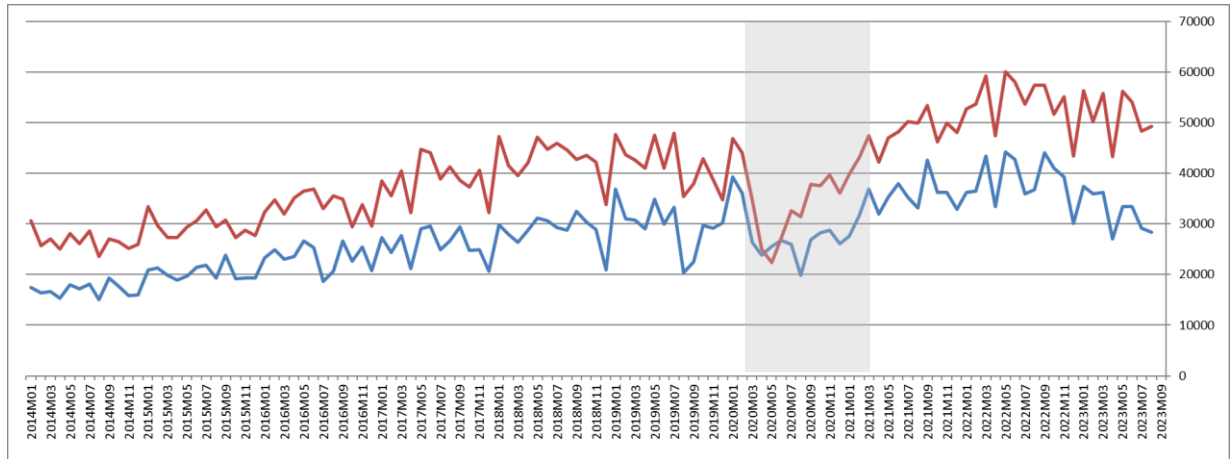


COYUNTURA INMOBILIARIA RESIDENCIAL: NOVIEMBRE 2023

Transacciones e hipotecas. Noviembre 2023

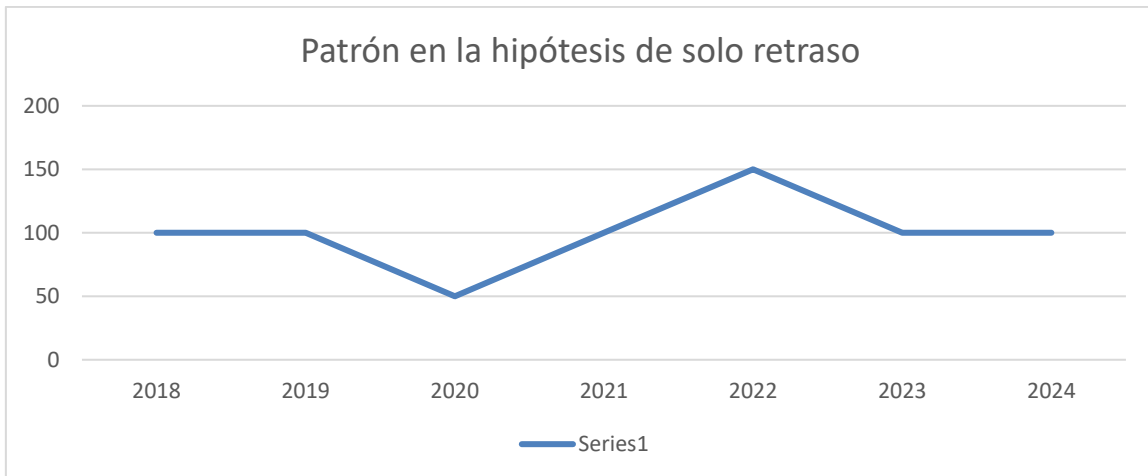
El INE ha publicado datos sobre transacciones de viviendas y número de viviendas hipotecadas correspondientes a agosto de 2023 que muestran una creciente disminución del porcentaje de viviendas compradas con un crédito hipotecario. Los resultados desde 2014 (año de inicio del ciclo actual) se muestran en el gráfico siguiente:



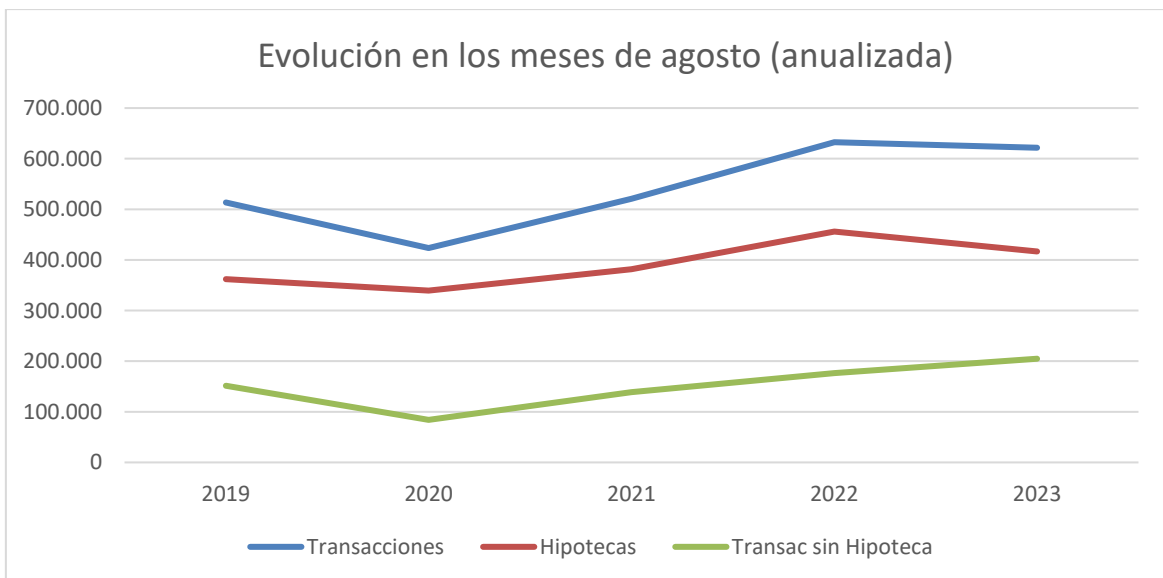
Es fácilmente observable la brecha producida por el confinamiento (en gris) y la recuperación por encima de los niveles previos. Si calculamos el número de transacciones e hipotecas acumulados en los últimos doce meses de los meses de agosto de los años 2019, 2020, 2021, 2022 y 2023 y comparamos las cifras entre sí obtenemos los resultados que muestra el cuadro siguiente:

fecha	ago-19	ago-20	ago-21	ago-22	ago-23	media
transacciones 12 últimos meses	513.511	423.475	520.614	632.517	621.460	542.315
hipotecas 12 últimos meses	362.111	339.402	381.748	456.028	416.601	391.178
Variación t respecto a julio 2019	0,00%	-17,53%	1,38%	23,17%	21,02%	5,61%
Variación hip respecto a julio 2019	0,00%	-6,27%	5,42%	25,94%	15,05%	8,03%
Ratio Hip/trans	70,52%	80,15%	73,33%	72,10%	67,04%	72,13%
Transacciones sin hipotecas	151.400	84.073	138.866	176.489	204.859	151.137
Variación de transacciones sin hipotecas	0,00%	-44,47%	-8,28%	16,57%	35,31%	-0,17%

En agosto de 2020 las transacciones cayeron un 17,53% sobre las acumuladas en agosto de 2019 pero en agosto de 2021 ya eran un 1,38% superiores a las de 2019, en agosto de 2022 un 23,17% superiores y en agosto de 2023 todavía eran superiores a las de agosto de 2019 en un 21,02%. La media de los cinco meses de agosto estudiados es algo superior a la cifra de agosto de 2019 lo que parece indicar que las transacciones más altas de los años 2021 y 2022 estaban más que compensando la bajada de 2020. La evolución de las hipotecas muestra movimientos semejantes, pero menos intensos que el número de transacciones con excepción de agosto de 2023 mes en el que las hipotecas muestran una caída más fuerte respecto al año anterior. En este caso la media es superior en un 8,03% al número de agosto de 2019 lo que parece indicar que la compensación de las hipotecas perdidas en 2022 se ha dado en mayor medida que en el número total de transacciones. Si restamos las hipotecas a las transacciones obtenemos la cifra de compras al contado. Aquí la evolución es parecida a la de las transacciones totales, pero con movimientos mucho más intensos (bajada del 44,47% en 2020 y subida del 35,31% en 2023) y con una media prácticamente igual a la cifra de 2019. Los datos parecen confirmar que el confinamiento sólo retrasó las transacciones y que, una vez recuperada la normalidad el mercado inmobiliario ha recuperado estas transacciones sin apenas merma, tal como adelantábamos en nuestro artículo de finales de 2021 en el que propusimos el modelo de gráfico siguiente:



La realidad ha sido levemente diferente en el sentido de retrasar algo la recuperación:



Hay que señalar el constante aumento (a partir de 2020) del número de transacciones sin hipotecas que crece en porcentaje del total y en términos absolutos y que en términos anualizados supone en agosto de 2023 un aumento del 35,31% sobre la cifra de agosto de 2019 (204.859 compras de vivienda al contado en los últimos 12 meses frente a 151.400 en los 12 meses anteriores a agosto de 2019).

La evolución de las transacciones y del porcentaje de compras sin financiación es muy diferente según las provincias. Las provincias ordenadas de mayor a menor porcentaje de compras sin financiación se muestran a continuación:



sinH/total	Provincia	sinH/total	Provincia	sinH/total	Provincia
64,77%	03 Alicante/Alacant	43,86%	45 Toledo	31,04%	19 Guadalajara
62,23%	05 Ávila	43,84%	30 Murcia	29,80%	21 Huelva
55,61%	49 Zamora	43,40%	10 Cáceres	26,71%	31 Navarra
52,49%	12 Castellón/Castelló	43,34%	37 Salamanca	25,60%	11 Cádiz
51,09%	16 Cuenca	43,00%	43 Tarragona	24,40%	06 Badajoz
50,91%	27 Lugo	42,94%	39 Cantabria	24,08%	14 Córdoba
50,22%	42 Soria	41,65%	24 León	22,85%	47 Valladolid
49,87%	44 Teruel	39,32%	18 Granada	22,49%	50 Zaragoza
48,82%	22 Huesca	39,08%	25 Lleida	20,72%	51 Ceuta
48,82%	13 Ciudad Real	37,95%	32 Ourense	18,65%	36 Pontevedra
47,79%	34 Palencia	36,49%	33 Asturias	16,70%	08 Barcelona
47,31%	38 Santa Cruz de Tenerife	36,09%	15 Coruña, A	16,34%	52 Melilla
46,63%	04 Almería	35,80%	46 Valencia/València	14,66%	41 Sevilla
46,49%	09 Burgos	35,48%	23 Jaén	8,92%	28 Madrid
45,33%	17 Girona	34,75%	07 Balears, Illes	8,35%	01 Araba/Álava
45,15%	40 Segovia	34,59%	35 Palmas, Las	6,21%	48 Bizkaia
44,23%	26 Rioja, La	32,96%	Total Nacional	4,76%	20 Gipuzkoa
43,97%	29 Málaga	31,85%	02 Albacete		

Son las zonas con mayor componente turístico y las provincias de la España vaciada las que presentan un mayor porcentaje de compras sin financiación. El País Vasco, Madrid, Sevilla, Barcelona, Valladolid y Zaragoza son provincias con bajo porcentaje de compra sin financiación.

Las 20 provincias con mayor número de transacciones sin financiación son las siguientes:

Provincia	total 2023
Total Nacional	204.859
03 Alicante/Alacant	33.477
29 Málaga	16.144
46 Valencia/València	13.859
08 Barcelona	10.418
30 Murcia	9.868
04 Almería	7.073
28 Madrid	6.716
17 Girona	6.677
43 Tarragona	6.669
38 Santa Cruz de Tenerife	5.968
12 Castellón/Castelló	5.860
07 Balears, Illes	5.439
18 Granada	5.347
45 Toledo	4.769
35 Palmas, Las	4.683
33 Asturias	4.342
11 Cádiz	4.300
39 Cantabria	3.607
15 Coruña, A	3.496
41 Sevilla	3.402

En general el número de transacciones es mayor para los 12 últimos meses que para los 12 meses anteriores a agosto de 2019 (un 21,02% mayor) pero también hay una gran dispersión territorial. Si ordenamos las provincias de menor a mayor crecimiento obtenemos:



23/19 trans	Provincia	23/19 trans	Provincia	23/19 trans	Provincia
-39,17%	51 Ceuta	19,92%	02 Albacete	33,22%	17 Girona
1,80%	28 Madrid	19,98%	50 Zaragoza	33,75%	16 Cuenca
4,83%	20 Gipuzkoa	20,98%	27 Lugo	35,41%	30 Murcia
6,39%	01 Araba/Álava	21,02%	Total Nacional	35,42%	14 Córdoba
7,16%	52 Melilla	21,65%	15 Coruña, A	35,85%	34 Palencia
8,60%	48 Bizkaia	23,16%	06 Badajoz	36,02%	09 Burgos
9,18%	36 Pontevedra	23,85%	41 Sevilla	36,30%	33 Asturias
9,54%	07 Balears, Illes	24,92%	42 Soria	37,29%	03 Alicante/Alacant
10,85%	08 Barcelona	24,96%	12 Castellón/Castelló	37,30%	43 Tarragona
12,89%	26 Rioja, La	25,95%	19 Guadalajara	37,67%	04 Almería
13,09%	31 Navarra	26,15%	11 Cádiz	38,38%	25 Lleida
13,50%	32 Ourense	27,05%	45 Toledo	40,77%	40 Segovia
15,07%	22 Huesca	27,50%	23 Jaén	42,30%	13 Ciudad Real
18,05%	37 Salamanca	29,03%	39 Cantabria	43,87%	44 Teruel
18,33%	35 Palmas, Las	29,62%	18 Granada	46,99%	10 Cáceres
18,35%	38 Santa Cruz de Tenerife	29,90%	46 Valencia/València	55,14%	49 Zamora
18,91%	47 Valladolid	31,82%	21 Huelva	55,87%	05 Ávila
19,70%	29 Málaga	31,92%	24 León		

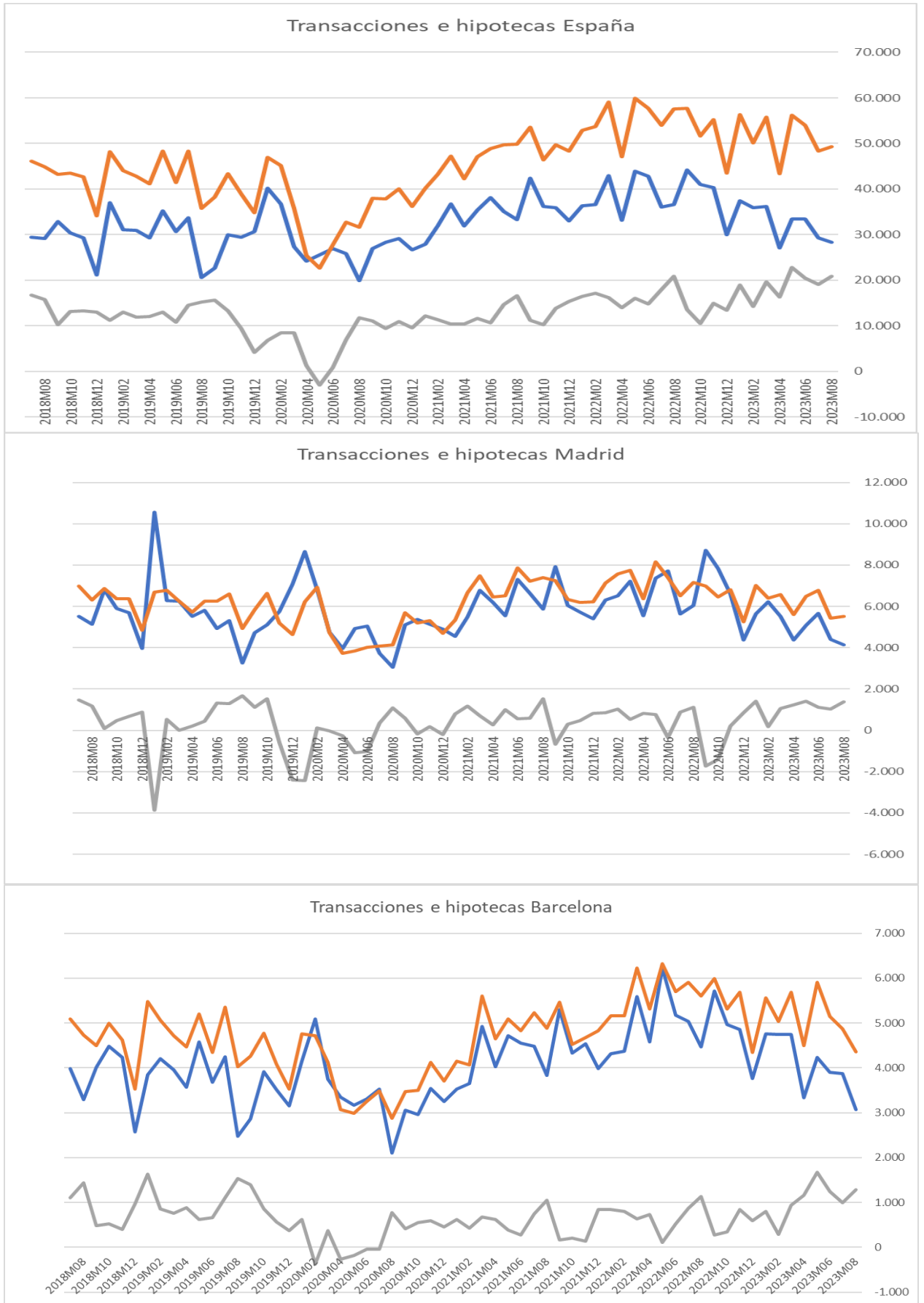
Salvo la excepción de Ceuta, en todos los casos las transacciones son superiores a las de 2019. En Madrid, País Vasco, Baleares y Barcelona junto a Melilla y Pontevedra es donde menos han crecido las transacciones y es en algunas provincias turísticas y algunas provincias de la España vaciada donde han crecido más.

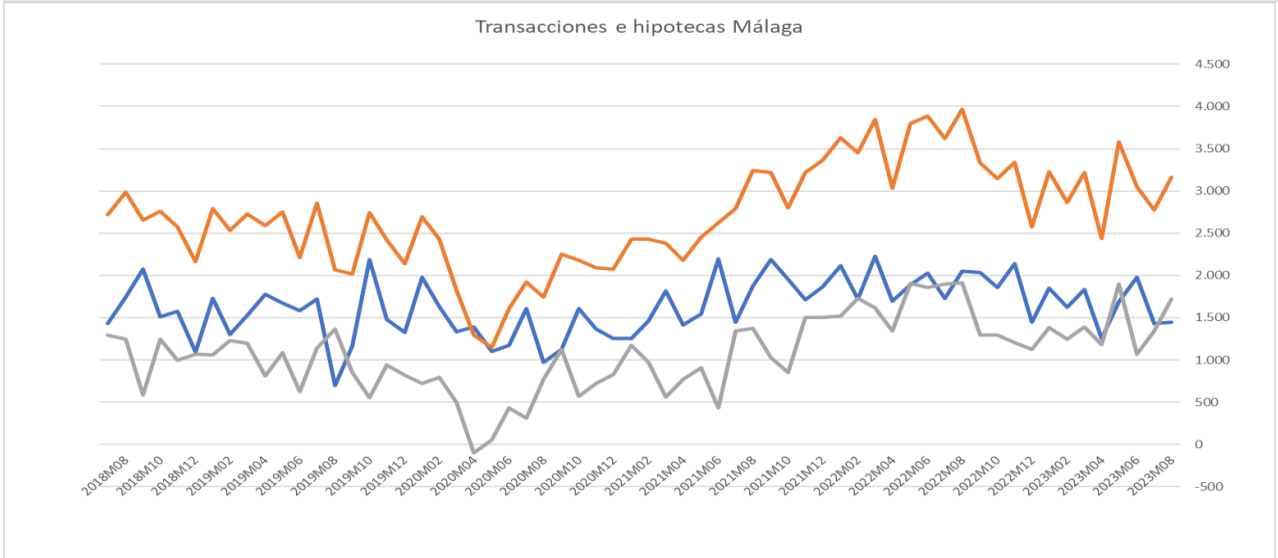
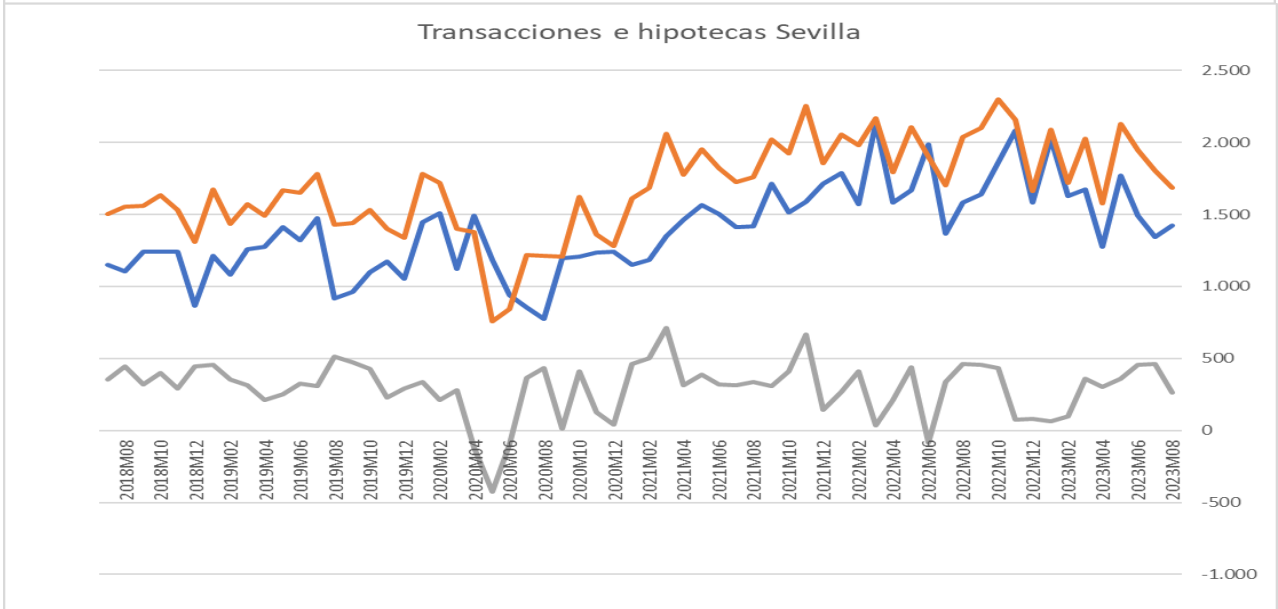
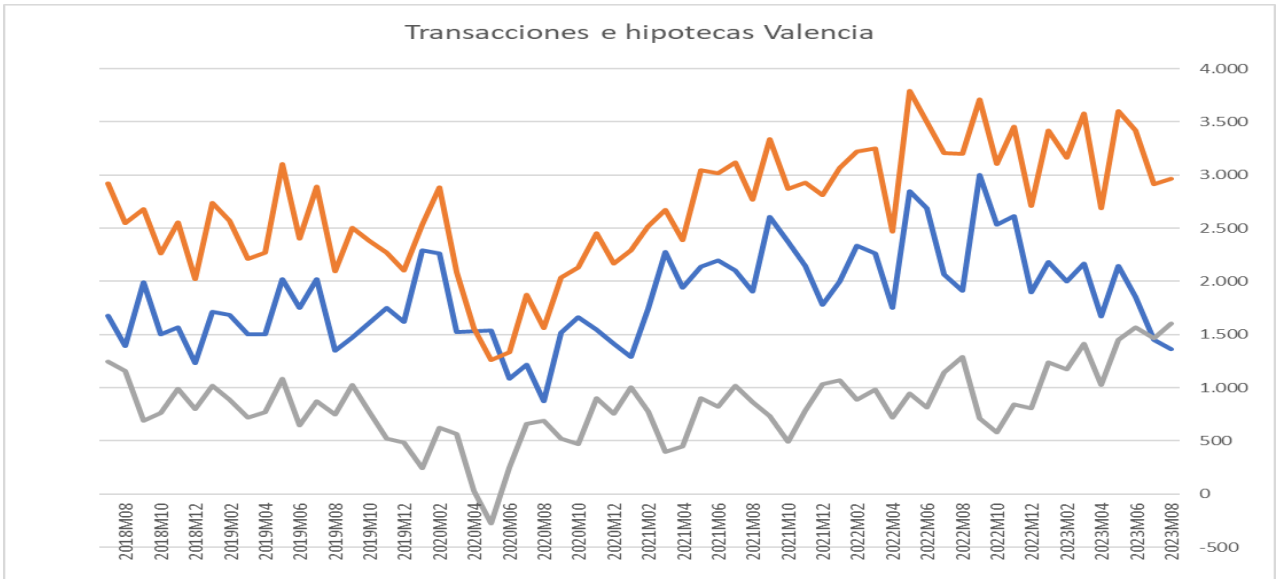
Como en el caso de las transacciones, en general, el número de hipotecas es mayor para los 12 últimos meses que para los 12 meses anteriores a agosto de 2019 (un 15,05% mayor) pero también hay una gran dispersión territorial. Si ordenamos las provincias de menor a mayor crecimiento obtenemos:

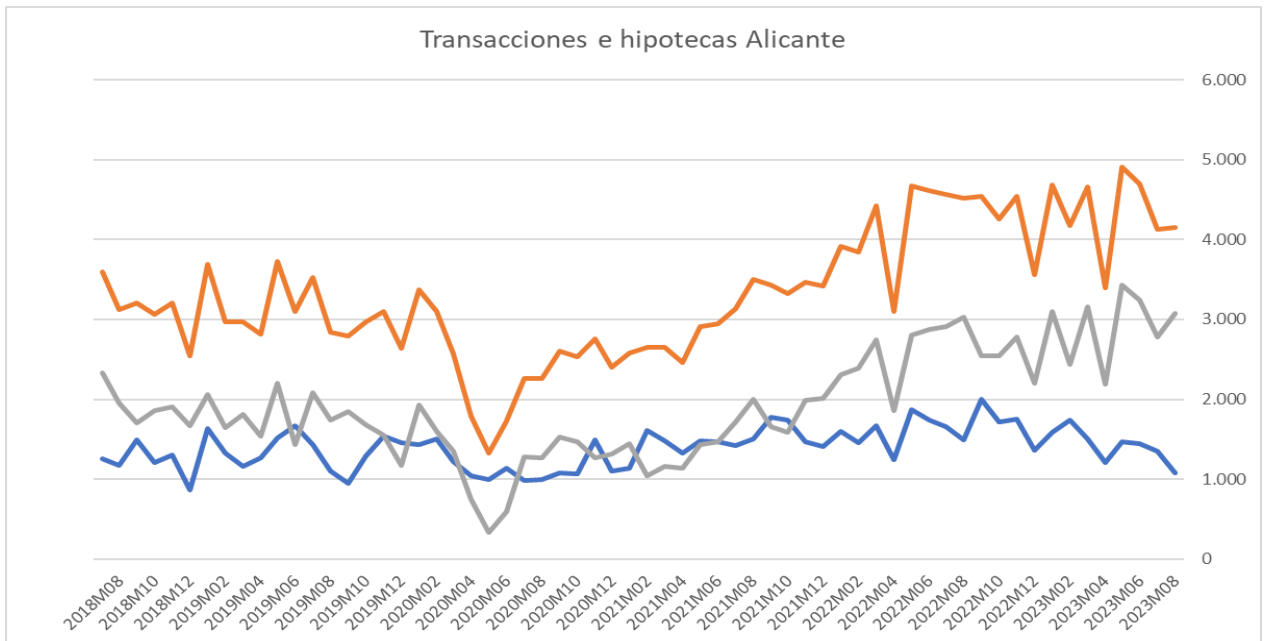
23/19 hip	Provincia	23/19 hip	Provincia	23/19 hip	Provincia
-2,42%	28 Madrid	12,58%	29 Málaga	20,87%	21 Huelva
-1,15%	09 Burgos	13,26%	08 Barcelona	24,37%	05 Ávila
-0,26%	07 Balears, Illes	13,33%	49 Zamora	24,71%	50 Zaragoza
3,04%	02 Albacete	14,10%	03 Alicante/Alacant	25,37%	46 Valencia/València
3,60%	22 Huesca	15,05%	Total Nacional	25,42%	17 Girona
5,24%	26 Rioja, La	15,05%	23 Jaén	26,88%	06 Badajoz
6,14%	27 Lugo	15,71%	33 Asturias	28,85%	14 Córdoba
6,29%	37 Salamanca	16,02%	45 Toledo	29,24%	47 Valladolid
6,41%	31 Navarra	16,14%	19 Guadalajara	29,84%	11 Cádiz
7,78%	01 Araba/Álava	16,69%	44 Teruel	31,56%	35 Palmas, Las
7,82%	13 Ciudad Real	16,88%	15 Coruña, A	32,22%	32 Ourense
8,76%	16 Cuenca	17,86%	18 Granada	33,36%	04 Almería
8,98%	20 Gipuzkoa	18,87%	24 León	36,11%	41 Sevilla
9,07%	38 Santa Cruz de Tenerife	18,99%	39 Cantabria	39,76%	43 Tarragona
10,79%	48 Bizkaia	19,43%	36 Pontevedra	44,10%	40 Segovia
11,61%	51 Ceuta	19,79%	34 Palencia	45,20%	25 Lleida
11,74%	52 Melilla	19,95%	12 Castellón/Castelló	47,17%	30 Murcia
12,55%	42 Soria	20,32%	10 Cáceres		

Tres provincias han visto decrecer su número de hipotecas respecto a 2019: Madrid, Baleares y Burgos.

Vamos a mostrar la evolución de las transacciones con y sin financiación en algunas provincias significativas para mostrar la diferente evolución en cada una de ellas. En los gráficos siguientes el color rojo corresponde a las transacciones totales, el color azul a las hipotecas y el color gris a las transacciones sin financiación:







En Madrid, Barcelona y Sevilla casi todas las transacciones se hacen con financiación, en Valencia hasta finales de 2022 la pauta era parecida a la de las tres provincias anteriores pero recientemente han aumentado mucho las compras sin financiación en detrimento de las financiadas, en Málaga ya era habitual un porcentaje de compra sin financiación elevado pero ha aumentado recientemente hasta igualar el de las compras financiadas y Alicante ya desde 2019 mostraba un empate entre compras financiadas y no financiadas pero desde hace año y medio la proporción de compras sin financiación no deja de aumentar y más que duplica a las compras financiadas.

Conclusiones.

El mercado inmobiliario sigue sufriendo los efectos del confinamiento por la pandemia covid-19. Tras el parón de la actividad provocado por el confinamiento, las inyecciones de dinero del BCE (necesarias para relanzar la economía) han provocado un considerable aumento de la inflación que han llevado al BCE a elevar los tipos de interés para intentar frenarla. La subida de los tipos de interés ha recortado la capacidad de compra de los compradores que compran para usar la vivienda y que suelen financiarse para hacerlo, pero la subida de la inflación ha presionado al alza los precios de las viviendas y, sobre todo, los alquileres.

La subida de los alquileres se ha convertido en un aliciente para los patrimonialistas, especialmente si no necesitan financiarse para comprar.

Los compradores han quedado divididos en dos: los que necesitan financiarse y los que no. Los primeros tienen menos capacidad de compra, los segundos no han variado su capacidad y ven que la subida de los alquileres hace más rentable su inversión. Esto explica la evolución divergente de las transacciones con y sin financiación.

Las transacciones sin financiación han aumentado en último año y probablemente sigan haciéndolo: quienes pueden comprar una vivienda al contado no sufren los efectos de la subida de tipos de interés y sus inversiones alternativas o son menos rentables (deuda pública con un rendimiento nominal semejante a la inflación) o son poco seguras (la bolsa puede bajar por la mala situación económica mundial y las subidas de los tipos de interés). Los alquileres al alza son un incentivo para invertir y para defenderse de la inflación.



Las transacciones financiadas tienden a disminuir por las crecientes dificultades para pagar las cuotas hipotecarias.

Las provincias en las que la proporción de compras financiadas es mayor (Madrid, Barcelona, País Vasco y Sevilla principalmente) tienen más probabilidades de ver disminuir los precios de compra. Madrid, Barcelona, País Vasco y Navarra muestran crecimientos en transacciones muy bajos respecto a 2019. Lo que puede salvarlas de la caída de precios es que son zonas con déficit de viviendas.

En las zonas turísticas con alta proporción de compras sin financiación es muy probable que los precios sigan subiendo. Para quienes buscan una vivienda para uso propio en estas zonas y se tienen que financiar, la situación empeorará: mayores precios y menor poder adquisitivo.