Perspectivas económicas y del sector inmobiliario español:

“Hacia una fase más madura del ciclo”

Judit Montoriol
Economista Sénior

Asamblea General Asociación Hipotecaria Española, Madrid, Junio 2019

CaixaBank Research

1 **Escenario económico: desaceleración “controlada”**

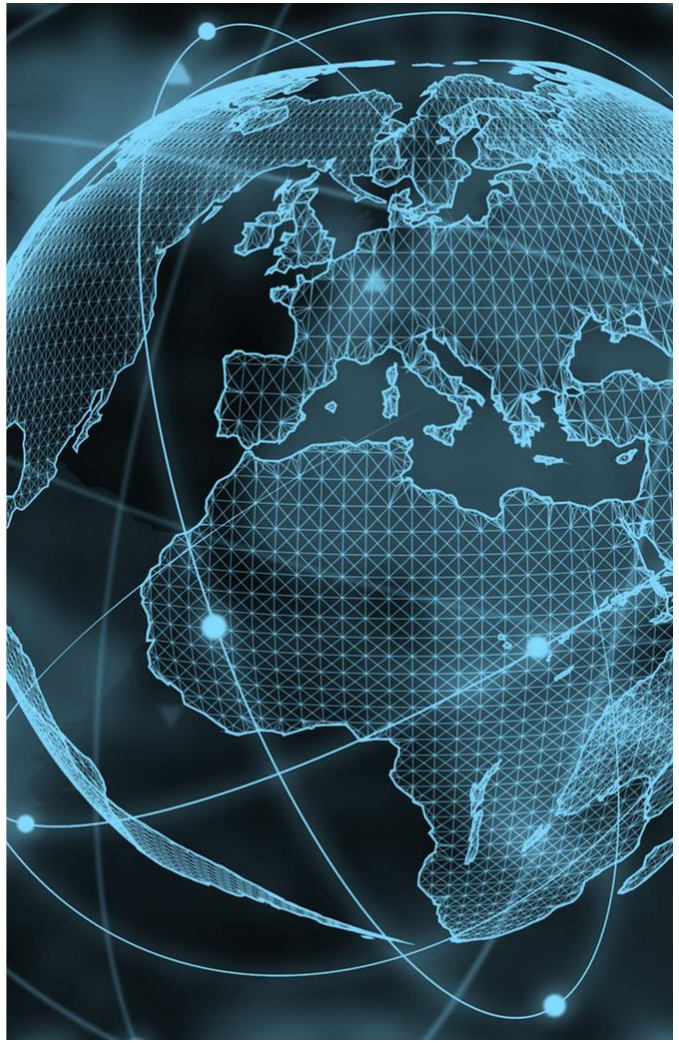
2 **Sector inmobiliario: hacia una fase más madura del ciclo**

1 **Escenario económico: desaceleración “controlada”**

2 **Sector inmobiliario: hacia una fase más madura del ciclo**

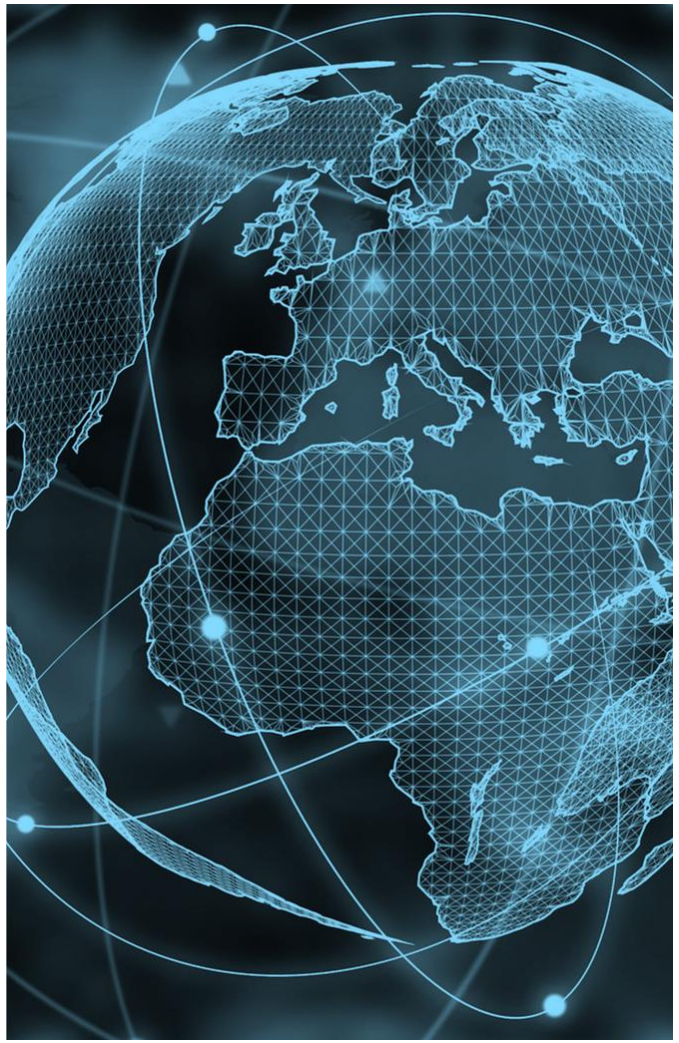
Economía global: ralentización "controlada" del PIB mundial en 2019 y 2020

Previsiones de crecimiento del PIB real. CaixaBank Research



	2017	2018	2019	2020
Economía mundial	**3,8**	**3,6**	**3,3**	**3,4**
Economías avanzadas	**2,4**	**2,2**	**1,8**	**1,7**
EE.UU.	**2,2**	**2,9**	**2,4**	**1,7**
Eurozona	**2,5**	**1,8**	**1,3**	**1,5**
España	**3,0**	**2,6**	**2,3**	**1,9**
Economías emergentes	**4,8**	**4,5**	**4,3**	**4,6**
China	**6,9**	**6,6**	**6,2**	**6,0**

Fuente: CaixaBank Research.



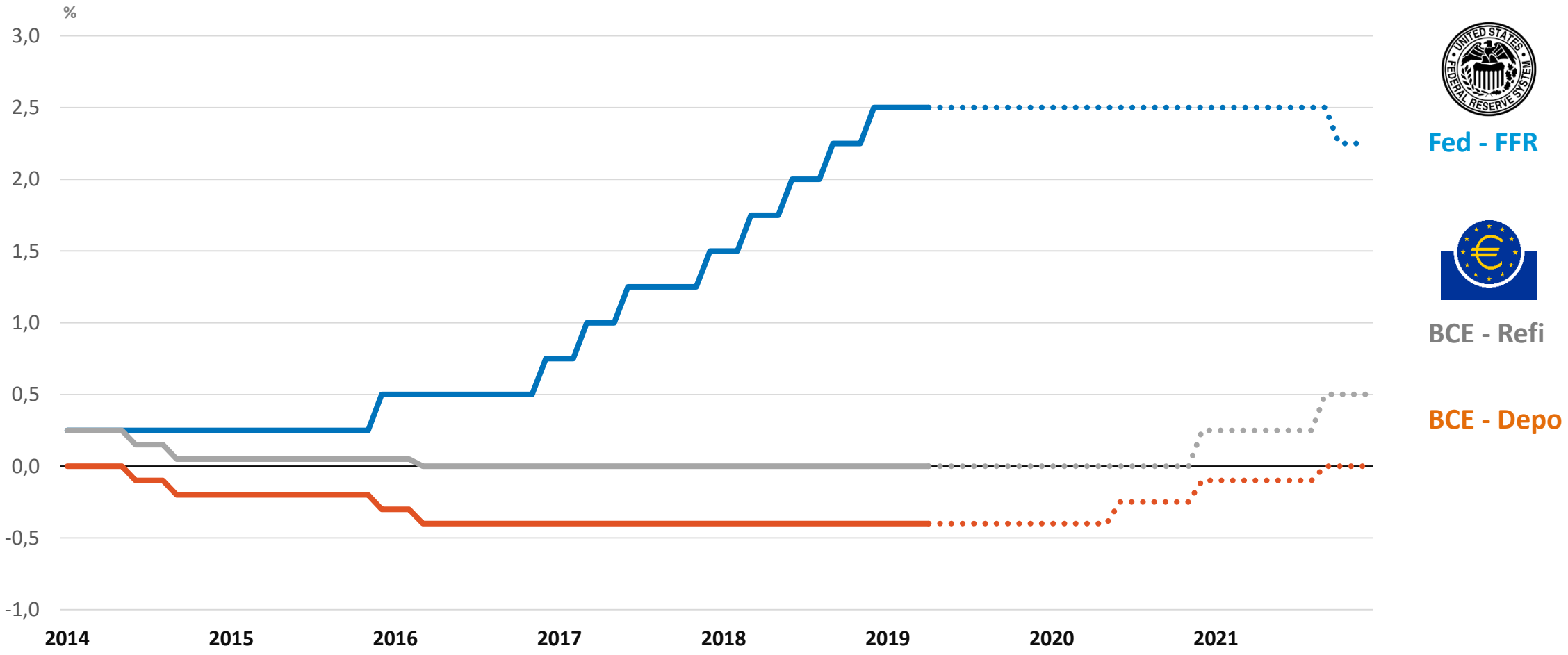
Factores a la baja a corto y medio plazo

- **Geopolíticos**:
  - **Tensiones** comerciales
  - **Incertidumbres** en Europa

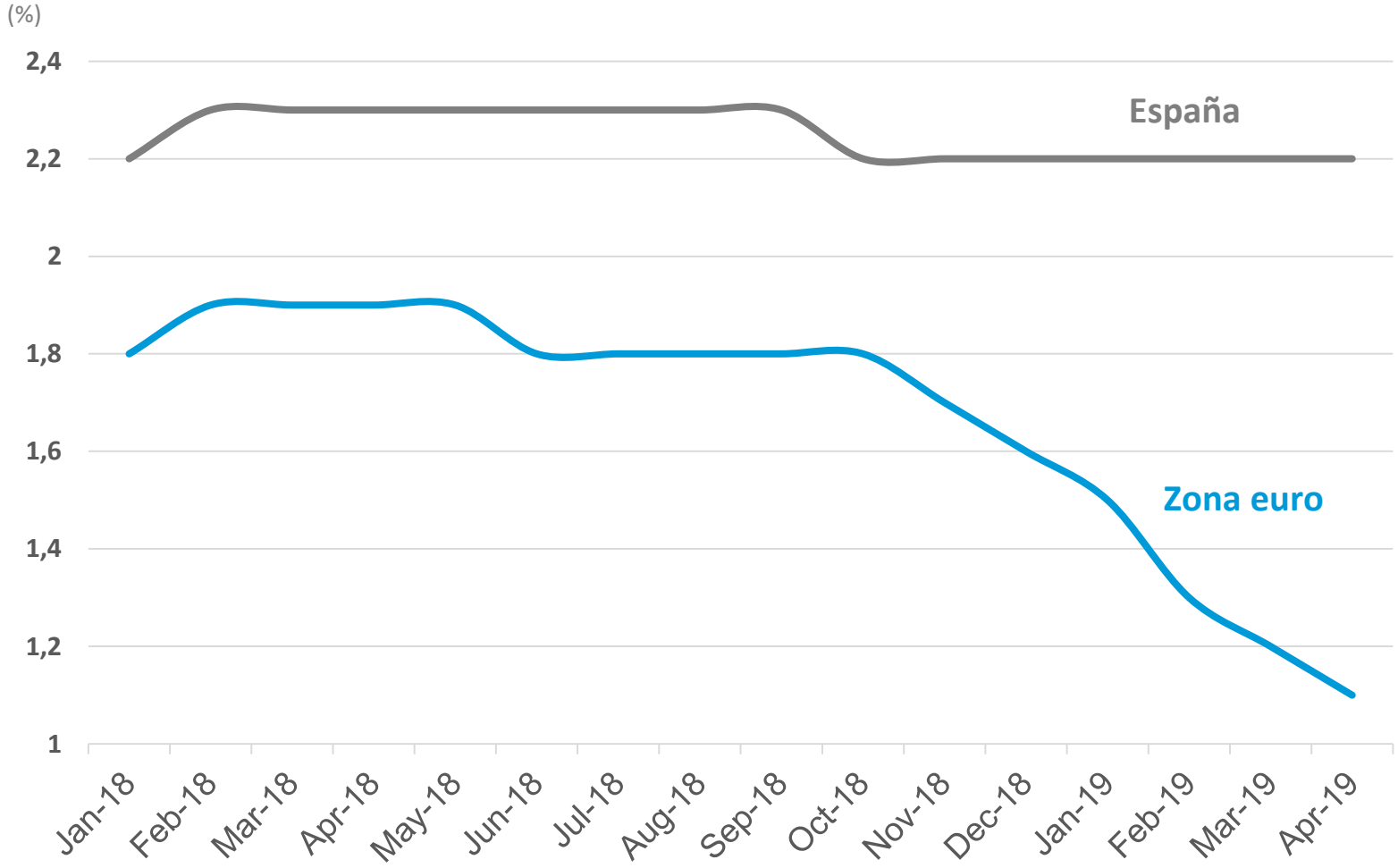
- **Macro-financieros:**
  - **Ralentización** EE. UU. y Europa
  - **Política monetaria** en un entorno incierto y con elevada deuda
  - Turbulencias **emergentes**
  - **China**: desequilibrios financieros

BCE: la política monetaria se irá normalizando muy gradualmente

Previsiones de CaixaBank Research de tipos de interés de referencia



Evolución de las previsiones de crecimiento del PIB para 2019 – Eurozona vs España



Fuente: *CaixaBank Research a partir de datos de Consensus Forecast.*

Cuadro Macroeconómico de CaixaBank Research

	2017	2018	2019	2020
PIB	**3,0**	**2,6**	**2,3**	**1,9**
Consumo privado	**2,5**	**2,3**	**1,8**	**1,7**
Inversión	**4,8**	**5,3**	**3,5**	**2,9**
Inv. construcción	**4,6**	**6,2**	**3,6**	**2,9**
Exportaciones	**5,2**	**2,3**	**1,1**	**3,7**
Otras variables				
Empleo	2,8	2,5	2,3	1,9
Tasa de paro	17,2	15,3	13,4	11,8
Inflación	2,0	1,7	1,4	1,6
Saldo corriente (% PIB)	1,8	0,9	0,6	0,6
Saldo público (% PIB)	-3,0	-2,5	-2,3	-1,5

Desempeño reciente

- ↑ Reformas estructurales
- ↑ Menores desequilibrios macroeconómicos (exterior, inmobiliario, endeudamiento, sector público)
- ↑ Condiciones financieras acomodaticias

El camino que queda por delante

- ↑ Fase más madura del ciclo
- ↓ ¿De los vientos de cola a los de cara?

Los riesgos en 2019 son principalmente externos

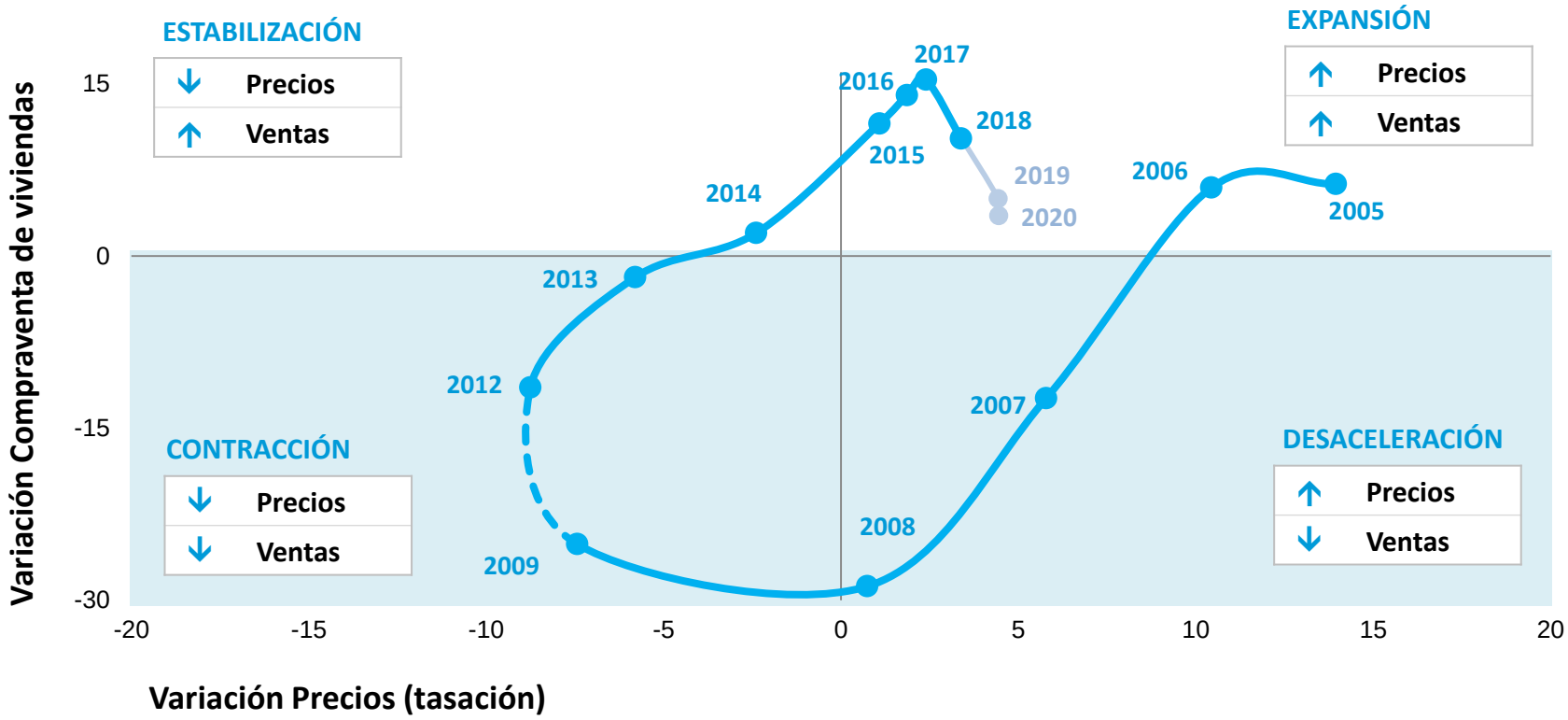
Retos pendientes

1. **Macroeconómicos**
   - Competitividad
   - Productividad
2. **Financieros**
   - Deuda pública
   - Deuda externa
3. **Sociales**
   - Tasa de paro
   - Crecimiento inclusivo

1 Escenario económico: desaceleración “controlada”

2 Sector inmobiliario: hacia una fase más madura del ciclo

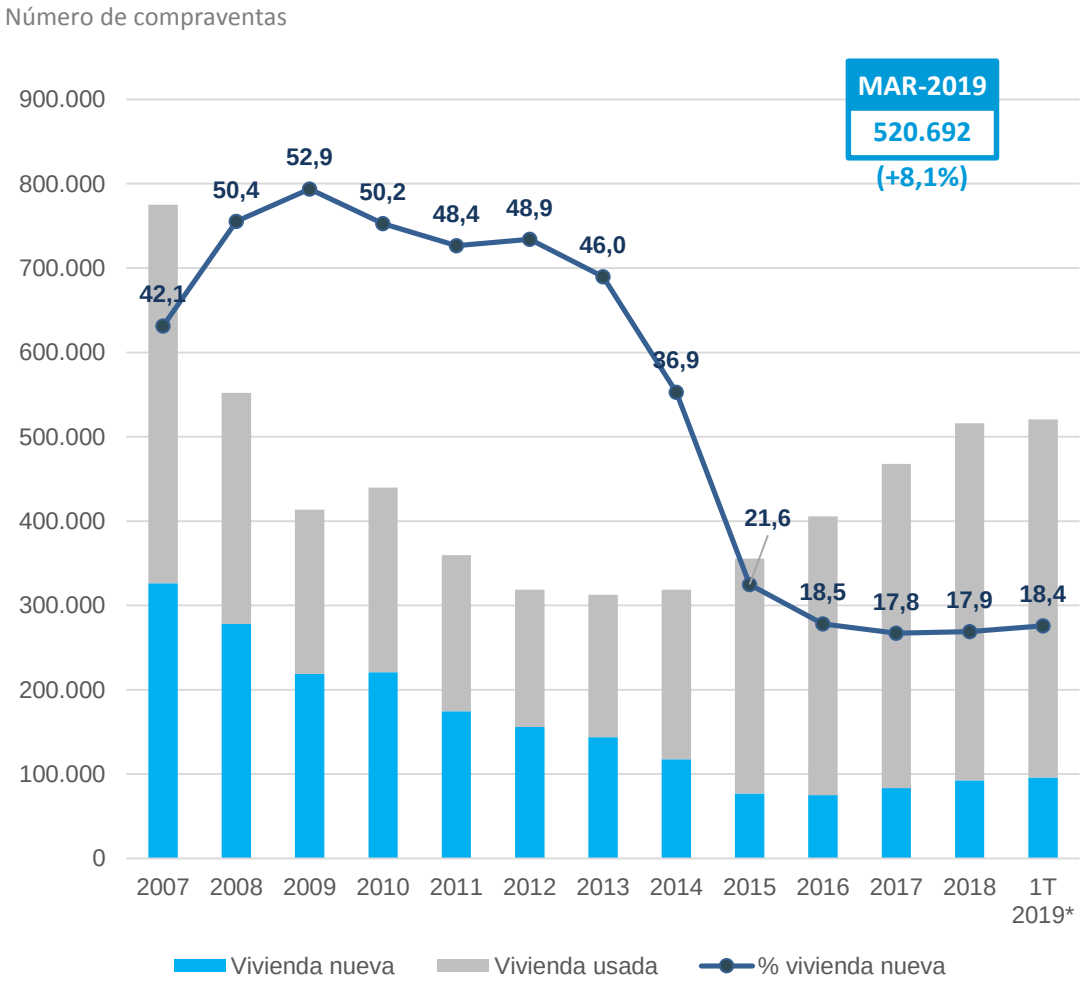
El reloj inmobiliario. Crecimiento interanual (%)



Nota: Se excluye periodo 2010-2011 debido al efecto provocado por incentivos fiscales.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE y del Ministerio de Fomento.

El crecimiento de la demanda se suaviza en cotas elevadas

Compraventa de viviendas (INE)



Nota: (*) Datos del 1T 2019 acumulados de 4 trimestres.

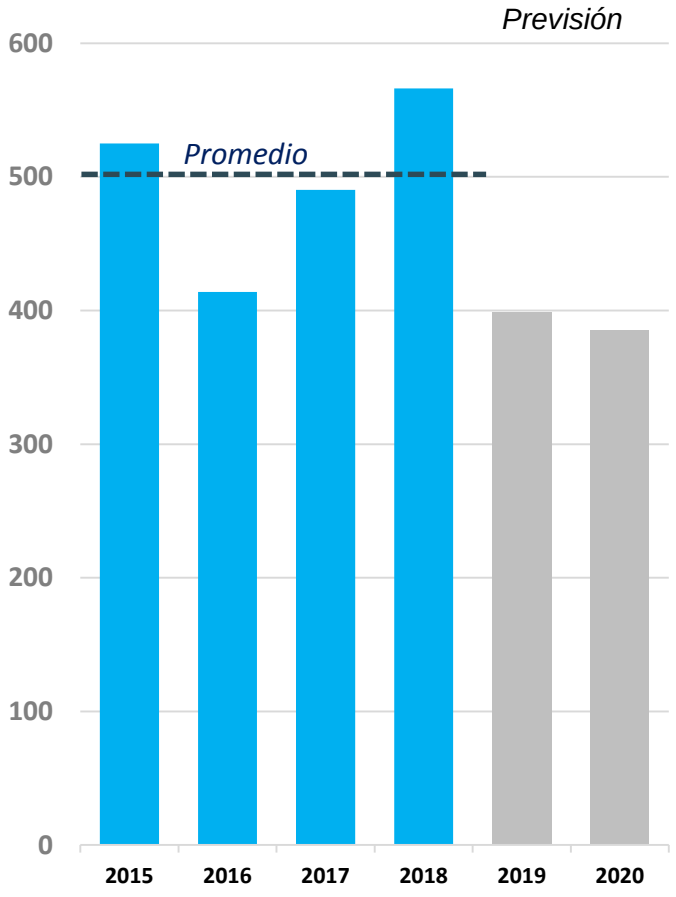
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE.

Factores de apoyo

- **Renta bruta disponible**
- **Condiciones financieras**
- **Demanda extranjera**

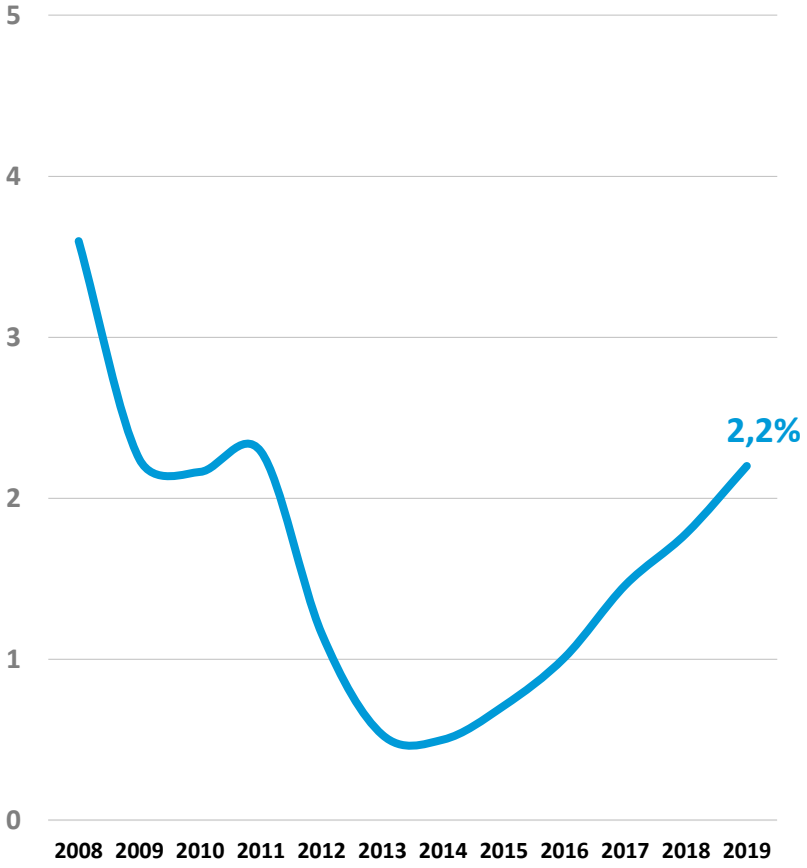
Creación de empleo

Miles



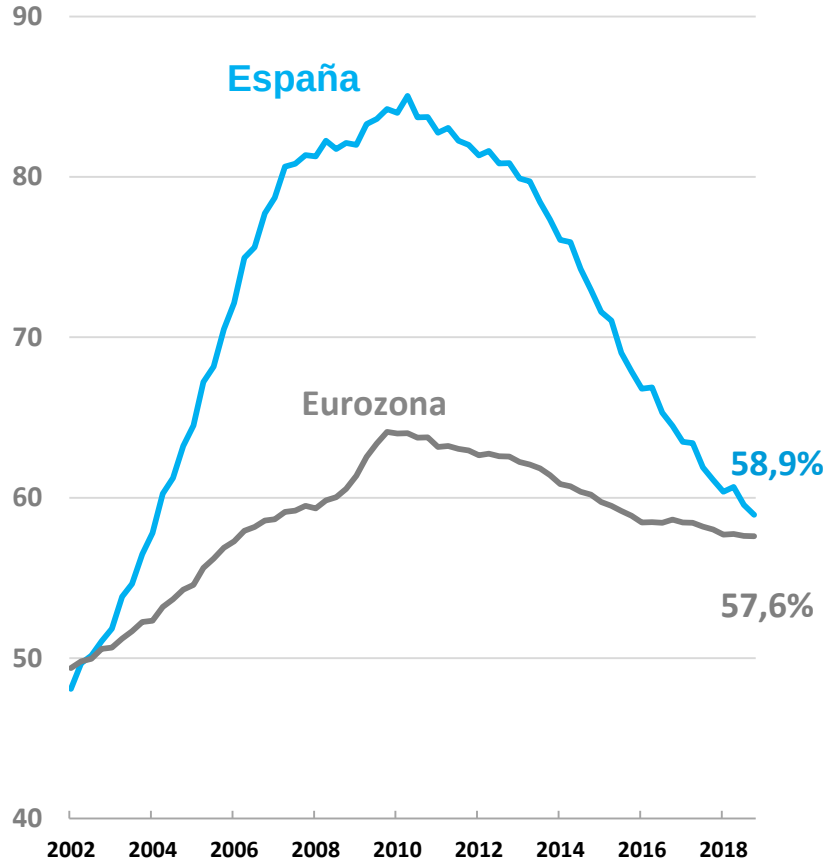
Incrementos salariales

%



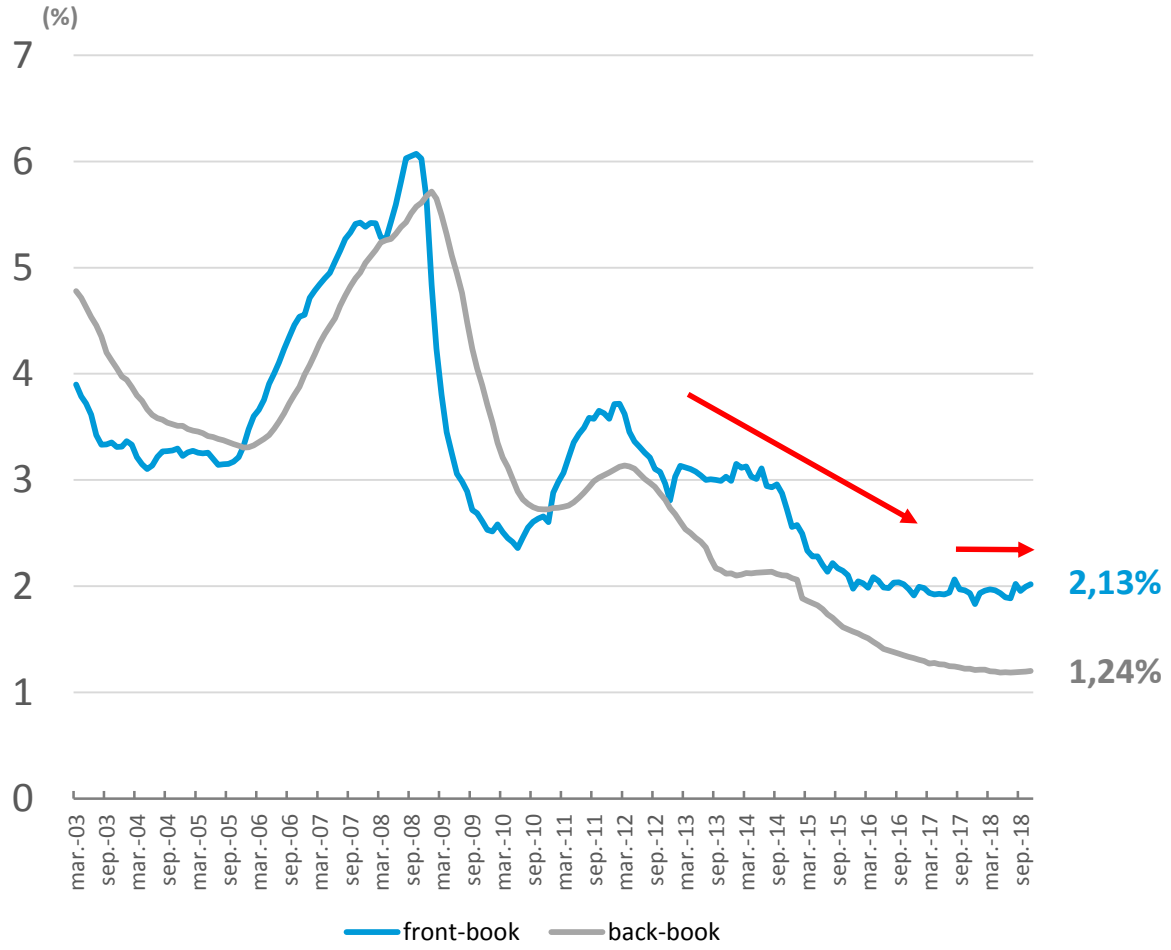
Deuda de los hogares

(% del PIB)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE, Banco de España y Ministerio de Empleo.

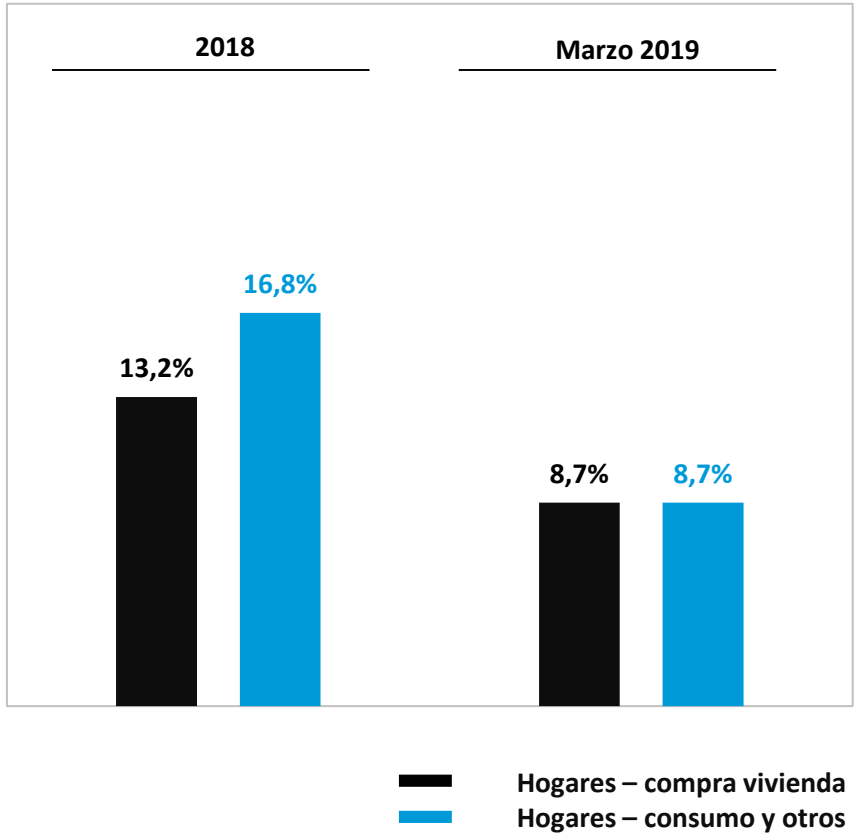
Tipos de interés del crédito para la compra de vivienda



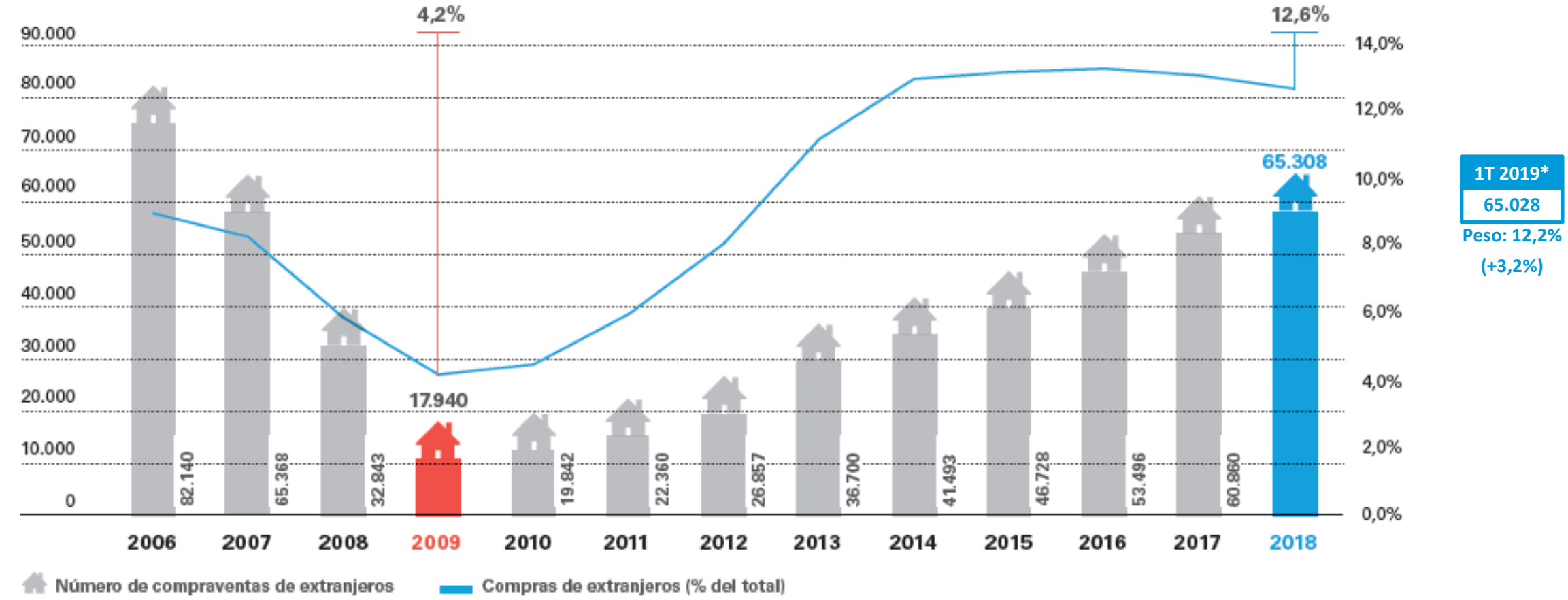
Fuente: Banco de España, capítulo 8 y 19.

Nueva producción de crédito a hogares

Variación interanual del acumulado del año



Nota: * Incluyen refinanciaciones.
Fuente: Banco de España, capítulo 8 y 19.

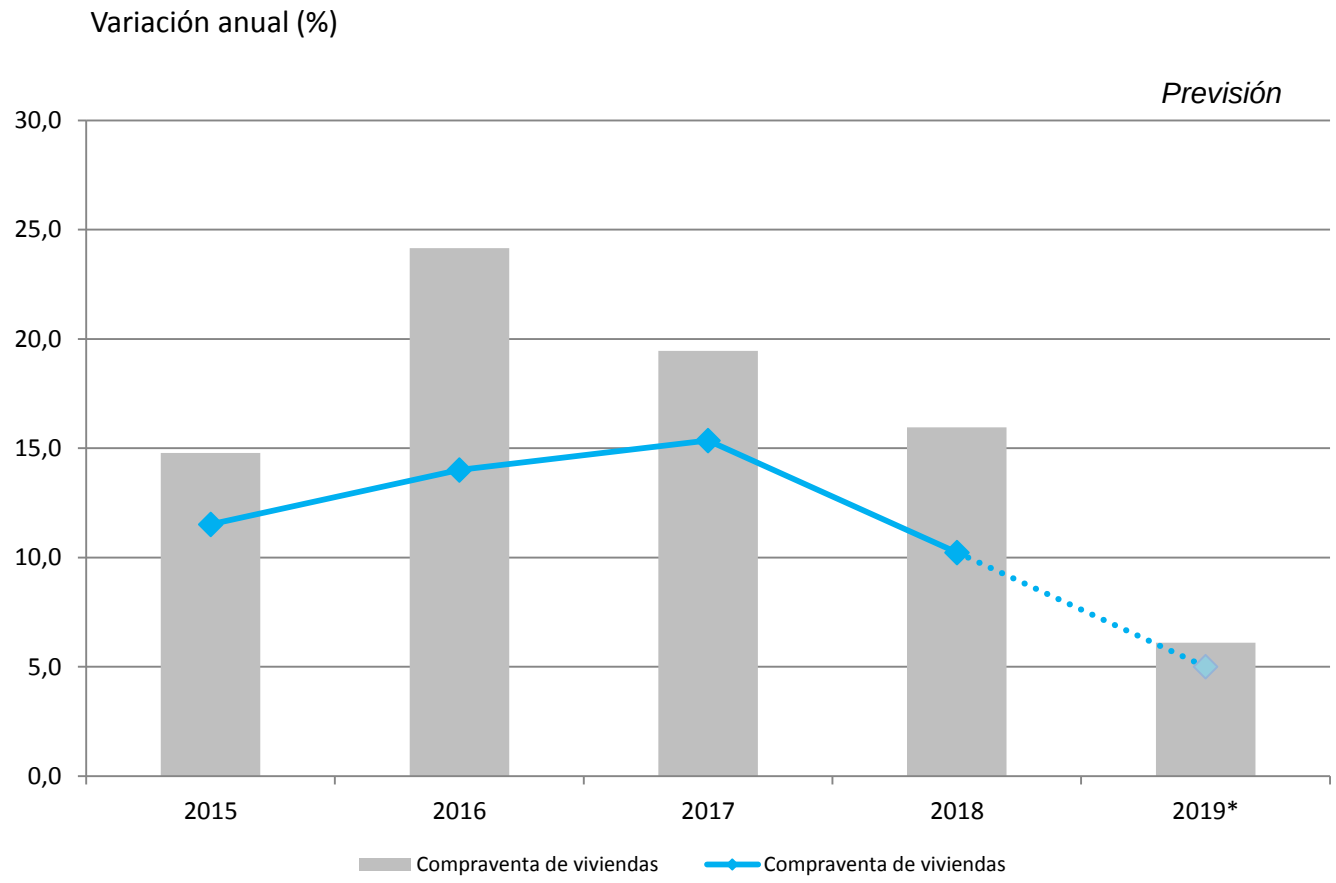


1T 2019*
65.028
Peso: 12,2%
(+3,2%)

Nota: (*) Datos del 1T 2019 acumulados de 4 trimestres.

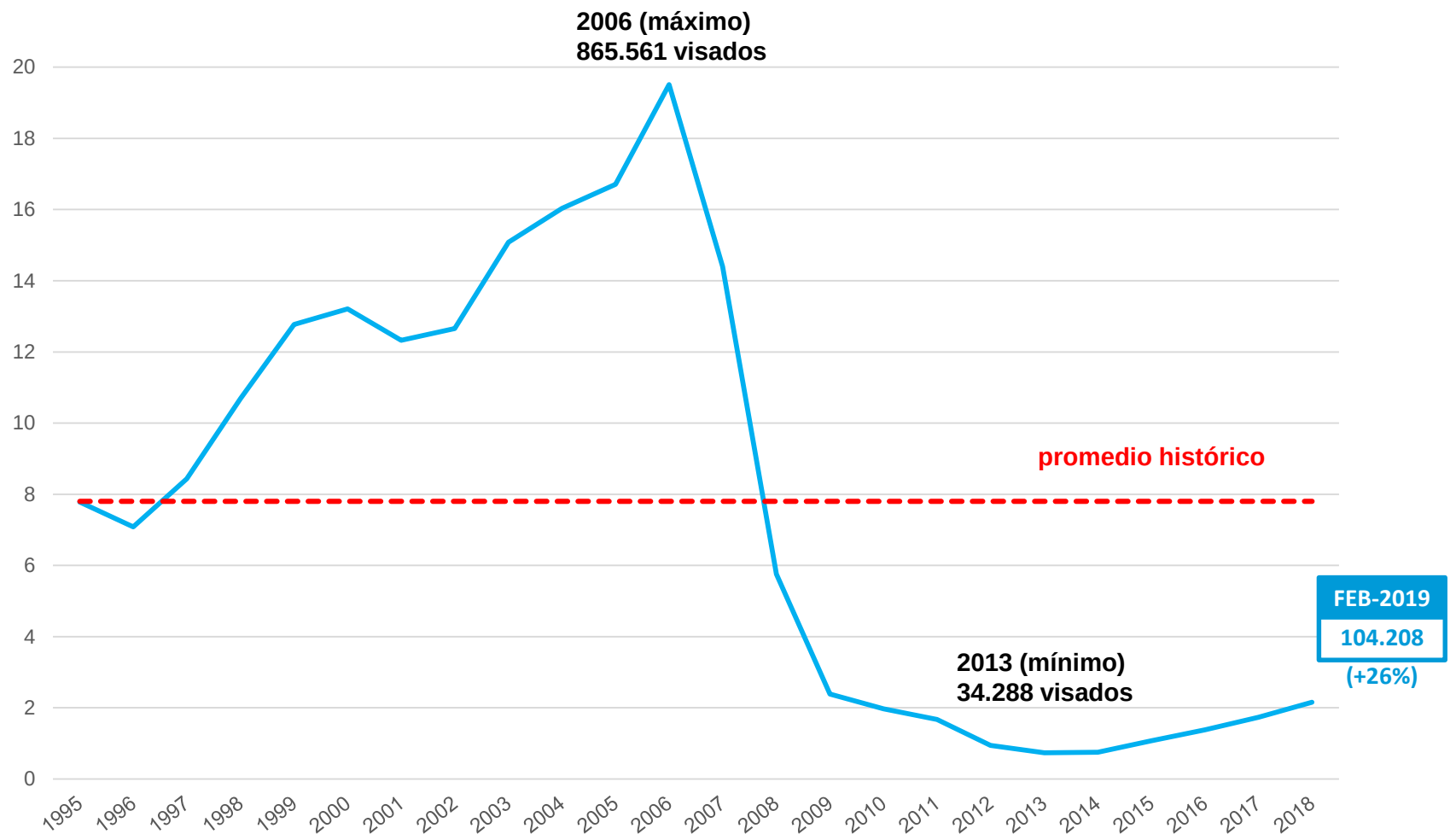
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Colegio de Registradores.

Búsquedas en Google de "comprar piso" y compraventas



Nota: Datos de Google Trends de 2019 hasta mayo.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos de Google Trends y el INE.

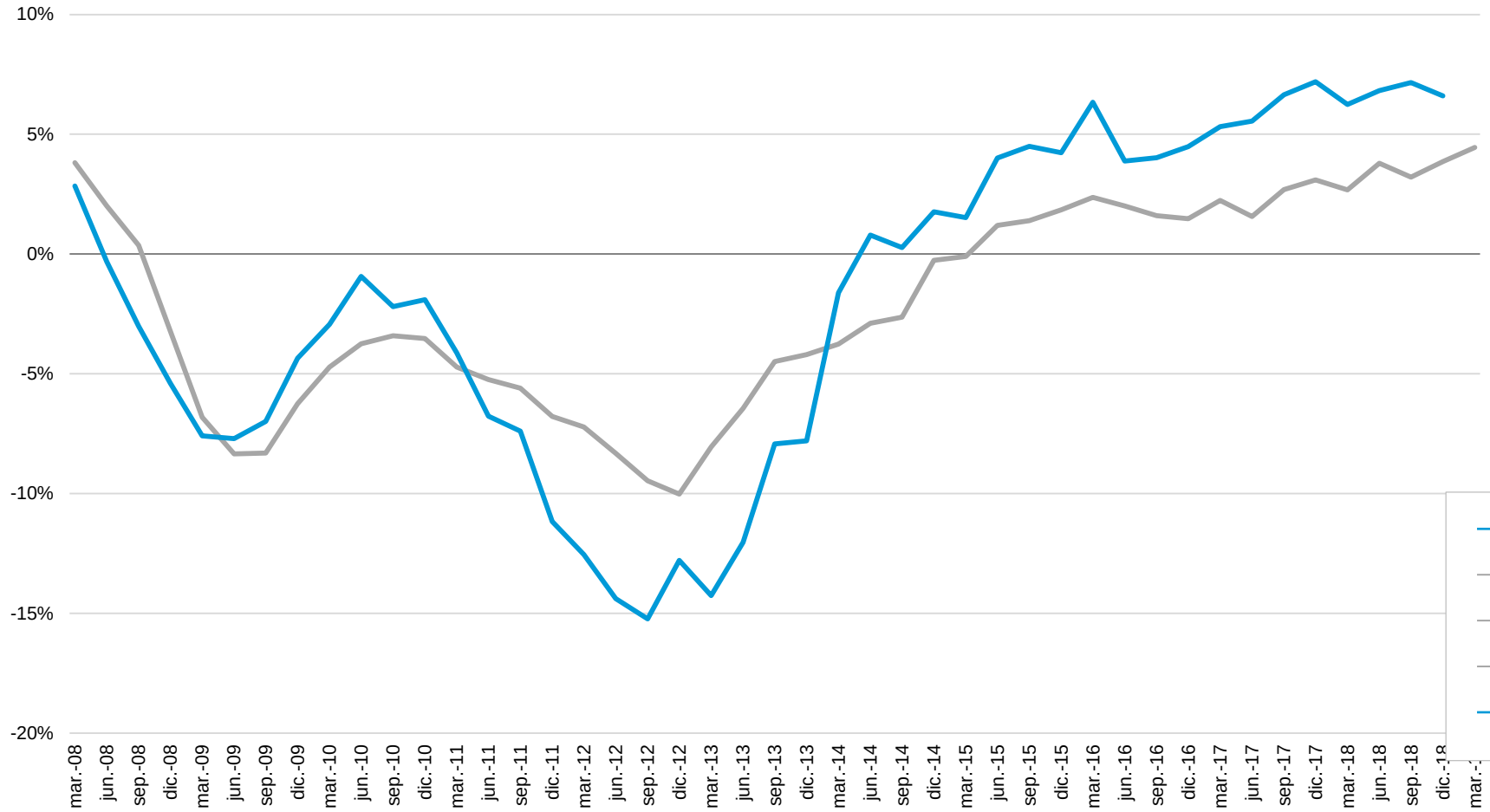
Visados de obra nueva por cada 1.000 habitantes



Fuente: Ministerio de Fomento e INE.

Precio de la vivienda libre (€/m2)

Variación interanual, %



INE 4T 2018

6,6% (precio transacción)

Min. Fomento 1T 2019

4,4% (precio tasación)

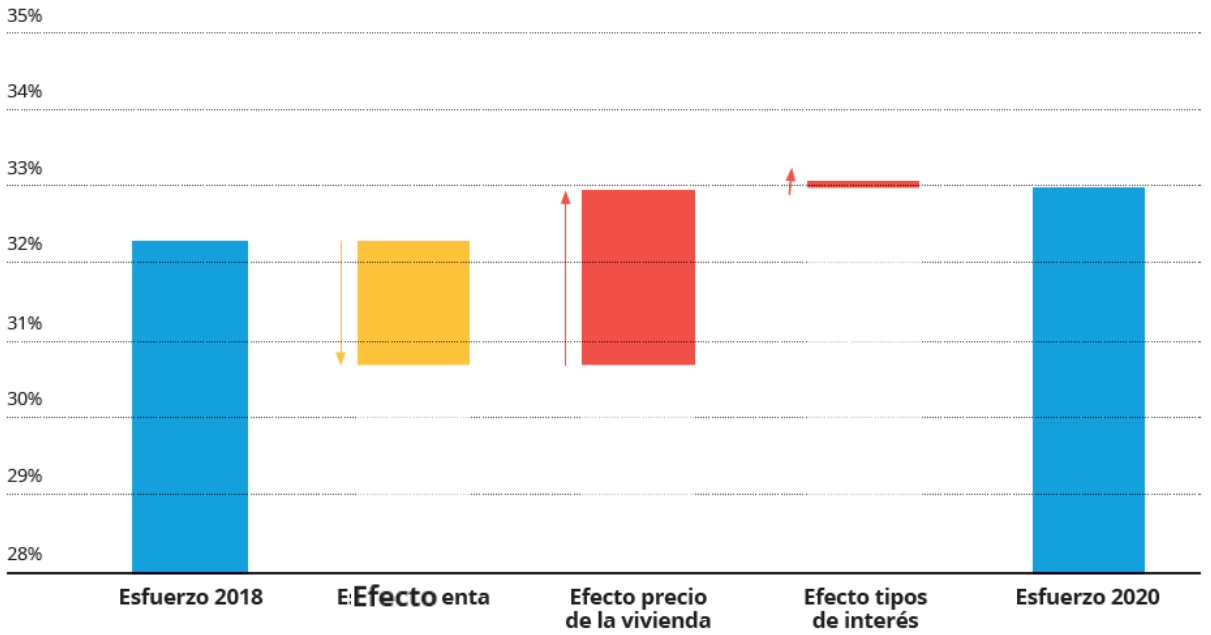
PRECIO VIVIENDA (INE)	
2018 (dato)	6,7%
2019 (previsión)	5,7%
2020 (previsión)	4,8%

Fuente: Ministerio de Fomento e INE.

En 2018, se necesitaron 7,4 años de renta íntegra para comprar una vivienda, un año más que en 2013

El hogar mediano debe destinar un 32,3% de su renta bruta para pagar las cuotas hipotecarias en el primer año por la compra de una vivienda

Esfuerzo hipotecario: evolución prevista entre 2018 y 2020



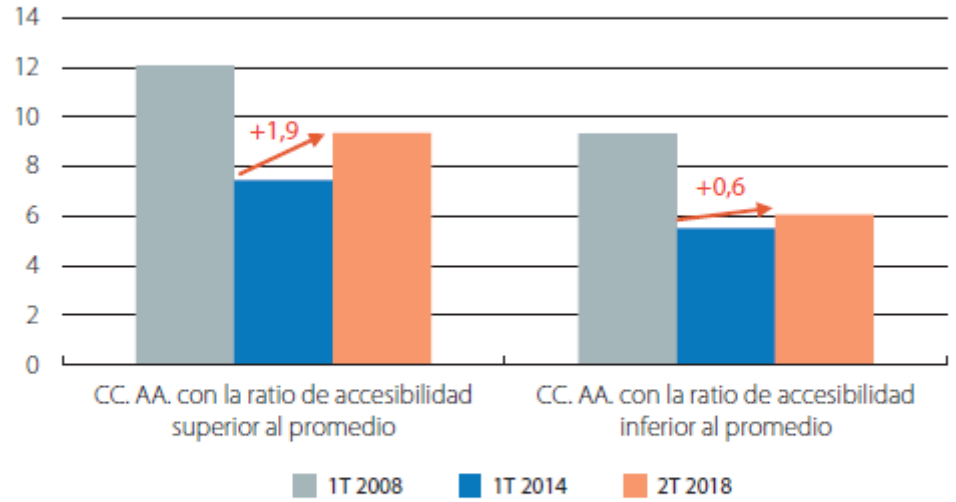
Nota: El esfuerzo hipotecario es el porcentaje de la renta bruta disponible que el hogar mediano destina a pagar el importe de las cuotas hipotecarias requeridas para financiar la compra de una vivienda en el primer año.

Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Banco de España.

Aumenta la divergencia regional en ratios de accesibilidad

La ratio de accesibilidad aumenta más en las CC. AA. en las que es más elevada

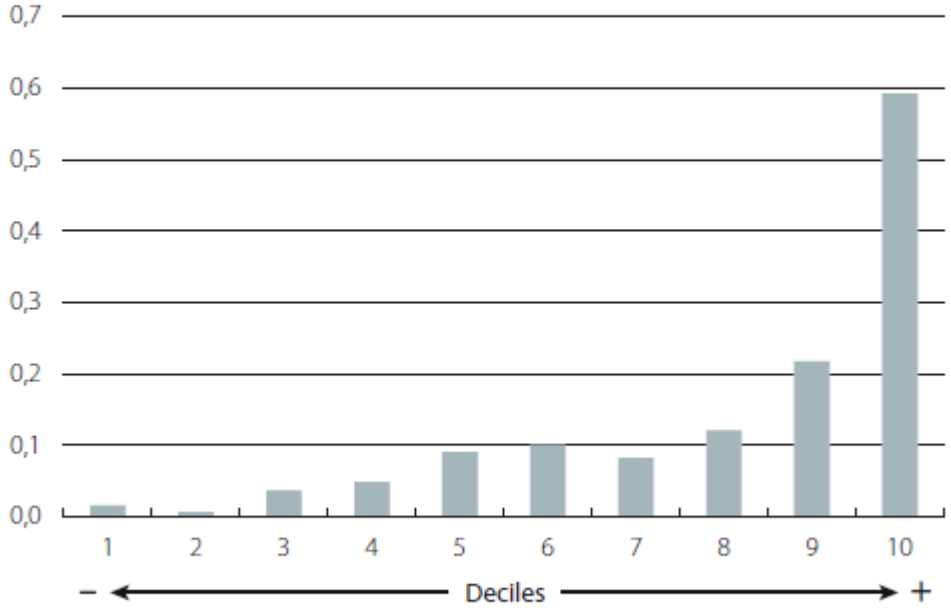
Promedio de la ratio de accesibilidad para cada grupo (años)



Nota: *La ratio de accesibilidad se calcula como el precio por metro cuadrado multiplicado por 93,75 (superficie promedio de la vivienda según el Banco de España) dividido entre el salario del hogar mediano. El precio de la vivienda proviene de enlazar la serie del Ministerio de Fomento con la del INE (disponible a partir de 2007). El salario mediano proviene de la encuesta de estructura salarial (disponible hasta 2016), y se extrapolan los valores de 2017 y 2018 a partir del coste salarial (ETCL).*
Fuente: *CaixaBank Research, a partir de datos del Banco de España y del INE.*

La ratio de accesibilidad aumenta más en los municipios en los que es más elevada

Variación entre 2017 y 2018 (p. p.)

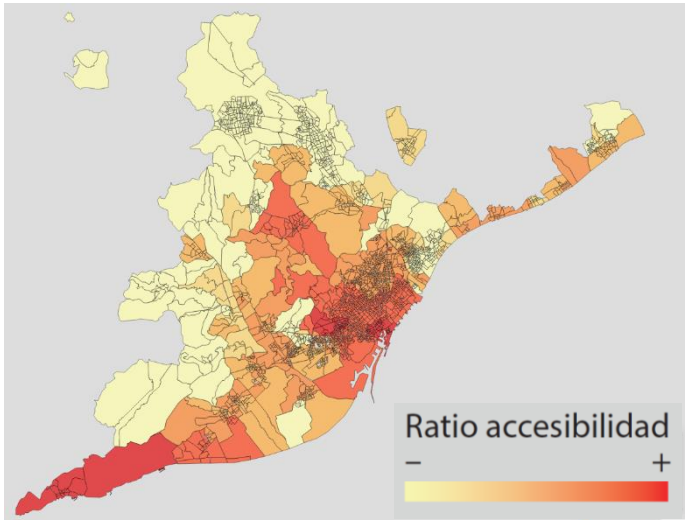


Nota: *Se ordenan los municipios según su ratio de accesibilidad y se hacen 10 grupos (deciles).*
Fuente: *CaixaBank Research, a partir de datos de AIS.*

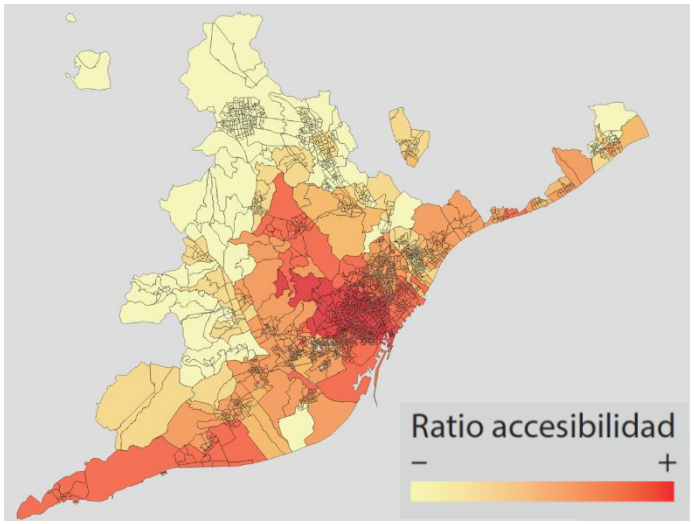
Evolución de los ratios de accesibilidad en Barcelona y Madrid

Barcelona

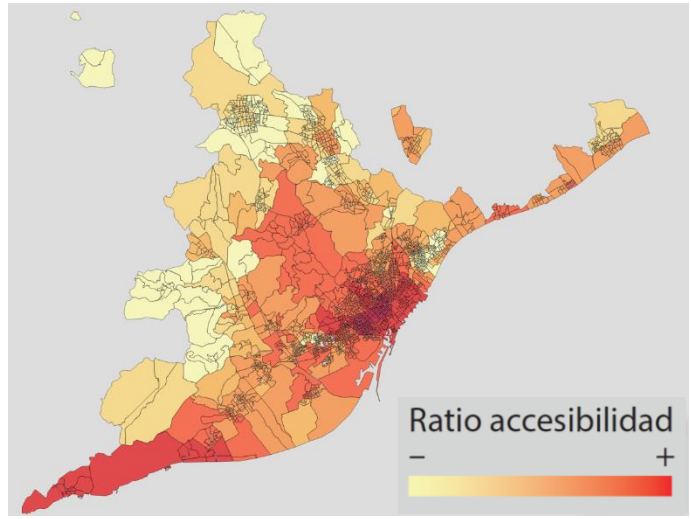
2016



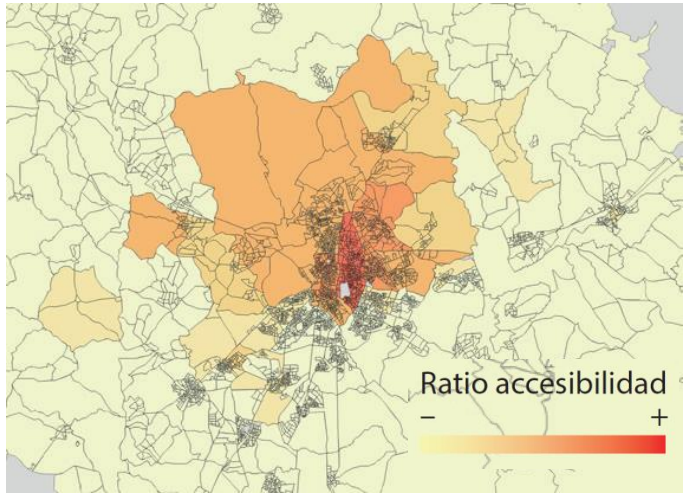
2017

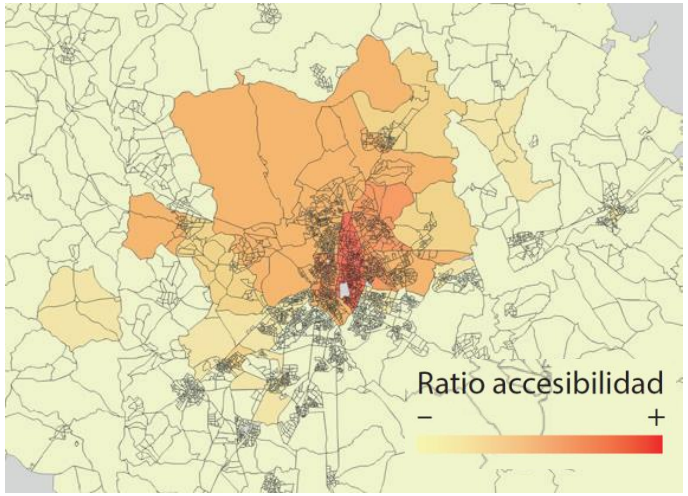


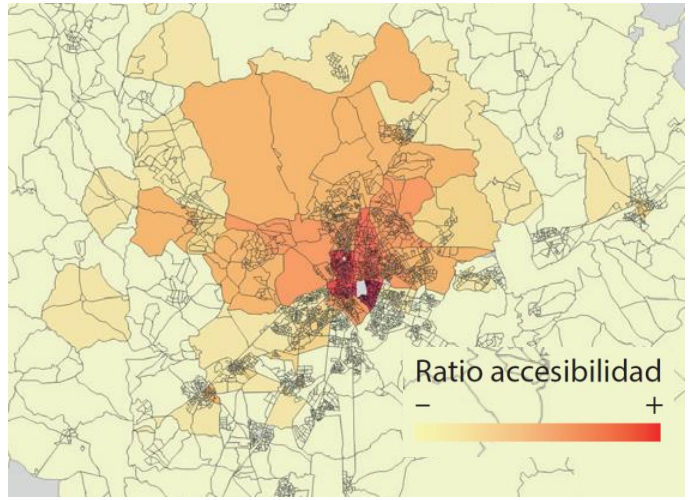
2018



Madrid

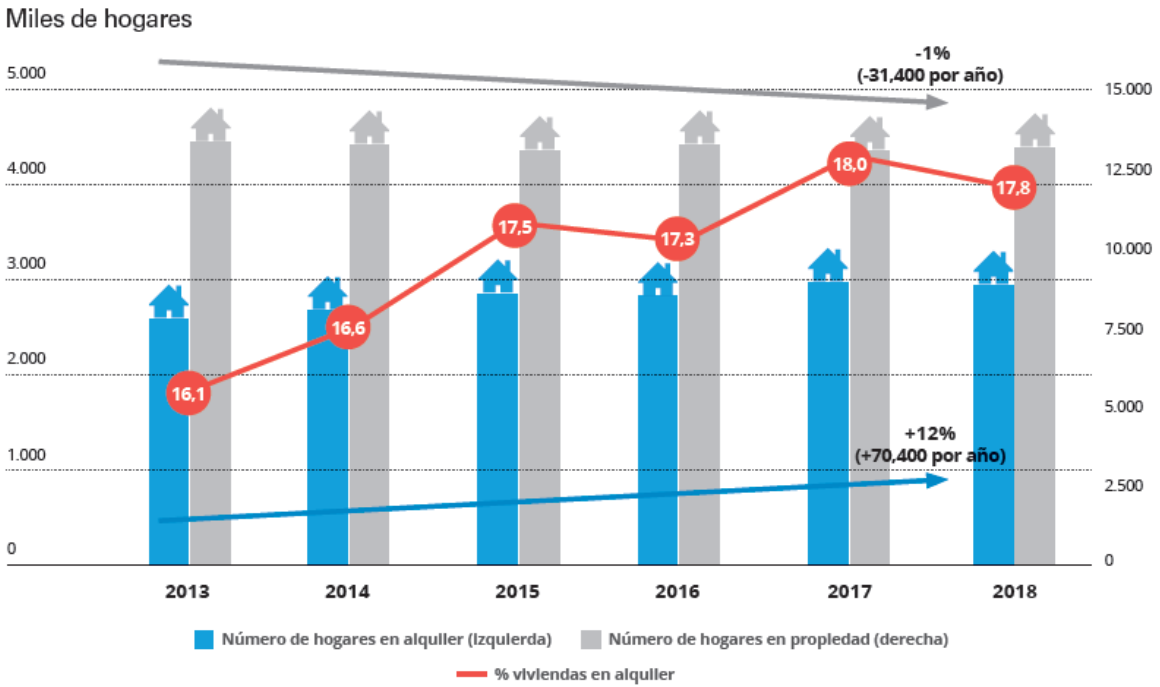






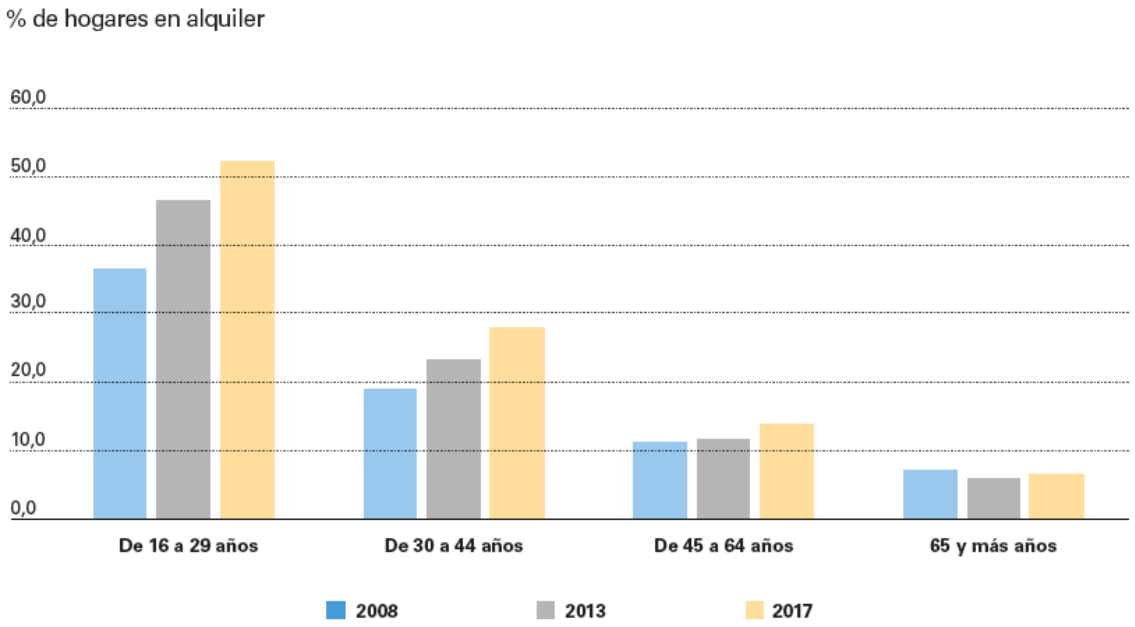
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos de AIS

Hogares según régimen de tenencia de la vivienda



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE (ECH).

Los jóvenes son los que más alquilan



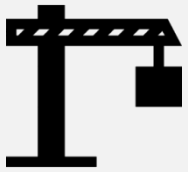
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE (ECV).

Economía global:

Desaceleración “controlada”… pero con riesgos a la baja

Economía española:

Crecimiento dinámico… pero con retos importantes



Sector inmobiliario:

Se consolida el ciclo alcista… pero muy heterogéneo

www.caixabankresearch.com

CaixaBank Research on Twitter @CABK_Research

CaixaBank

Muchas gracias

Perspectivas económicas y del sector inmobiliario español:

“Hacia una fase más madura del ciclo”

Judit Montoriol
Economista Sénior

Asamblea General Asociación Hipotecaria Española, Madrid, Junio 2019

CaixaBank Research

AVISO SOBRE LA PUBLICACIÓN "**Perspectivas económicas y del sector inmobiliario español**" es una publicación de CaixaBank Research, que contiene informaciones y opiniones que proceden de fuentes que consideramos fiables. Este documento tiene un propósito meramente informativo, por lo cual CaixaBank no se responsabiliza en ningún caso del uso que se pueda hacer del mismo. Las opiniones y las estimaciones son propias de CaixaBank Research y pueden estar sujetas a cambios sin notificación previa.