

# Snapshot Residencial

T2 2023

Los indicadores sectoriales se elaboran trimestralmente tras un estudio detallado realizado por los profesionales de la oficina de España, basándose en datos reales y tendencias de mercado.

[knightfrank.es/research](https://knightfrank.es/research)

## El dinamismo en el sector residencial se ralentiza, aunque persiste un entorno estable

- El avance de las principales variables económicas como el PIB, la inflación o las tasas de interés, marcarán el rumbo de la vivienda en 2023, donde se prevén ajustes moderados en indicadores clave como las hipotecas o las transacciones.

### SITUACIÓN EN ESPAÑA

La economía española continúa creciendo aunque de forma moderada. Según el INE, el PIB tuvo un aumento anual de un 1,8% en el segundo trimestre, frente al 4,2% del anterior.

El encarecimiento de los préstamos hipotecarios afectará probablemente al mercado, donde se prevé un descenso anual de alrededor del 10% para fin de

año. Esto resultaría en unas 420.000 firmas hipotecarias, similar a 2021.

En los visados de inicio de obra, se esperan alrededor de los 110.000 a cierre de 2023, similar a 2022. Los certificados de fin de obra podrían aumentar ligeramente hasta unos 90.000 a pesar de la incertidumbre, impulsados por el nº de aprobaciones de obra de hace 24 meses.

## España

Evolución visados inicio de obra y certificados fin de obra. T1 2023 vs T1 2022

**+0,4%** 28.450 visados inicio obra

**-0,2%** 20.200 certificados fin obra

Evolución transacciones y precio medio de vivienda libre\*. T1 2023 vs T1 2022

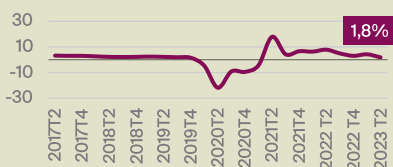
**-10%** 152.500 n° transacciones\*\*

**+3,1%** 1.790 €/m<sup>2</sup>

Fuentes: Ministerio de Fomento. \*Obra nueva y segunda mano a T1 2023. \*\*Provisional.

### Evolución PIB

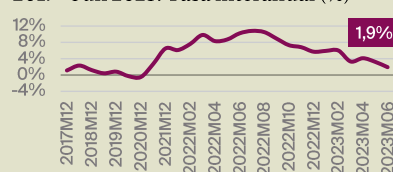
2017 - T2 2023\*. y-o-y (%)



Fuente: INE. \*Provisional

### Evolución IPC

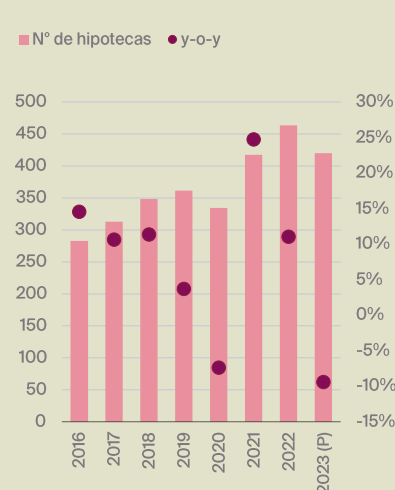
2017 - Jun 2023. Tasa interanual (%)



Fuente: INE

### Nº de hipotecas

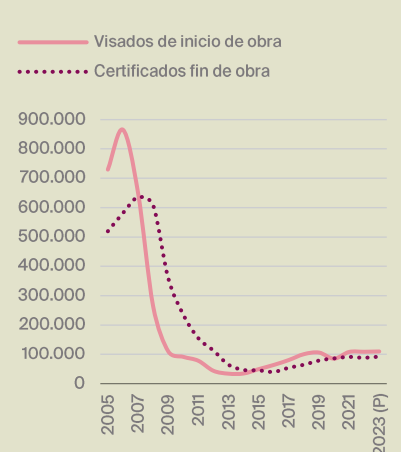
2016 - 2023 (P)



Fuente: INE

### Visados de inicio de obra y certificados fin de obra

2006 - 2023 (P)



Fuente: Ministerio de Fomento

## TRANSACCIONES Y PRECIOS EN ESPAÑA

El cierre del 2023 genera incertidumbre por las altas tasas de interés (ha pasado de 0% a 4% para controlar la inflación), frenando las compraventas. Aunque se prevé una disminución del 10-15% respecto a 2022, año récord, las perspectivas apuntan más de 600.000 transacciones a cierre de año.

El comprador de vivienda más habitual sigue siendo el europeo, y en esta categoría, los franceses están ganando terreno junto con los alemanes, ambos con un aumento del 7%. Asimismo, los británicos siguen mostrando gran interés en el mercado residencial español (10% del total de compradores internacionales).

Los precios continúan creciendo aunque de forma más contenida, situándose la media de la vivienda libre en unos 1.790 €/m<sup>2</sup> a cierre de primer trimestre (+3,1% y-o-y). En la obra nueva el precio medio aumenta hasta más de 2.110 €/m<sup>2</sup> (+6,6% y-o-y), mientras la segunda mano registra cerca de 1.780 €/m<sup>2</sup> (+2,9% y-o-y).

Las comunidades que han experimentado los mayores aumentos anuales de precio son Islas Baleares (7,3%), Andalucía (4,8%), Islas Canarias (4,7%), Madrid (4,6%) y Galicia (4%). A nivel provincial, Málaga (8,6%) y Segovia (7,7%) destacan en particular.

We like questions, if you've got one about our research, or would like some property advice, we would love to hear from you.



### Residential

Carlos Zamora | Partner, Head of Residential  
+34 600 919 041  
[carlos.zamora@es.knightfrank.com](mailto:carlos.zamora@es.knightfrank.com)

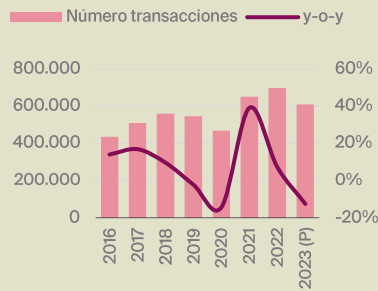


### Research

Rosa Uriol | Head of Research  
+34 600 919 114  
[rosa.uriol@es.knightfrank.com](mailto:rosa.uriol@es.knightfrank.com)

### Nº transacciones

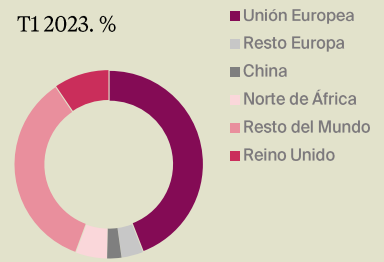
2016 - 2023 (P)



Fuente: Knight Frank Research | Ministerio de Fomento.

### Origen comprador extranjero de vivienda en España

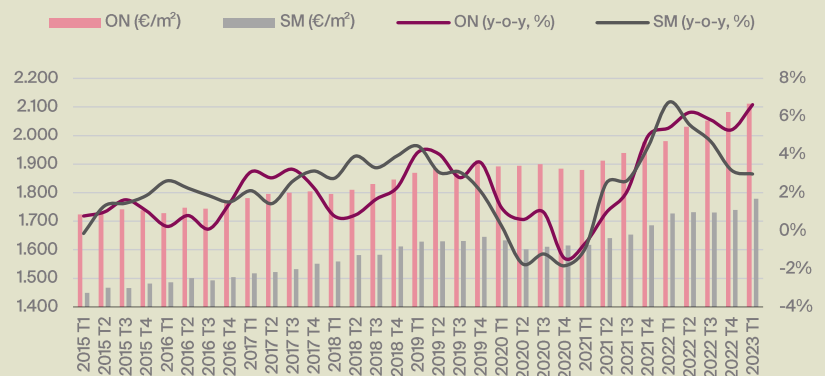
T1 2023. %



Fuente: Registradores

### Precios obra nueva (ON) y segunda mano (SM)

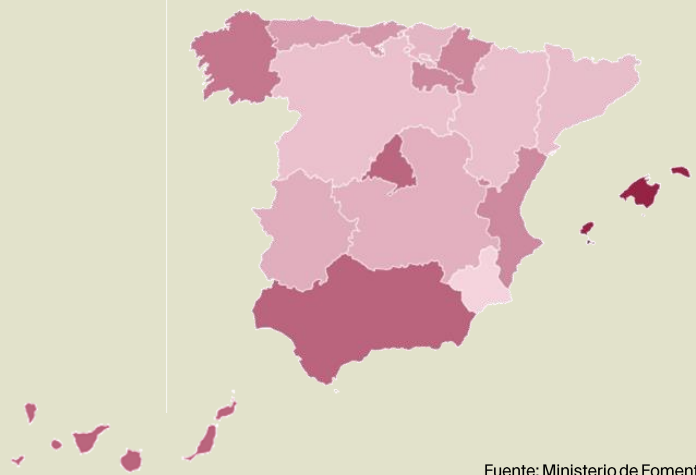
2016 - T1 2023



Fuente: Ministerio de Fomento

### Variación del precio de vivienda libre por provincia

T1 2023 vs T1 2022. (%)



Fuente: Ministerio de Fomento