



Perspectivas económicas y del sector inmobiliario

Febrero de 2021



Judit Montoriol

Lead Economist

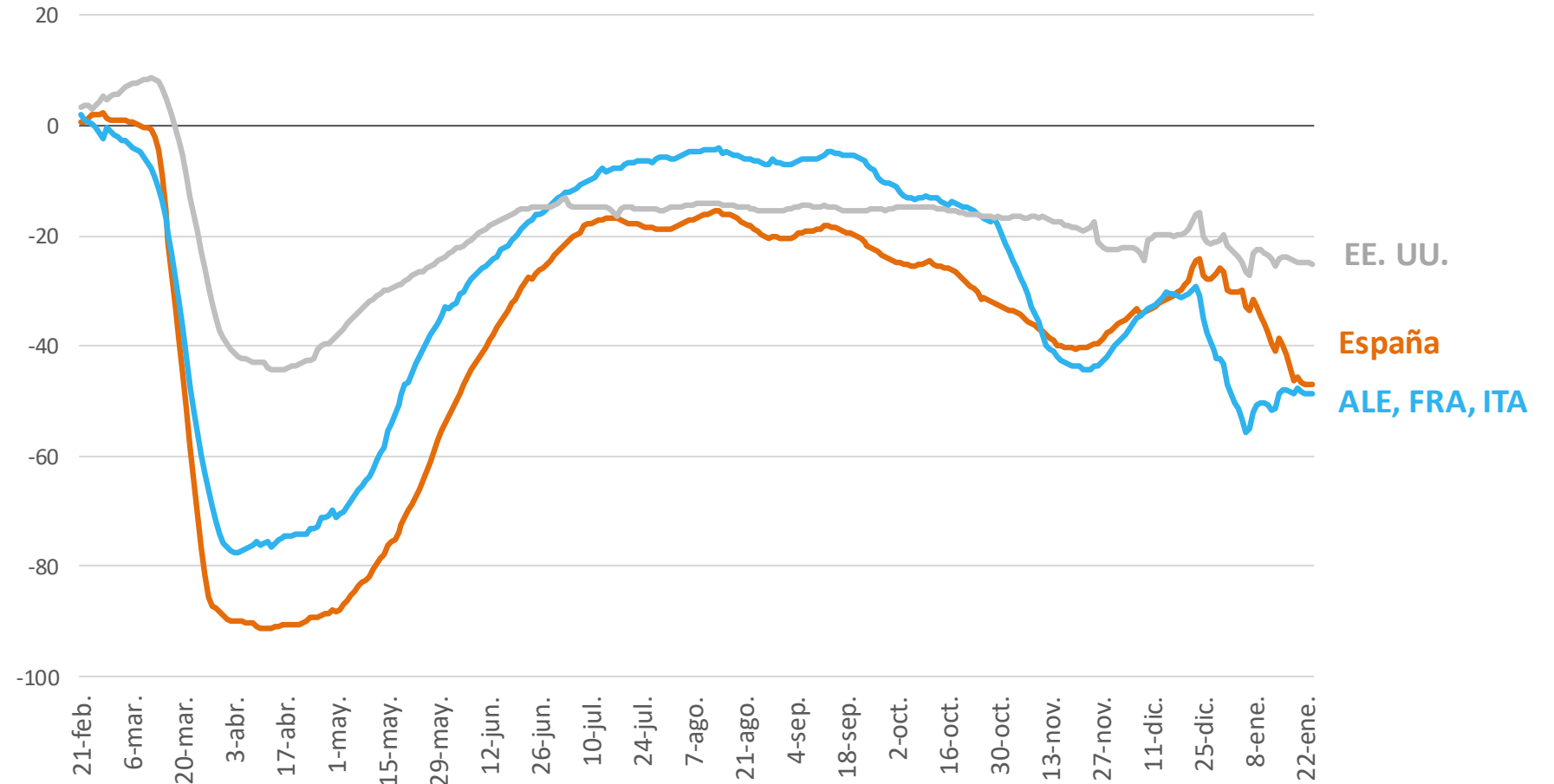
CaixaBank Research

Caída de la movilidad en Europa



Movilidad de la población en espacios comerciales

Variación con respecto al nivel base* (%)



Nota: Datos en promedio de 7 días. (*) El nivel base corresponde a la movilidad promedio registrada en el mismo día de la semana entre 3 de enero y el 6 de febrero.

Fuente: CaixaBank Research, a partir de Google Mobility Report.

Recuperación mundial en 2021, pero con incertidumbres



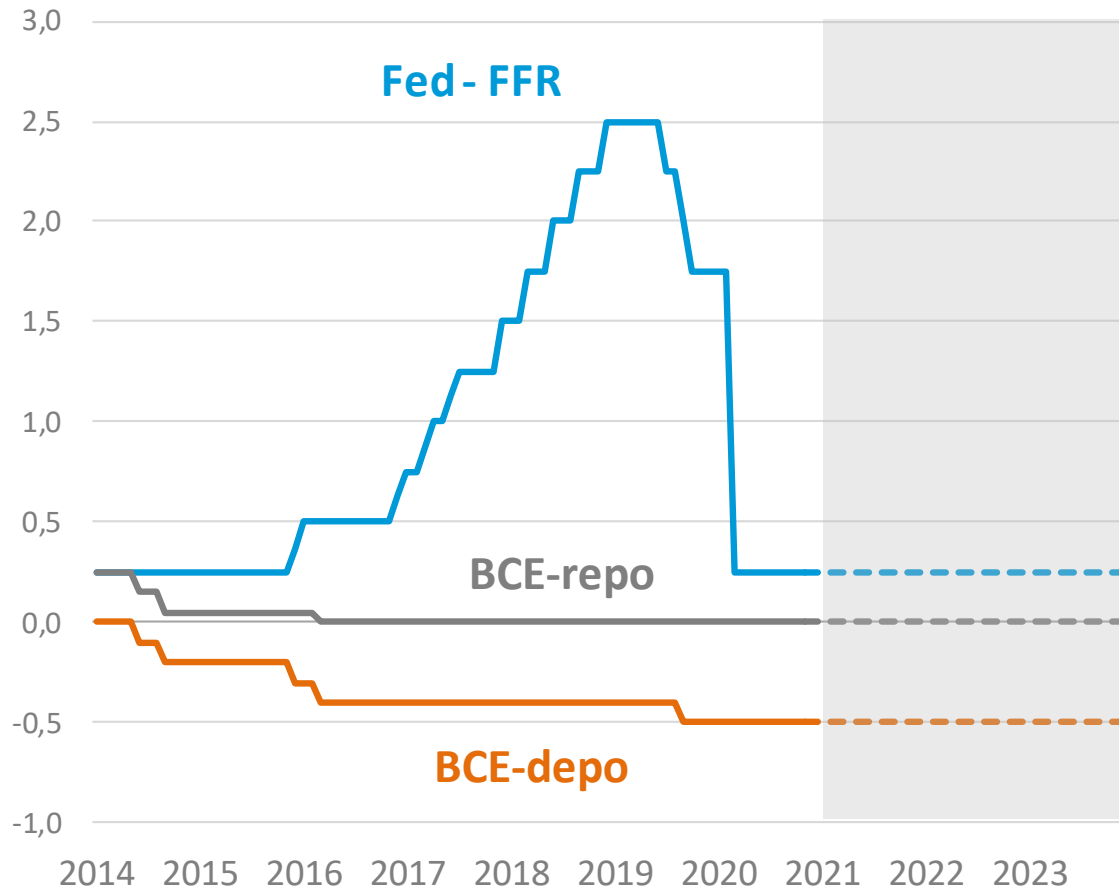
| <i>Previsiones de crecimiento del PIB</i> | 2020 | 2021 | Acumulado 2020-21 |
|---|-------|------|----------------------|
| Economía mundial | -3,5 | 5,5 | 1,8 |
| Economías avanzadas | -4,9 | 4,6 | -0,5 |
| EE. UU. | -3,5 | 4,9 | 1,2 |
| Eurozona | -6,8 | 4,3 | -2,8 |
| Alemania | -5,3 | 3,2 | -2,3 |
| Francia | -8,3 | 5,7 | -3,1 |
| Italia | -8,9 | 5,0 | -4,3 |
| Portugal | -7,6 | 4,9 | -3,1 |
| España | -11,0 | 6,0 | -5,6 |
| Reino Unido | -11,0 | 6,9 | -4,9 |
| Economías emergentes | -2,5 | 6,2 | 3,6 |
| China | 2,3 | 8,3 | 10,7 |

Fuente: CaixaBank Research.

- ▶ El escenario está dominado por la pandemia (vacunas, terapias y evolución de las variantes víricas) y las medidas económicas necesarias para paliar sus efectos sobre la actividad (medidas fiscales y política monetaria).
- ▶ Riesgos geopolíticos (tensiones EE.UU.-China).

Las actuaciones de los bancos centrales fijan las expectativas de tipos de interés en mínimos durante años (*low for long*)

Previsiones de CaixaBank Research de tipos de interés de referencia



Nota: FFR Límite superior del intervalo.



Reserva Federal de EE. UU.

- ▶ Tipos de interés en el rango 0,00%-0,25% (no se esperan subidas antes de finales de 2023).
- ▶ Compra de activos (120.000 millones de dólares al mes de *Treasuries* y MBS) hasta que haya “progreso sustancial adicional” en su objetivo de lograr pleno empleo y una inflación al 2% a largo plazo.
- ▶ Apertura de 13 programas de crédito de emergencia.



Banco Central Europeo

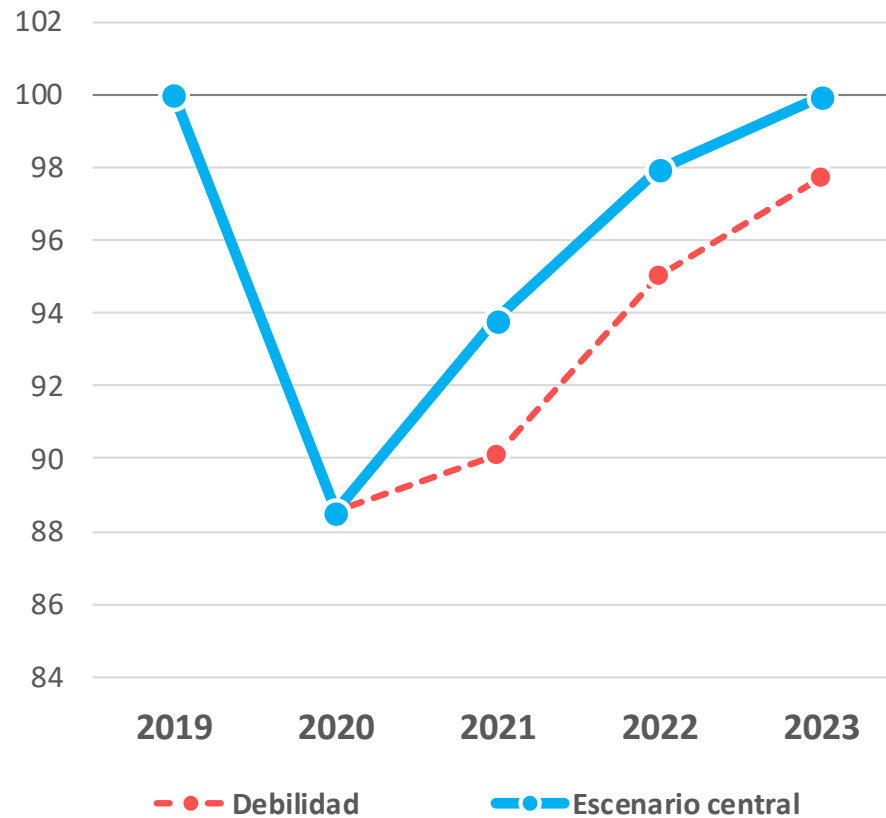
- ▶ PEPP: disponibles 1,1 billones de euros para compras netas hasta marzo 2022 (+ APP).
- ▶ Inyecciones de liquidez en condiciones muy favorables: TLTRO-III al -1% hasta junio de 2022.
- ▶ Tipo depo en el -0,50%.
- ▶ Relajación regulatoria y de colateral.

España: un inicio de año complicado, pero la recuperación se afianzará en el 2S gracias a las vacunas y los fondos NGEU



Evolución del PIB real

Base 100 = 2019



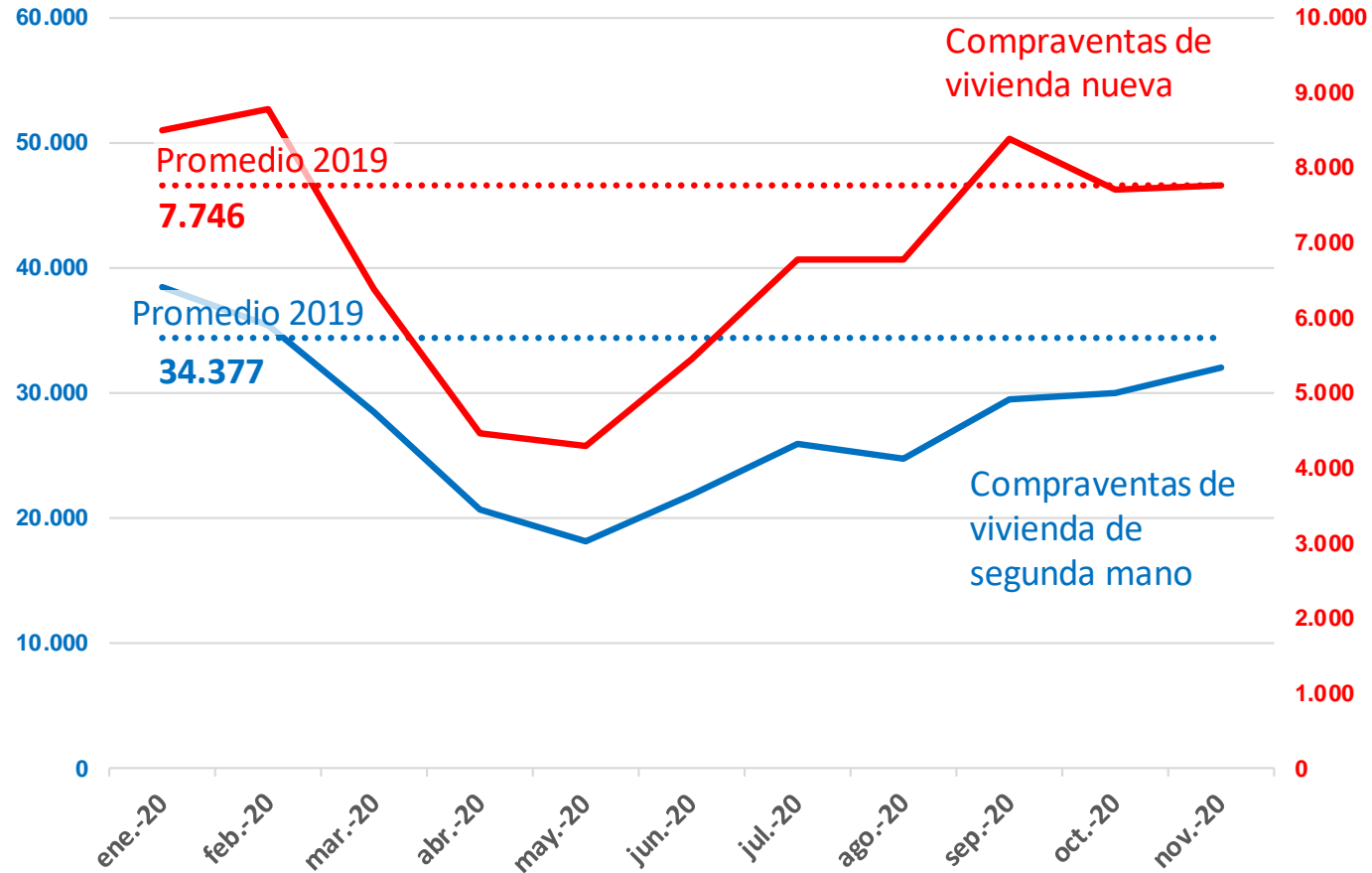
Fuente: CaixaBank Research.

Previsiones macroeconómicas

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Acum. 20-22 |
|--|------|-------|-------|-------|-------------|
| PIB (Variación anual, %) | 2,0 | -11,0 | 6,0 | 4,4 | -1,4 |
| Tasa de paro (% pobl. activa) | 14,1 | 15,5 | 17,5 | 16,1 | +2,0 |
| Precio vivienda (Variación anual, %) | 3,2 | -1,5 | -2,0 | 0,8 | -2,7 |
| Déficit público (% del PIB) | -2,8 | -12,4 | -9,2 | -6,6 | +3,8 |
| Deuda pública (% del PIB) | 95,5 | 120,4 | 119,3 | 118,6 | +23,1 |

La compraventa de vivienda nueva repunta tras el confinamiento

Número de compraventas mensuales



- ▶ La **demanda de vivienda** ha recuperado gran parte del terreno perdido, pero seguirá por debajo de su potencial mientras no se consolide la recuperación de la economía.
- ▶ La **pérdida de empleo** entre la población más joven y el descenso de la entrada de inmigrantes a España ralentizarán la **formación de hogares** y, por consiguiente, la compra de vivienda principal.
- ▶ Una parte de la caída de la demanda, relacionada con el turismo y el mercado **extranjero**, será más persistente.
- ▶ Las **condiciones financieras favorables** apoyan la demanda.

Previsiones: Compraventa de viviendas (INE)

| | 2019 | 2020 | 2021 |
|---------------|-------|------|------|
| Miles | 505 | 404 | 420 |
| Variación (%) | -2,4% | -20% | 4% |

Los indicadores de oferta señalan una recuperación todavía incompleta en el sector inmobiliario

| | 2T 2020 | último dato | Fecha último dato |
|--|---------------|---------------|-------------------|
| Visados de obra nueva <i>(var. interanual, %)</i> | -37,2% | 30,7% | noviembre 2020 |
| Afiliados construcción <i>(var. interanual, %)</i> | -6,8% | -0,7% | enero 2021 |
| Consumo de cemento <i>(var. interanual, %)</i> | -23,2% | 4,4% | diciembre 2020 |
| Confianza en la construcción <i>(nivel)</i> | -26,3 | -13,2 | diciembre 2020 |
| Inversión residencial real | | | |
| <i>Var. intertrimestral (%)</i> | -22,3% | -6,7% | 4T 2020 |
| <i>Var. interanual (%)</i> | -28,0% | -23,1% | 4T 2020 |
| VAB construcción real | | | |
| <i>Var. intertrimestral (%)</i> | -21,9% | -8,1% | 4T 2020 |
| <i>Var. interanual (%)</i> | -27,5% | -18,2% | 4T 2020 |

- ▶ Posición de partida del sector mucho más sólida y sin exceso de oferta.
- ▶ Los proyectos que estaban en marcha se reiniciaron de forma rápida.
- ▶ El clima de incertidumbre ralentiza el ritmo de inicio de nuevos proyectos inmobiliarios.
- ▶ El sector constructor prácticamente tiene el mismo número de afiliados que hace 1 año.
- ▶ Los fondos NGEU darán un impulso al sector.

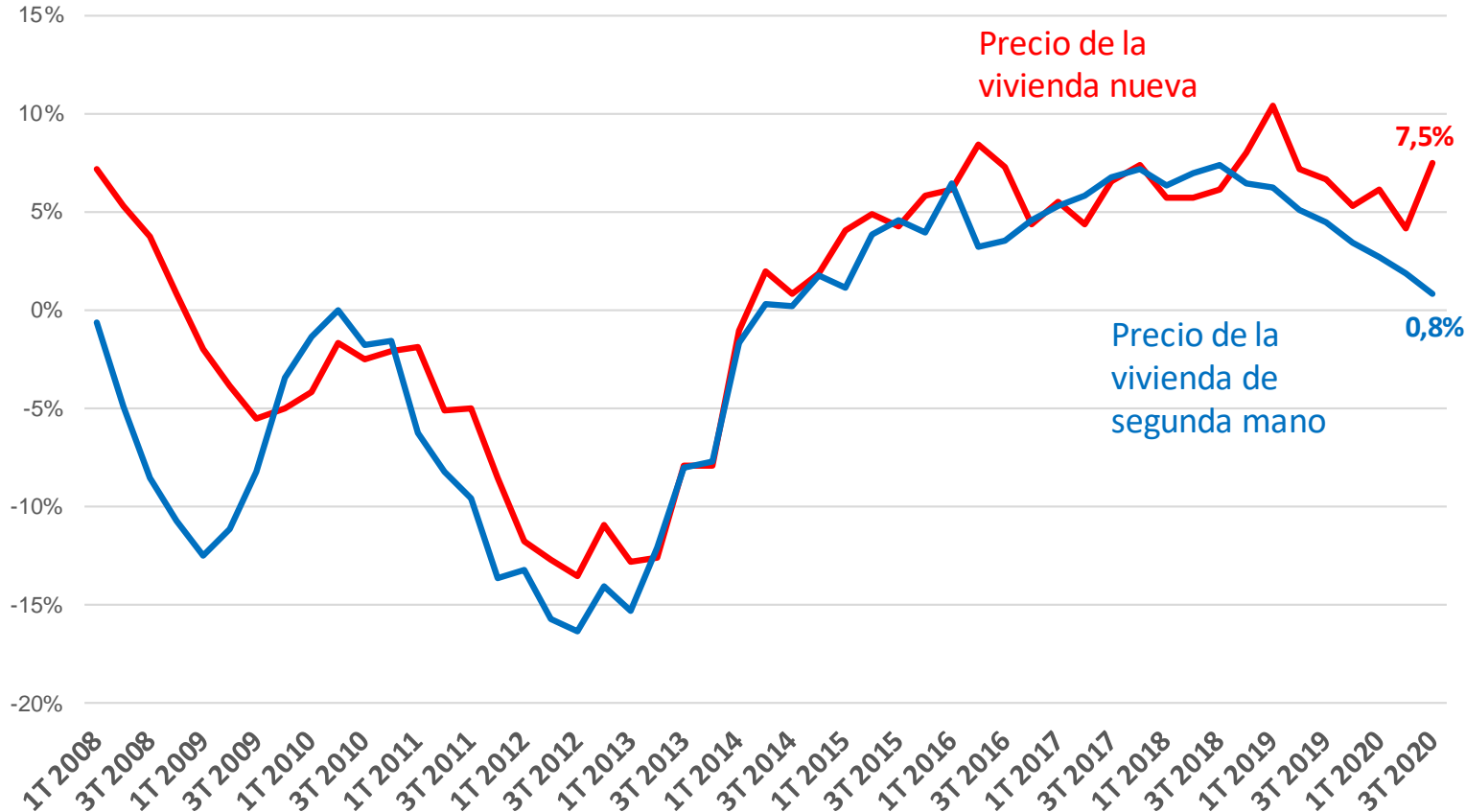
Previsiones: Visados de obra nueva de viviendas (INE)

| | 2019 | 2020 | 2021 |
|---------------|------|------|------|
| Miles | 106 | 82 | 90 |
| Variación (%) | 5,5% | -23% | 10% |

Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE, Mitma, Mitramiss y la Comisión Europea.

El precio de la vivienda empieza a ajustarse

Variación interanual (%)



- ▶ El impacto de la crisis del coronavirus sobre el precio de la vivienda ha sido, por ahora, relativamente moderado.
- ▶ El impacto es superior en el mercado de **segunda mano** y en las **zonas turísticas**, muy afectadas por las restricciones a la movilidad internacional.
- ▶ El mercado del alquiler se está viendo mucho más afectado.

Previsiones: Precio de la vivienda

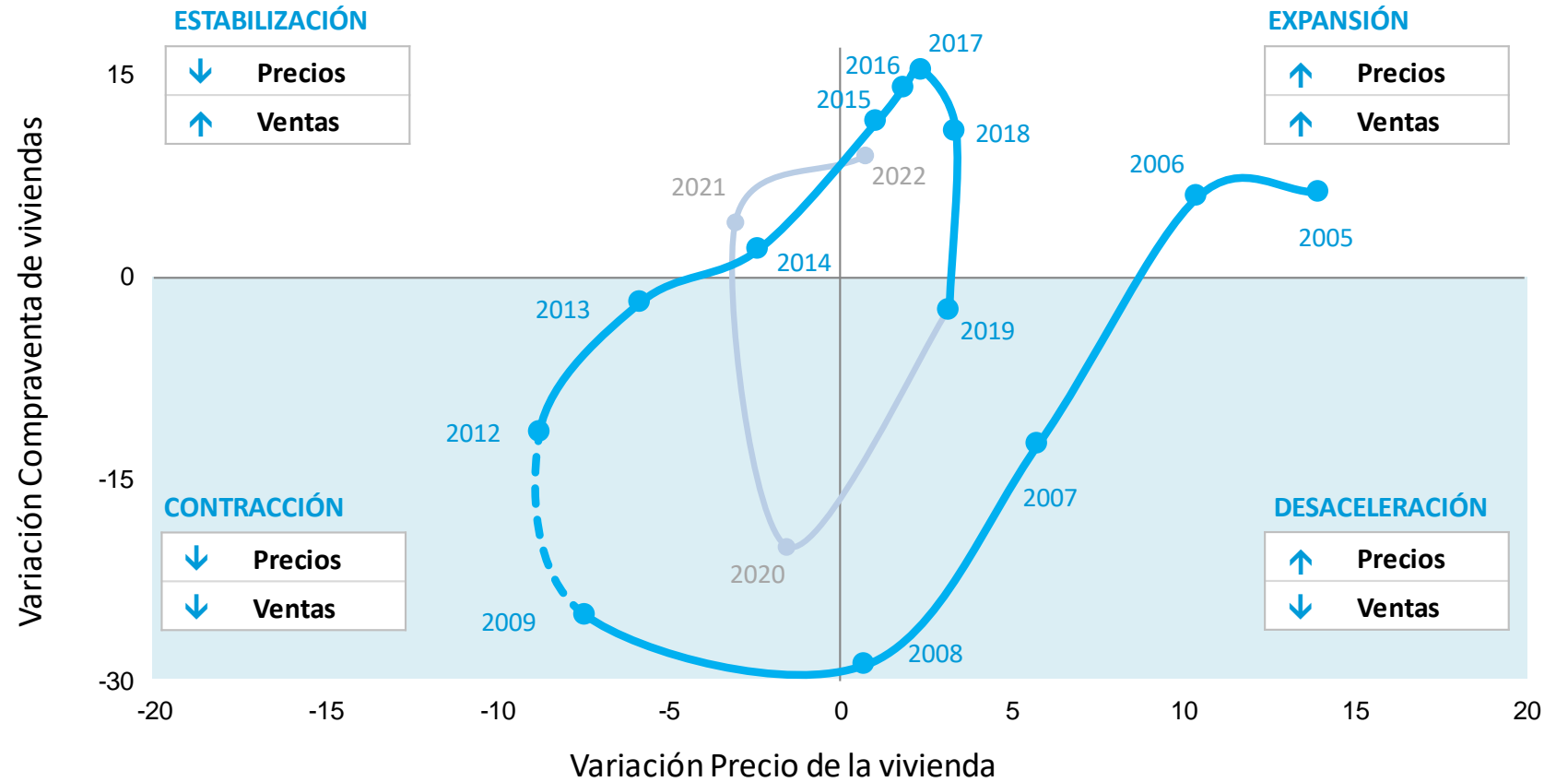
| | 2019 | 2020 | 2021 |
|-------------------|------|-------|-------|
| Mitma (tasación) | 3,2% | -1,5% | -2,0% |
| INE (transacción) | 5,1% | 1,9% | -1,3% |

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

El ciclo inmobiliario será más corto de lo habitual



Reloj inmobiliario de CaixaBank Research



Nota: Se excluye periodo 2010-2011 debido al efecto provocado por incentivos fiscales.

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

Una recuperación verde, social y digital



- ▶ **Digitalización**
 - Teletrabajo

- ▶ **Sostenibilidad**
 - Rehabilitación de vivienda

- ▶ **Una recuperación inclusiva**
 - Vivienda social



Podréis encontrar el informe en la web
de CaixaBank Research

www.caixabankresearch.com/informe-sectorial

¡MUCHAS GRACIAS!

CaixaBank Research on Twitter



@CABK_Research

A photograph of the CaixaBank logo on a glass surface. The logo consists of a blue star-like symbol followed by the text "CaixaBank" in a white, sans-serif font. The background is blurred, showing what appears to be a building facade with windows and some greenery.

Gracias!

AVISO SOBRE LA PUBLICACIÓN “Perspectivas económicas y del sector inmobiliario” 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.