

Según el XVII Observatorio de la Valoración de la AEV

La falta de reacción de la oferta de vivienda nueva en España revela la existencia de un evidente “fallo de mercado”

- **Durante el tercer trimestre de 2022 se produjo una nueva caída en los ritmos de actividad en edificación residencial, con hasta un 22% menos de viviendas iniciadas respecto del mismo periodo del año anterior**
- **Los expertos consultados consideran que la inflación, la incertidumbre y los tipos de interés están teniendo un impacto importante sobre el sector de la construcción, traducidos en elevación de precios de la vivienda y coste de las hipotecas**
- **La demanda efectiva en propiedad por parte de los extranjeros parece haber recuperado su tono pre-pandémico, alcanzando máximos históricos, y no parece estar siendo afectada negativamente por la situación de incertidumbre generada por la guerra**

Madrid, 7 de marzo de 2023.- Durante el tercer trimestre de 2022 se produjo una nueva caída en los ritmos de actividad en edificación residencial. Respecto del mismo trimestre del año anterior, se iniciaron un 22% menos de viviendas nuevas, lo que confirmaría la tesis de la existencia de un “fallo de mercado” postulada por la AEV ([Asociación Española de Análisis de Valor](#)) en su **XVII Observatorio de la Valoración**, que presenta junto con la colaboración de la profesora y responsable del Departamento de Economía Aplicada de la Universidad de Alicante, Paloma Taltavull, y de un grupo de 18 panelistas, formado por expertos de las sociedades de tasación miembros de la asociación y otros reconocidos profesionales del sector¹.

En el informe se comenta que la falta de reacción de la oferta ante situaciones en que la demanda crece con fuerza es una cuestión recurrente en el mercado residencial español, y va más allá de la mera coyuntura, siendo un ejemplo evidente de fallo de mercado. Desde la recuperación, los incentivos del mercado (altos precios de venta) no han tenido respuesta desde la oferta como la tuvieron en el pasado, algo que lleva a la autora a considerar que esta situación, mantenida durante casi una década, se encuentra en la base de los problemas de escasez residencial que existen en la actualidad en España, y que afectan, especialmente, a los nuevos hogares. Y con ella coinciden el 92% de los panelistas internos y el 50% de los externos participantes en el Observatorio. Entre los factores que estarían detrás de estas escasas cifras de edificación mencionan, especialmente, la escasez de suelo urbanizable, las dificultades o retrasos para la obtención de las licencias de edificación y, en ocasiones, una cierta inseguridad jurídica frente a decisiones de las administraciones competentes.

Entre los panelistas que se muestran en desacuerdo, se menciona que el principal problema de escasez residencial radica, no tanto en los pequeños volúmenes de edificación, sino en la escasez de oferta de suelos finalistas en mercados atractivos para el desarrollo residencial, que sería la causa subyacente del primer factor. Otros panelistas, en cambio, consideran que el sector inmobiliario actual estaría demostrando poca capacidad para adaptarse a unas necesidades diferentes a las de un mercado de compraventa de primera residencia.

¹En esta edición: Antonio Mora (UAH), Julio Rodríguez (INE), José Manuel Gómez de Miguel (BE), Leyre López (AHE), Santiago Carbó (FUNCAS), Víctor Pérez (ASG).

Efecto de la inflación y el alza de los tipos de interés

La inflación, la incertidumbre y los tipos de interés al alza definen un entorno económico muy diferente al que existía un año atrás. Esto, junto con la rapidez en el cambio de la situación, está teniendo un impacto importante sobre el sector de la construcción y de la vivienda. La totalidad de los panelistas internos y el 83% de los externos se muestra de acuerdo con la apreciación del análisis, entendiendo que todos estos factores están repercutiendo en la elevación de precios de la vivienda y del coste de las hipotecas.

Sin embargo, muchos de ellos estiman que dicho impacto no tendrá consecuencias permanentes, o que puedan ser relevantes en el largo plazo, dadas las expectativas de moderación de la inflación y, con ello, de la subida de los tipos y la incertidumbre a lo largo de 2023 y 2024. El ahorro acumulado por las familias es superior a otros ciclos históricos, y la previsión de que los tipos de interés sigan subiendo, junto con la irrupción de hipotecas mixtas con condiciones más ventajosas, pueden favorecer la toma de decisiones de adquisición en busca de casas más grandes y con espacios abiertos para satisfacer las nuevas preferencias de los hogares. Además, el retorno de la demanda extranjera en determinados mercados turísticos o de centros de las grandes ciudades también puede ser un factor compensatorio. Y, finalmente, la escasez de mano de obra podría verse corregida con políticas de contratación de mano de obra extranjera que ayuden a mantener la actividad en zonas en las que sigue habiendo escasez de vivienda nueva.

Por otra parte, entre los panelistas externos existe una mayor tendencia a considerar que estos efectos negativos puedan tener una mayor permanencia, afectando a medio y largo plazo a la construcción de viviendas, y conformando una realidad en la que habrán cambiado de forma estable algunas variables, como por ejemplo los tipos de interés, que no volverían a situarse en niveles tan reducidos como los que se han venido dando en los últimos años.

Financiación a la promoción

Además, los datos del informe reflejan una reducción sistemática de financiación a la promoción, comparando esta situación con la de otros países como Estados Unidos, en los que los flujos de financiación han vuelto de manera natural al mercado permitiendo que los mecanismos de oferta funcionen casi como en el pasado, un hecho que hace pensar a la autora que el alejamiento de la financiación a la oferta puede haber creado una barrera que estaría provocando el fallo de mercado que se identifica en el análisis de los indicadores. En este sentido, sólo el 50% de los panelistas internos y el 33% de los externos consideran que la falta de financiación sea la causa principal de la incapacidad de reacción de la oferta. Entre ellos, se mencionan otras causas adicionales como la inexistencia de suelo urbanizable en las zonas en que se acumula la demanda.

Son mayoría, en cambio, quienes consideran que, aunque existe una cierta barrera en el ámbito de la financiación a la promoción, no es ésta la principal causa de la falta de reacción de la oferta, sino que lo es la ya mencionada escasez de suelo en las pocas zonas en las que se concentra la demanda de vivienda nueva, acompañada de la debilidad estructural del sector de la construcción, derivada de la ausencia de suficiente mano de obra cualificada y el incremento de los costes de materiales, mano de obra y transporte. Entre estos panelistas, se menciona que, ciertamente, las entidades financieras están siendo más cautelosas, si bien siguen proporcionando financiación a partir de unos niveles de preventa adecuados de los proyectos y que el incremento de los costes de construcción ha abocado a algunos promotores a detener el inicio de nuevos proyectos, al no poder trasladar este incremento al comprador final y no poder asumirlo mediante un ajuste de su margen de beneficio.

Impacto de la demanda extranjera



Desde mediados del año anterior, el peso de la compra de no residentes ha aumentado hacia los niveles medios prepandémicos del 7% —un 6,8% del total en el segundo trimestre de 2022—, mostrando la vuelta de compradores del exterior que se siguen concentrando en algunas regiones (Málaga, Alicante, Baleares, etc.). La demanda efectiva en propiedad, por tanto, parece haber recuperado su tono de 2019, alcanzando máximos históricos, y no parece estar siendo afectada negativamente por la situación de incertidumbre generada por la guerra. Así lo creen el 58% de los panelistas internos y el 83% de los externos consideran que la seguridad jurídica y socioeconómica de España es uno de los alicientes principales del incremento de transacciones por parte de no residentes y se cree que dicho aumento estaría, asimismo, relacionado con la localización, con el nivel de precios del mercado residencial en España y con factores como el ahorro acumulado, el cambio de preferencias y dinámicas de la demanda tras los confinamientos y la introducción del teletrabajo y la incertidumbre con respecto a la inflación, que también se han dado en otros países de Europa, de donde proceden la mayoría de los compradores.

En cambio, otros afirman que las causas principales serían otras distintas o adicionales a la mera seguridad jurídica, mencionándose algunas como la elección de zonas con clima muy benigno, extraordinarias comunicaciones internacionales y entornos con buenas infraestructuras sanitarias y educativas, la evolución del mercado turístico y de residencias permanentes de extranjeros en edad de jubilación o, incluso, el posible impacto del desplazamiento de personas con alto nivel adquisitivo desde zonas cercanas al conflicto de Ucrania.

En palabras de Paloma Arnaiz, Secretaria General de la AEV, *“el XVII Observatorio de la Valoración examina de manera detenida la situación de escasa producción residencial de los últimos años, y trata de analizar sus causas, que la mayoría de expertos consultados cifran en la falta de suelo preparado para edificar y la lentitud de los procesos administrativos para la concesión de licencias”*.

El informe de coyuntura del [Observatorio de la Valoración](#) se elabora periódicamente y tiene como objetivo recoger el debate abierto entre los socios de la AEV y un grupo de expertos ajenos a las empresas de valoración sobre temas relacionados con la evolución del sector inmobiliario. El objetivo es hacer partícipe de los resultados al mercado y a la sociedad. Este informe y otros de interés general están disponibles al público en la web de la [AEV](#).

Asociación Española de Análisis de Valor (AEV)

La Asociación Española de Análisis de Valor (AEV) es una entidad sin ánimo de lucro inscrita en el Registro Nacional de Asociaciones y fundada a finales de 2012. En la actualidad, integra a 22 sociedades de tasación que efectúan alrededor del 86% de las valoraciones realizadas en España, todas ellas con una vocación explícita de independencia profesional y calidad en su labor. También es miembro de The International Valuation Standards Council (IVSC), la Federación Hipotecaria Europea (cuyas siglas en inglés corresponden a EMF –European Mortgage Federation), la Asociación Hipotecaria Española (AHE), el Centro de Finanzas Responsables y Sostenibles (FINRESP) y Asociación Madrid Capital Mundial de la Ingeniería, la Construcción y la Arquitectura (MWCC).

<http://www.asociacionaev.org/>

Para más información:

Susan Herrero

676096083

equipo@loretrevino.com