuerzo hipotecario, y en general marcan como límite de riesgo un esfuerzo del 35%.

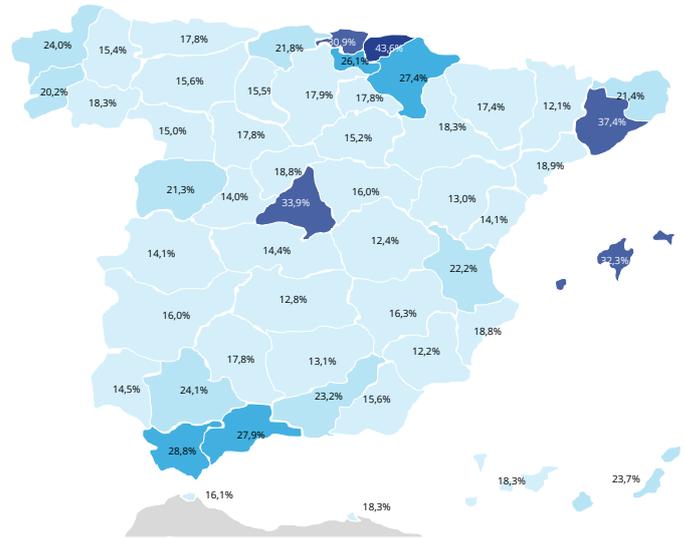
Para la estimación del esfuerzo en compra se han considerado los siguientes parámetros: piso de 75 m², precios de oferta, la renta disponible de un hogar medio en cada capital de provincia y un préstamo con una relación de "loan to value" del 80%, con los tipos de interés medios actuales y un plazo de 25 años.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE MEDIO DE VENTA Y RENTA EN ESPAÑA



Fuente: Colliers a partir de portales inmobiliarios

TASAS DE ESFUERZO PARA LA COMPRA - JUNIO*

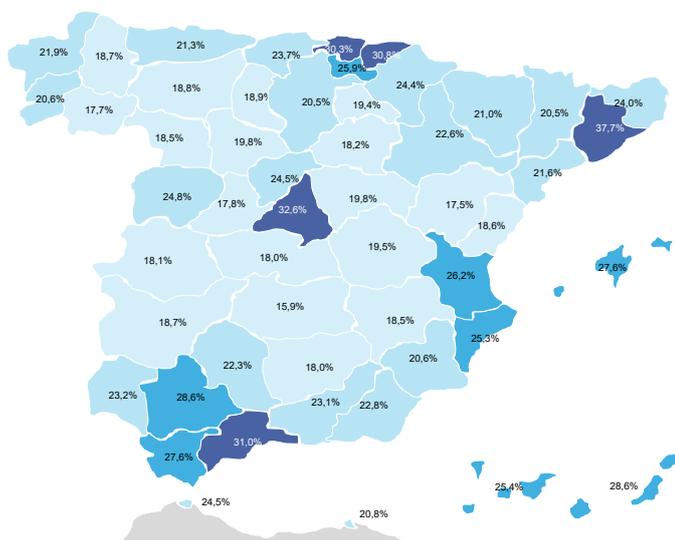


Top	Provincia	Esfuerzo para comprar
1	Guipúzcoa	43,6%
2	Barcelona	37,4%
3	Madrid	33,9%
4	Baleares	32,3%
5	Vizcaya	30,9%
6	Cádiz	28,8%
7	Málaga	27,9%
8	Navarra	27,4%
9	Álava	26,1%
10	Sevilla	24,1%
11	A Coruña	24,0%
12	Las Palmas	23,7%
13	Granada	23,2%
14	Álava	22,2%
15	A Coruña	21,8%
16	Girona	21,4%
17	Salamanca	21,3%
18	Sta Cruz de Tenerife	20,2%
19	Tarragona	18,9%
20	Alicante	18,8%

*Vivienda tipo de 75 m²

TASAS DE ESFUERZO PARA EL ALQUILER - JUNIO*

La tasa de esfuerzo para el alquiler indica el porcentaje del ingreso disponible después de impuestos que un hogar medio debe emplear para alquilar una vivienda de 75 m² en cada una de las capitales de provincia.

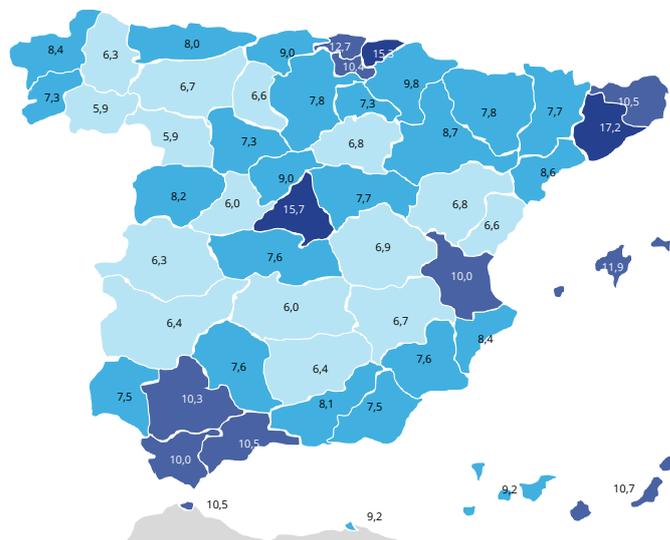


Top	Provincia	Esfuerzo para alquilar
1	Barcelona	37,7%
2	Madrid	32,6%
3	Málaga	31,0%
4	Guipúzcoa	30,8%
5	Vizcaya	30,3%
6	Las Palmas	28,6%
7	Sevilla	28,6%
8	Cádiz	27,6%
9	Baleares	27,6%
10	Valencia	26,2%
11	Álava	25,9%
12	Sta Cruz de Tenerife	25,4%
13	Alicante	25,3%
14	Álava	24,8%
15	A Coruña	24,5%
16	Ceuta	24,5%
17	Navarra	24,4%
18	Girona	24,0%
19	Cantabria	23,7%
20	Huelva	23,2%

RENTA MEDIA DE ALQUILER

A junio de 2022 los precios medios de oferta de alquiler han experimentado un fuerte crecimiento respecto al año anterior en las principales capitales de provincia. Estos crecimientos han oscilado entre el 5% y el 18%.

RENTA €/M²/MES



Top	Capital	€/m ² /mes		TVA
1	Barcelona	17,2	↑	18,6%
2	Madrid	15,7	↑	8,3%
3	San Sebastián	15,3	↑	5,5%
4	Bilbao	12,7	↗	2,4%
5	Palma	11,9	↑	8,2%
6	Las Palmas	10,7	↑	8,1%
7	Málaga	10,5	↑	11,7%
8	Girona	10,5	↑	12,9%
9	Ceuta	10,5	↑	7,1%
10	Vitoria	10,4	↑	4,0%
11	Sevilla	10,3	↑	5,1%
12	Cádiz	10,0	↑	4,2%
13	Valencia	10,0	↑	13,6%
14	Pamplona	9,8	↗	3,2%
15	Tenerife	9,2	↑	7,0%
16	Melilla	9,2	→	0,0%
17	Santander	9,0	↑	5,9%
18	Segovia	9,0	↑	9,8%
19	Zaragoza	8,7	↑	4,8%
20	Tarragona	8,6	→	1,2%

Fuente: Colliers a partir de portales inmobiliarios
*Vivienda tipo de 75 m²



Anexos





Mercado residencial de

Madrid



La demanda de vivienda en el año 2022 ha continuado con fuerza. Este primer semestre ha sido el mejor de toda la serie histórica desde el año 2007. Se transaccionaron casi 48.300 viviendas, mejorando en un 6,7% las cifras del mismo periodo del año anterior. Sin embargo, el mercado de obra nueva ha visto reducido su demanda en casi un -20% con tan solo 5.633 viviendas. Las transacciones de vivienda nueva alcanzaron una cuota de mercado de 11,7%, por debajo que el año pasado (15,5%).

La constitución de hipotecas en el primer semestre de 2022 ha mejorado sustancialmente respecto al mismo periodo del año anterior. Se ha pasado de 35.890 hipotecas registradas en el primer semestre del año 2021 a 40.939 en 2022. Esto representa un crecimiento del 14,1%.

En el primer semestre del año 2022, la actividad promotora ha continuado con fuerza y ha mantenido la inercia del año anterior. Se visaron 10.170 uds (+26%), se iniciaron 8.560 uds (-11%) y se entregaron 7.134 uds (-8,2%). El retroceso del número de viviendas iniciadas se debe a las incertidumbres en los costes de construcción durante el Q2, y el retroceso de las viviendas entregadas se debe a que la actividad en el año 2020 se redujo como consecuencia de la pandemia. El ratio de viviendas iniciadas versus a las visadas fue del 84,2%. La absorción no ha tenido un buen comportamiento registrando un 70,6% en el primer semestre debido principalmente a la caída de la demanda.

Para el tercer trimestre se espera que la inercia del primer semestre continúe, sin embargo para el cuarto trimestre el panorama no parece ser tan bueno y esperamos una importante contracción en todas las variables del mercado residencial como consecuencia del fuerte incremento de los costes financieros y el endurecimiento de las condiciones de acceso al crédito. Para el conjunto del año 2022 estimamos que las transacciones totales se cerrarán en torno a 86.900 operaciones de viviendas, ligeramente por debajo de la cifra del año anterior, y en el mercado de obra nueva se alcanzarán las 11.200 viviendas, un retroceso del -20% respecto al 2021. Las hipotecas alcanzarán las 72.100 unidades, igualando las registradas del año 2021. Por último los visados, viviendas iniciadas y viviendas terminadas estimamos que caerán un -2%, -25% y -18% a final de año respecto del año anterior.



DEMANDA H1 2022

TRANSACCIONES TOTALES

48.263 uds

+6,7%

TICKET MEDIO

262.773 €

+10,5%

PRECIO UNITARIO

2.670 €/m²

+15,1%

RATIO CLOSING / ASKING

74,3%

RATIO PRECIO CLOSING VS O.N./2ª MANO

+41,0%

TRANSACCIONES OBRA NUEVA

5.633 uds

-19,5%

TICKET MEDIO

370.958 €

+11,3%

PRECIO UNITARIO

2.814 €/m²

+15,8%

CUOTA O.N. / TOTAL

11,7%

ABSORCIÓN

70,6%

ESTIMACIÓN 2022

TOTAL TRANSACCIONES

86.900 uds*

-4,5%

ON TRANSACCIONES

11.200 uds*

-20,5%

HIPOTECAS

H1 2022

ESTIMACIÓN 2022

HIPOTECAS

40.939 uds

+14,1%

HIPOTECAS

72.100 uds*

-1,7%

TICKET MEDIO

212.773 €

HIPOTECAS VS TRANSACCIONES

85%



Madrid

PRODUCCIÓN

H1 2022

VISADOS

10.170 uds

+26,0%

VIVIENDAS INICIADAS

8.560 uds

+14,1%

VIVIENDAS TERMINADAS

7.134 uds

-8,2%

INICIADAS VS VISADAS

84,2%

ESTIMACIÓN 2022

VISADOS

17.900 uds*

-2,1%

VIVIENDAS INICIADAS

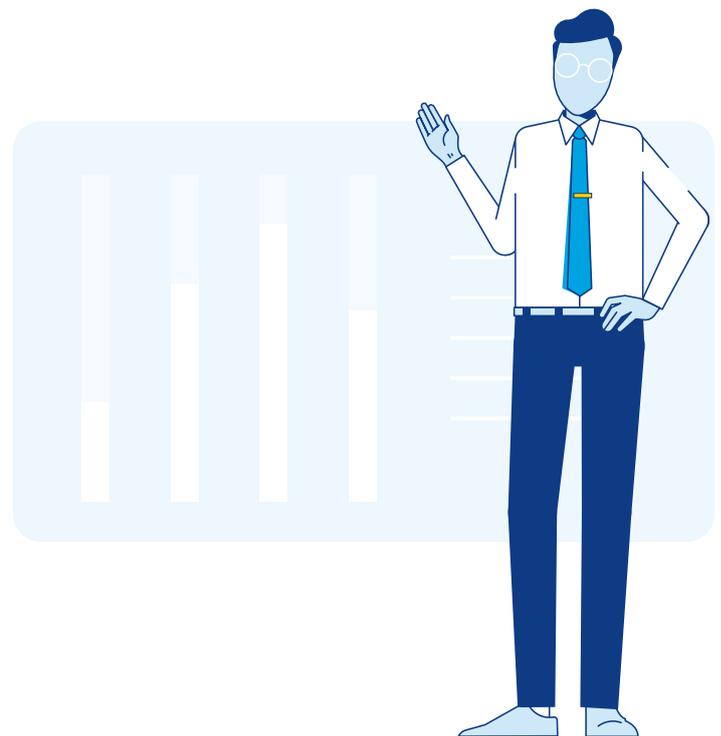
15.400 uds*

-25,3%

VIVIENDAS TERMINADAS

13.550 uds*

-18,5%



*Cifra estimada por Colliers



Mercado residencial de

Barcelona



La demanda de vivienda ha registrado el mejor primer semestre de toda la serie histórica desde el año 2007. Se transaccionaron 36.500 viviendas, mejorando en un 10,8% las cifras del mismo periodo del año anterior. En el mercado de obra nueva también mejoró cifra del año anterior en casi un 16% con 3.161 viviendas. Las transacciones de vivienda nueva alcanzaron una cuota de mercado de 8,6%, ligeramente por encima que el año pasado (8,2%).

La constitución de hipotecas en el primer semestre de 2022 ha mejorado sustancialmente respecto al mismo periodo del año anterior. Se ha pasado de 25.000 hipotecas registradas en el primer semestre del año 2021 a 30.270 en 2022. Esto representa un crecimiento del 21,1%, sin embargo, contrasta con el fuerte crecimiento que han experimentado las transacciones de viviendas (10,8%) en el mismo periodo de tiempo. Estos aumentos se van a ver afectados en los próximos trimestres debido al endurecimiento de las condiciones actuales de financiación por parte de las entidades bancarias.

En el primer semestre del año 2022, la actividad promotora ha continuado con fuerza en Barcelona y ha mantenido la inercia del año anterior. Se visaron 6.566 uds (+33,4%), se iniciaron 4.607 uds (+3,7%) y se entregaron 4.266 uds (+7,6%). Pese a las incertidumbres en los costes de construcción durante el Q2, el número de viviendas iniciadas apenas se ha visto afectado. Incluso con el cese de la actividad en el año

2020 a causa de la pandemia las viviendas terminadas no han sufrido un descenso en lo que va de año. El ratio de viviendas iniciadas versus a las visadas fue del 70,2%. La absorción ha disminuido ligeramente respecto al mismo periodo del año anterior pasando del 75% al 72%.

Para el tercer trimestre se espera que la inercia del primer semestre continúe, sin embargo para el cuarto trimestre el panorama no parece ser tan bueno y esperamos una importante contracción en todas las variables del mercado residencial como consecuencia del fuerte incremento de los costes financieros y el endurecimiento de las condiciones de acceso al crédito. Para el conjunto del año 2022,

como consecuencia de esta contracción, estimamos que las transacciones totales se cerrarán en torno a 65.800 operaciones de viviendas, ligeramente por debajo de la cifra del año anterior, y en el mercado de obra nueva se alcanzarán las 6.300 viviendas, un retroceso del -2,4% respecto al 2021. Las hipotecas alcanzarán las 53.300 unidades, superando ligeramente las registradas del año 2021. Por último los visados y las viviendas entregadas caerán -2% y un -0,2% respectivamente y las viviendas iniciadas aumentan ligeramente un 2,4% a final de año respecto del año anterior.



DEMANDA H1 2022

TRANSACCIONES TOTALES

36.572 uds

+10,8%

TICKET MEDIO

182.351 €

+7,1%

PRECIO UNITARIO

2.328 €/m²

+8,4%

RATIO CLOSING / ASKING

75,5%

RATIO PRECIO CLOSING VS O.N./2ª MANO

+61,0%

TRANSACCIONES OBRA NUEVA

3.161 uds

+15,8%

TICKET MEDIO

294.608 €

+6,1%

PRECIO UNITARIO

3.013 €/m²

+1,0%

CUOTA O.N. / TOTAL

8,6%

ABSORCIÓN

72,2%

ESTIMACIÓN 2022

TOTAL TRANSACCIONES

65.800 uds*

-2,1%

ON TRANSACCIONES

6.300 uds*

-2,4%

HIPOTECAS

H1 2022

ESTIMACIÓN 2022

HIPOTECAS

30.270 uds

+21,1%

HIPOTECAS

53.300 uds*

+4,0%

TICKET MEDIO

188.595 €

HIPOTECAS VS TRANSACCIONES

83%



Barcelona

PRODUCCIÓN

H1 2022

VISADOS

6.566 uds

+33,4%

VIVIENDAS INICIADAS

4.607 uds

+3,7%

VIVIENDAS TERMINADAS

4.266 uds

+7,6%

INICIADAS VS VISADAS

70,2%

ESTIMACIÓN 2022

VISADOS

11.500 uds*

-2,0%

VIVIENDAS INICIADAS

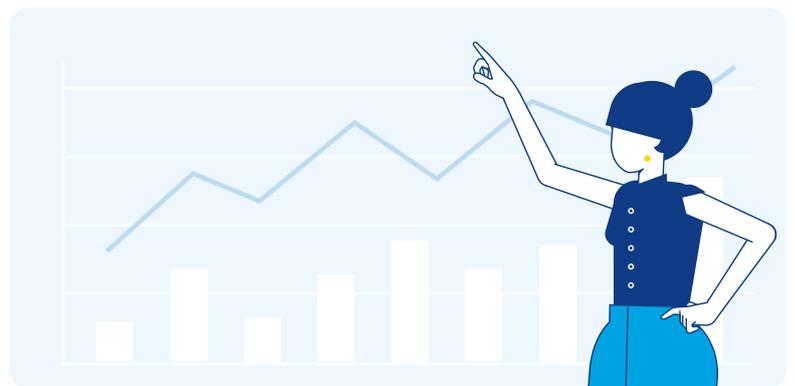
8.300 uds*

+2,4%

VIVIENDAS TERMINADAS

8.100 uds*

-0,2%



*Cifra estimada por Colliers



Mercado residencial de

Valencia



La demanda de vivienda en el año 2022 ha comenzado con muy buena inercia. Este primer semestre ha sido el mejor desde hace 14 años. Se transaccionaron 22.300 viviendas, mejorando en un 11,3% las cifras del mismo periodo del año anterior. Por otro lado, el mercado de obra nueva ha visto disminuido su demanda en casi un 3%, con tan solo 1.933 operaciones. Las transacciones de vivienda nueva alcanzaron una cuota de mercado de 8,7%, por debajo que el año pasado (10%).

La constitución de hipotecas en el primer semestre de 2022 ha mejorado sustancialmente respecto al mismo periodo del año anterior. Se ha pasado de 11.893 hipotecas registradas en el primer semestre del año 2021 a 13.843 en 2022. Esto representa un crecimiento del 16,4%. Estos aumentos se van a ver disminuidos en los próximos trimestres debido al endurecimiento de las condiciones actuales de financiación por parte de las entidades bancarias.

En el primer semestre del año 2022, la actividad promotora ha continuado con fuerza y ha mantenido la inercia del año anterior. Se visaron 2.695 uds (+28%), se iniciaron 1.736 uds (-2%) y se entregaron 2.097 uds (+8,7%). El retroceso del número de viviendas iniciadas se debe a las incertidumbres en los costes de construcción durante el Q2. Aun con el cese de la actividad en el año 2020 a causa de la pandemia las viviendas terminadas no han sufrido un descenso en lo que va de año. El ratio de viviendas iniciadas versus a las visadas fue del 92,2%. La absorción no ha tenido un buen comportamiento registrando un 79,1% en el primer semestre de año muy por debajo del 91% del año anterior.

Para el tercer trimestre se espera que la inercia del primer semestre continúe, sin embargo para el cuarto trimestre el panorama no parece ser tan bueno y esperamos una importante contracción en todas las variables del mercado residencial como consecuencia del fuerte incremento de los costes financieros y el endurecimiento de las condiciones de acceso al crédito. Para el conjunto del año 2022 estimamos que las transacciones totales se cerrarán en torno a 40.200 operaciones de viviendas, ligeramente por debajo de la cifra del año anterior, y en el mercado de obra nueva se alcanzarán las 3.800 viviendas, un retroceso del -1% respecto al 2021. Las hipotecas alcanzarán las 24.400 unidades, ligeramente por debajo de las registradas del año 2021. Por último los visados y las viviendas entregadas mantendrán los incrementos un 11% y un 0,5% respectivamente y las viviendas iniciadas disminuirán un -24,2% a final de año respecto del año anterior.



DEMANDA H1 2022

TRANSACCIONES TOTALES

22.315 uds

+11,3%

TICKET MEDIO

82.154 €

+8,6%

PRECIO UNITARIO

1.150 €/m²

+8,8%

RATIO CLOSING / ASKING

77,5%

RATIO PRECIO CLOSING VS O.N./2ª MANO

+130,0%

TRANSACCIONES OBRA NUEVA

1.933 uds

-2,9%

TICKET MEDIO

189.509 €

+16,0%

PRECIO UNITARIO

1.920 €/m²

+19,4%

CUOTA O.N. / TOTAL

8,7%

ABSORCIÓN

79,1%

ESTIMACIÓN 2022

TOTAL TRANSACCIONES

40.200 uds*

-1,5%

ON TRANSACCIONES

3.800 uds*

-1,0%

HIPOTECAS

H1 2022

ESTIMACIÓN 2022

HIPOTECAS

13.843 uds

+16,4%

HIPOTECAS

24.400 uds*

-2,7%

TICKET MEDIO

108.314 €

HIPOTECAS VS TRANSACCIONES

62%



Valencia

PRODUCCIÓN

H1 2022

VISADOS

2.695 uds

+28,6%

VIVIENDAS INICIADAS

1.736 uds

-2,4%

VIVIENDAS TERMINADAS

2.097 uds

+8,7%

INICIADAS VS VISADAS

92,2%

ESTIMACIÓN 2022

VISADOS

4.750 uds*

+11,2%

VIVIENDAS INICIADAS

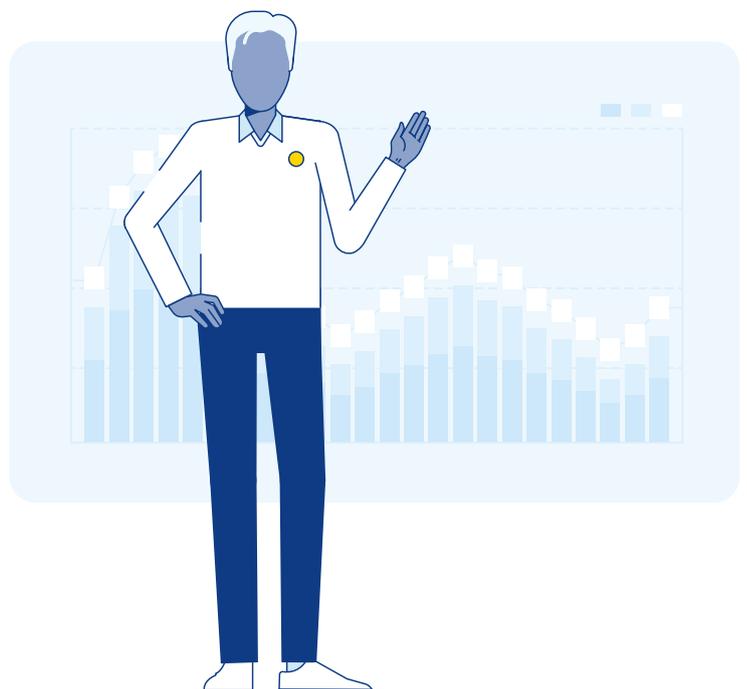
3.120 uds*

-24,2%

VIVIENDAS TERMINADAS

4.000 uds*

+0,5%



*Cifra estimada por Colliers



Mercado residencial de

Málaga



La demanda de vivienda en el año 2022 ha comenzado con mucha fuerza. Este primer semestre ha sido el mejor de toda la serie histórica. Se transaccionaron casi 23.300 viviendas, mejorando en un 41,4% las cifras del mismo periodo del año anterior. En el mercado de obra nueva también mejoró cifra del año anterior en un 22% con 3.579 viviendas. Las transacciones de vivienda nueva alcanzaron una cuota de mercado de 15,4%, ligeramente por debajo que el año pasado (17,7%).

La constitución de hipotecas en el primer semestre de 2022 ha mejorado sustancialmente respecto al mismo periodo del año anterior. Se ha pasado de 8.358 hipotecas registradas en el primer semestre del año 2021 a 11.888 en 2022. Esto representa un crecimiento del 20,9%, sin embargo, contrasta con el fuerte crecimiento que han experimentado las transacciones de viviendas (41,4%) en el mismo periodo de tiempo. Estos aumentos se van a ver mermados en los próximos trimestres debido al endurecimiento de las condiciones actuales de financiación por parte de las entidades bancarias.

En el primer semestre del año 2022, la actividad promotora ha continuado con fuerza y ha mantenido la inercia del año anterior. Se visaron 3.905 uds (+26%), se iniciaron 2.900 uds (-20%) y se entregaron 2.608 uds (-21,9%). El retroceso del número de viviendas iniciadas se debe a las incertidumbres en los costes de construcción durante el Q2, y el retroceso de las viviendas entregadas se debe a que la actividad en el año 2020 se redujo como consecuencia de la pandemia. El ratio de viviendas iniciadas versus a las visadas fue del 74,3%. La absorción ha sido espectacular registrando una tasa del 133,5% en el primer semestre de año.

Para el tercer trimestre se espera que la inercia del primer semestre continúe, sin embargo para el cuarto trimestre esperamos una contracción en todas las variables del mercado residencial como consecuencia del fuerte incremento de los costes financieros y el endurecimiento de las condiciones de acceso al crédito. Para el conjunto del año 2022 estimamos que las transacciones totales se cerrarán en torno a 42.000 operaciones de viviendas, casi un 11% por encima de la cifra del año anterior, y en el mercado de obra nueva se alcanzarán las 7.200 viviendas, un incremento del 3,2% respecto al 2021. Las hipotecas alcanzarán las 20.900 unidades, igualando las registradas del año 2021. Por último los visados y las viviendas iniciadas tendrán incrementos del 6% y el 9% respectivamente y las viviendas terminadas disminuirán un -19,5% a final de año respecto del año anterior.



DEMANDA H1 2022

TRANSACCIONES TOTALES

23.303 uds

+41,4%

TICKET MEDIO

254.748 €

+4,9%

PRECIO UNITARIO

2.223 €/m²

+14,6%

RATIO CLOSING / ASKING

71,5%

RATIO PRECIO CLOSING VS O.N./2ª MANO

+26,6%

TRANSACCIONES OBRA NUEVA

3.579 uds

+22,3%

TICKET MEDIO

322.623 €

+6,6%

PRECIO UNITARIO

2.698 €/m²

+13,2%

CUOTA O.N. / TOTAL

15,4%

ABSORCIÓN

133,5%

ESTIMACIÓN 2022

TOTAL TRANSACCIONES

42.000 uds*

+10,8%

ON TRANSACCIONES

7.200 uds*

+3,2%

HIPOTECAS

H1 2022

ESTIMACIÓN 2022

HIPOTECAS

11.888 uds

+20,9%

HIPOTECAS

20.900 uds*

0,0%

TICKET MEDIO

175.403 €

HIPOTECAS VS TRANSACCIONES

51%



Málaga

PRODUCCIÓN

H1 2022

VISADOS

3.905 uds

+26,0%

VIVIENDAS INICIADAS

2.900 uds

-20,1%

VIVIENDAS TERMINADAS

2.608 uds

-21,9%

INICIADAS VS VISADAS

74,3%

ESTIMACIÓN 2022

VISADOS

6.900 uds*

+6,0%

VIVIENDAS INICIADAS

5.220 uds*

+9,1%

VIVIENDAS TERMINADAS

5.000 uds*

-19,5%



*Cifra estimada por Colliers

DÓNDE ESTAMOS

MADRID

Paseo de la Castellana, 141
Edificio Cuzco IV - 14th Floor · 28046
T. +34 91 579 84 00

BARCELONA

Avenida Diagonal, 618
7th Floor · 08021
T. +34 93 410 26 80

VALENCIA

Avenida de Aragón, 30
46021
T. +34 93 410 26 80

MÁLAGA

Plaza de la Solidaridad, 12
29006
T. +34 607 73 48 25



colliers.spain@colliers.com

