Perspectivas económicas y del sector inmobiliario

Marzo de 2023

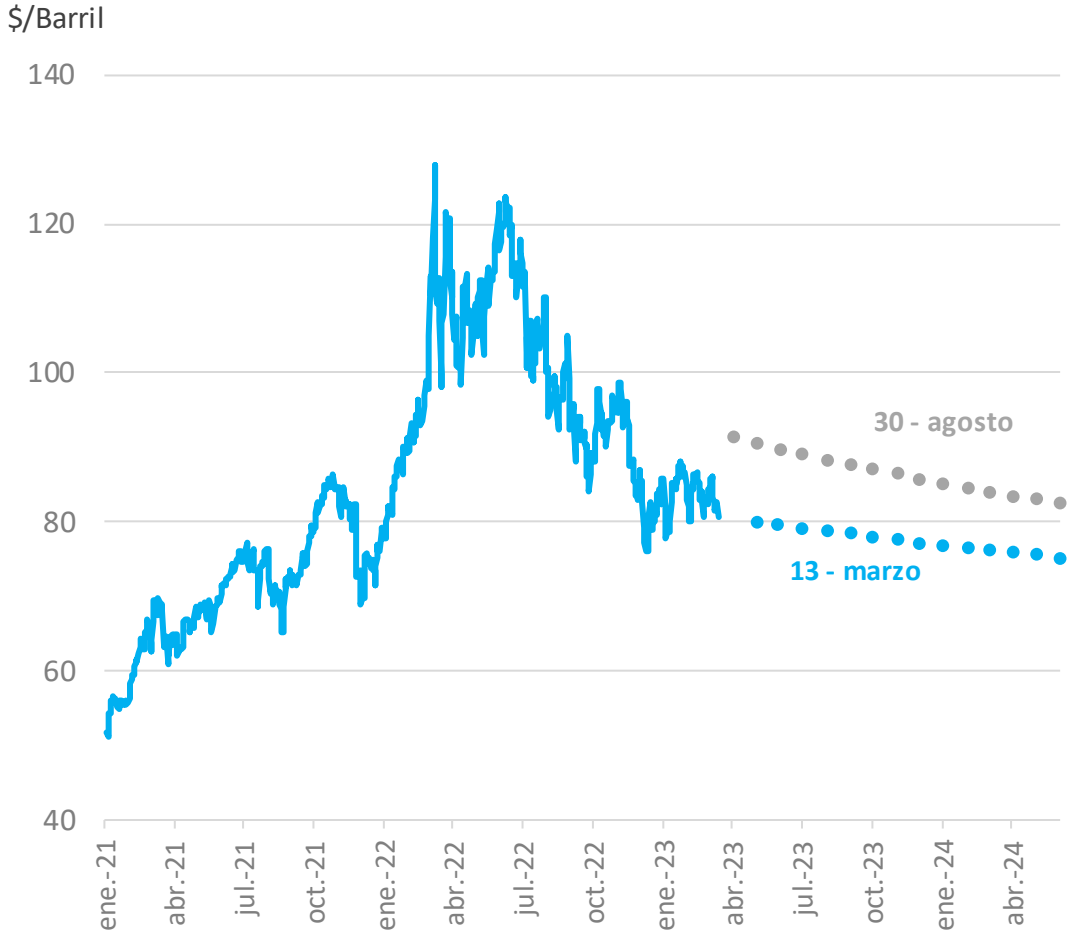
Judit Montoriol
Lead Economist
CaixaBank Research

CaixaBank

Entorno económico

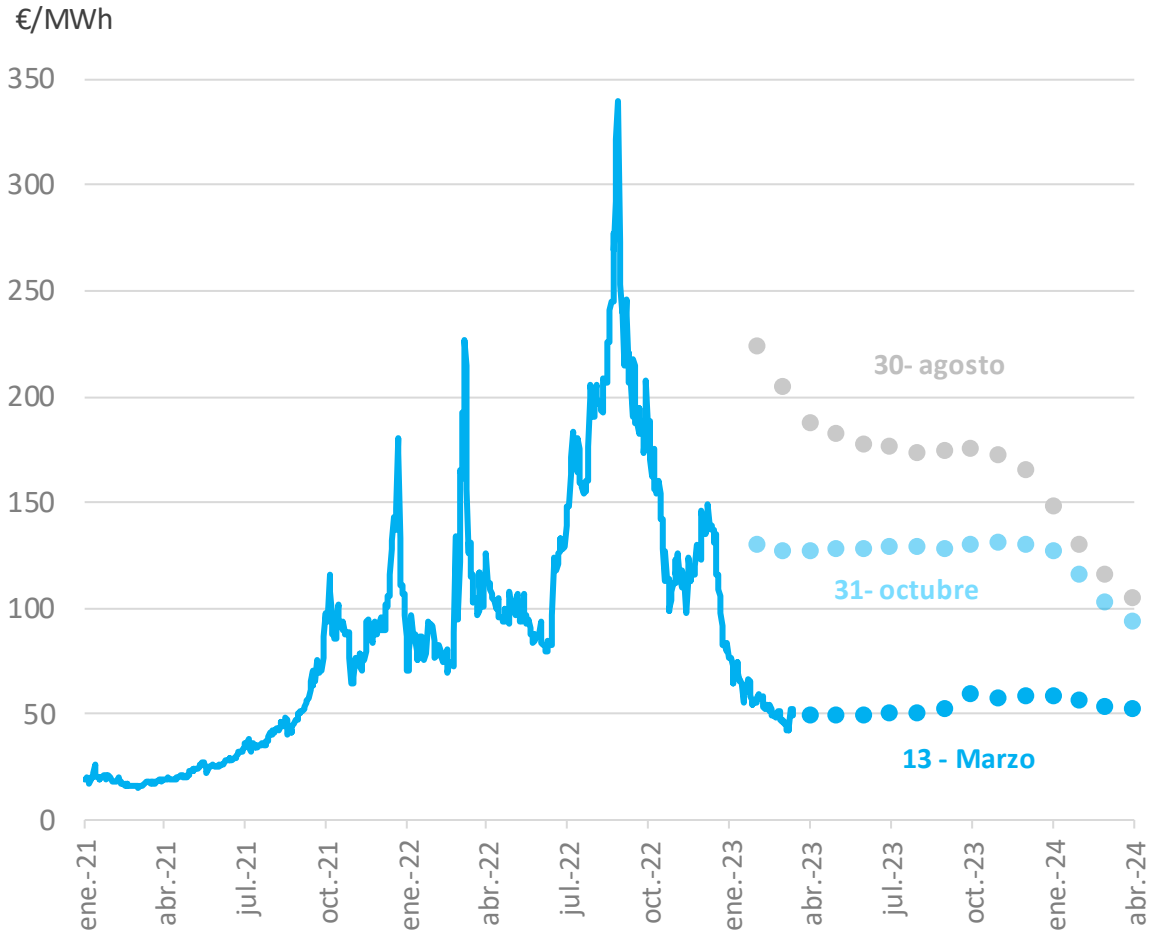
Reducción generalizada de las presiones alcistas sobre los precios de la energía, especialmente el gas

Precios del Brent y futuros



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos de Bloomberg.

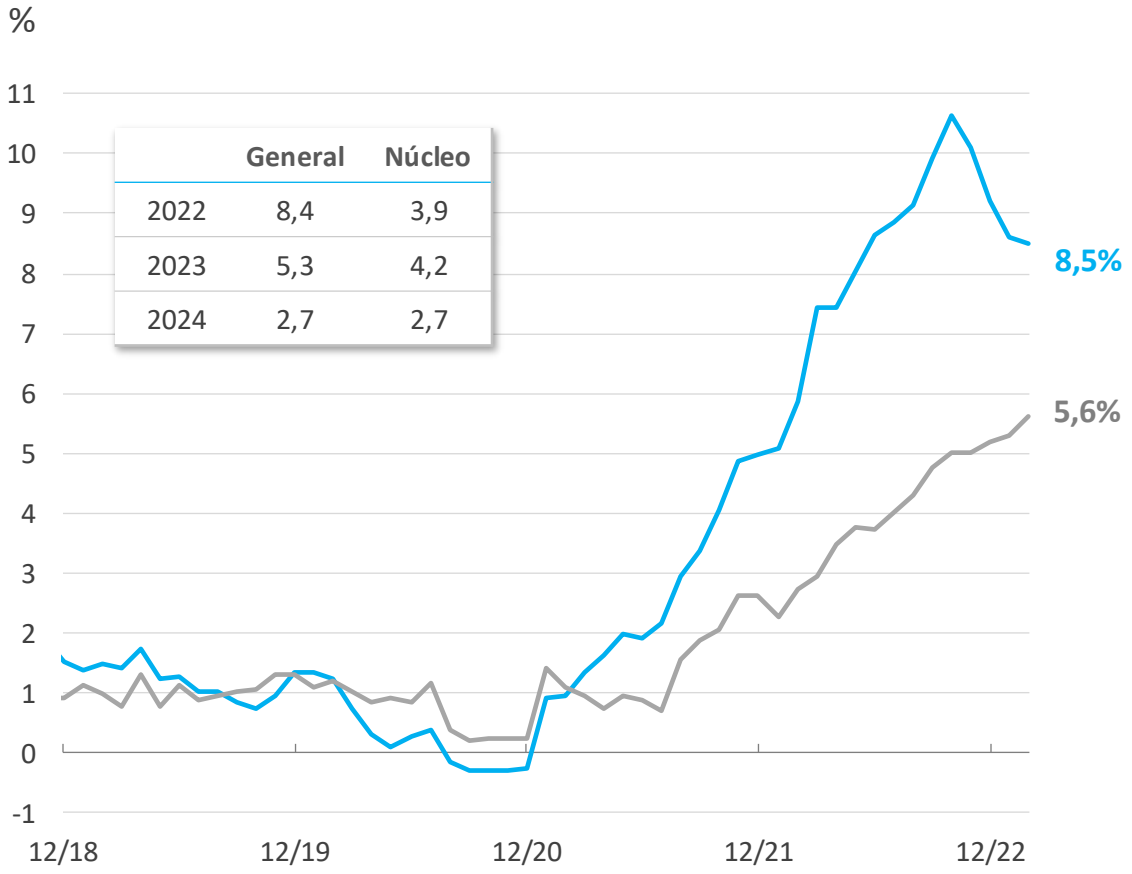
Precios del gas TTF y futuros



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos de Bloomberg.

Los precios energéticos empujan la inflación a la baja, pero se mantienen las presiones subyacentes

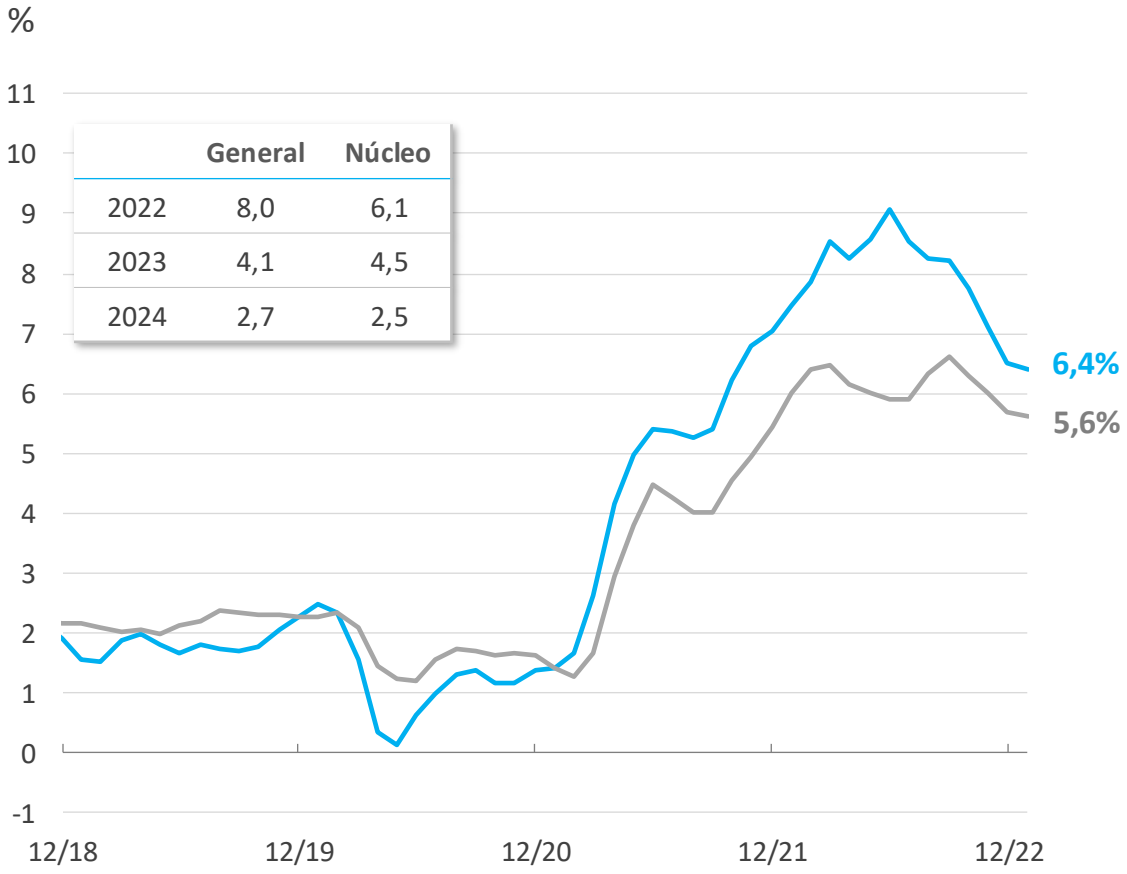
Eurozona: inflación general y núcleo



	General	Núcleo
2022	8,4	3,9
2023	5,3	4,2
2024	2,7	2,7

Notas: El último dato corresponde a febrero de 2022 (preliminar). La inflación núcleo excluye energía y todos los alimentos.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos de Eurostat.

EE. UU.: inflación general y núcleo

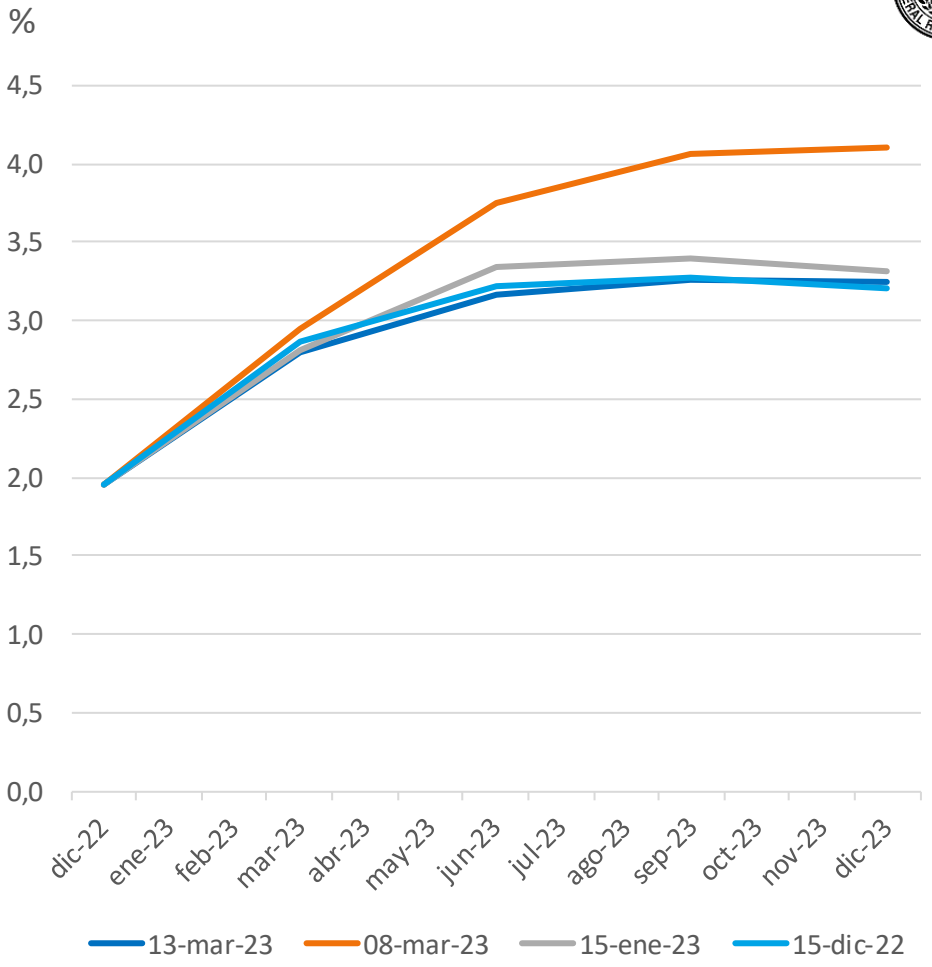


	General	Núcleo
2022	8,0	6,1
2023	4,1	4,5
2024	2,7	2,5

Notas: El último dato corresponde a enero de 2023. La inflación núcleo excluye energía y todos los alimentos.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos de BLS.

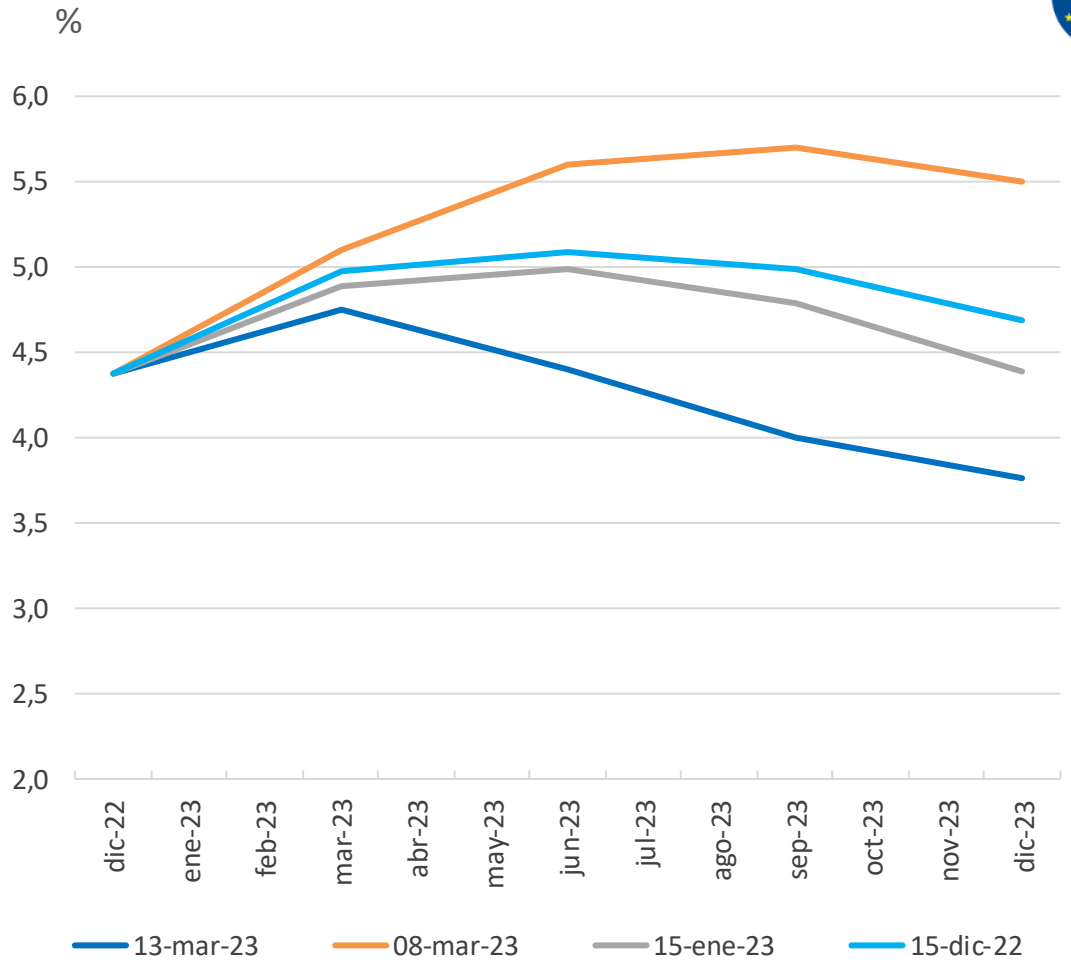
Bancos centrales: Elevada volatilidad en las expectativas sobre tipos

Eurozona: implícitos sobre el €STR



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos de Bloomberg.

EE. UU.: implícitos sobre el Fed Funds

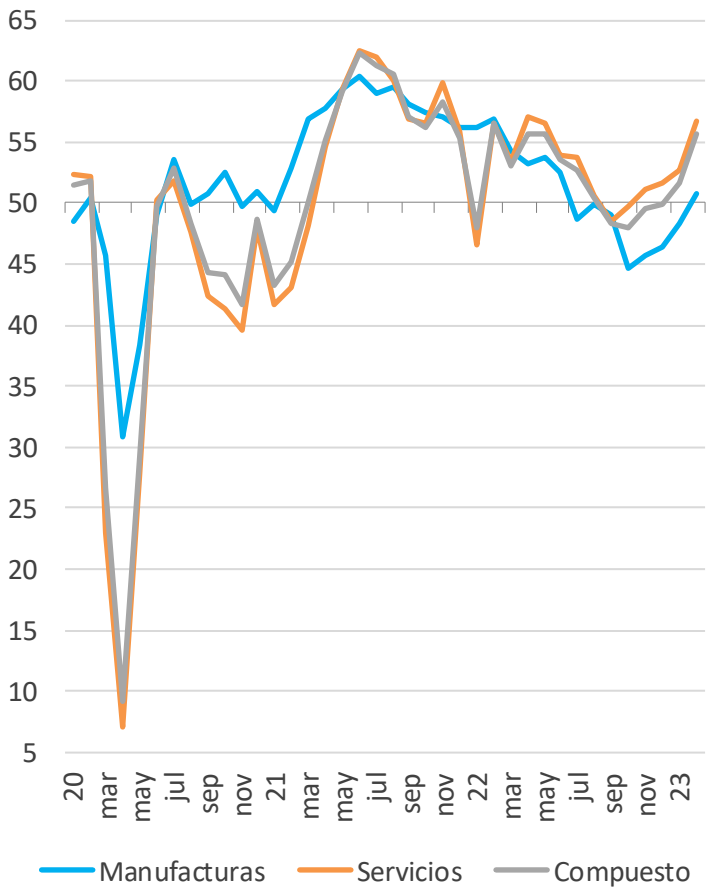


Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos de Bloomberg.

Economía española: La actividad se mantiene resiliente, mejor de lo que se preveía

PMI

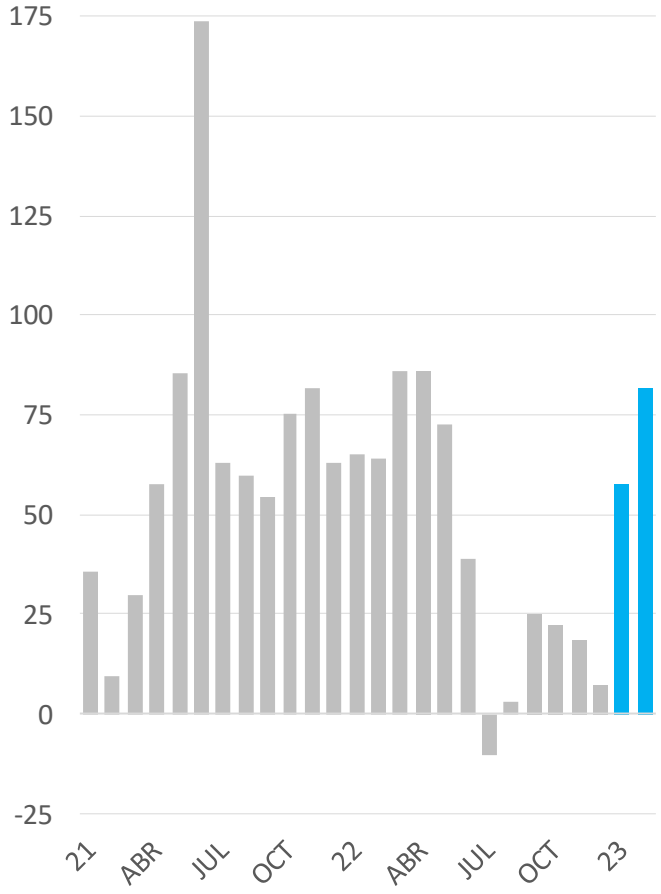
Nivel



Fuente: CaixaBank Research a partir de datos de Markit.

Afiliados a la S.S

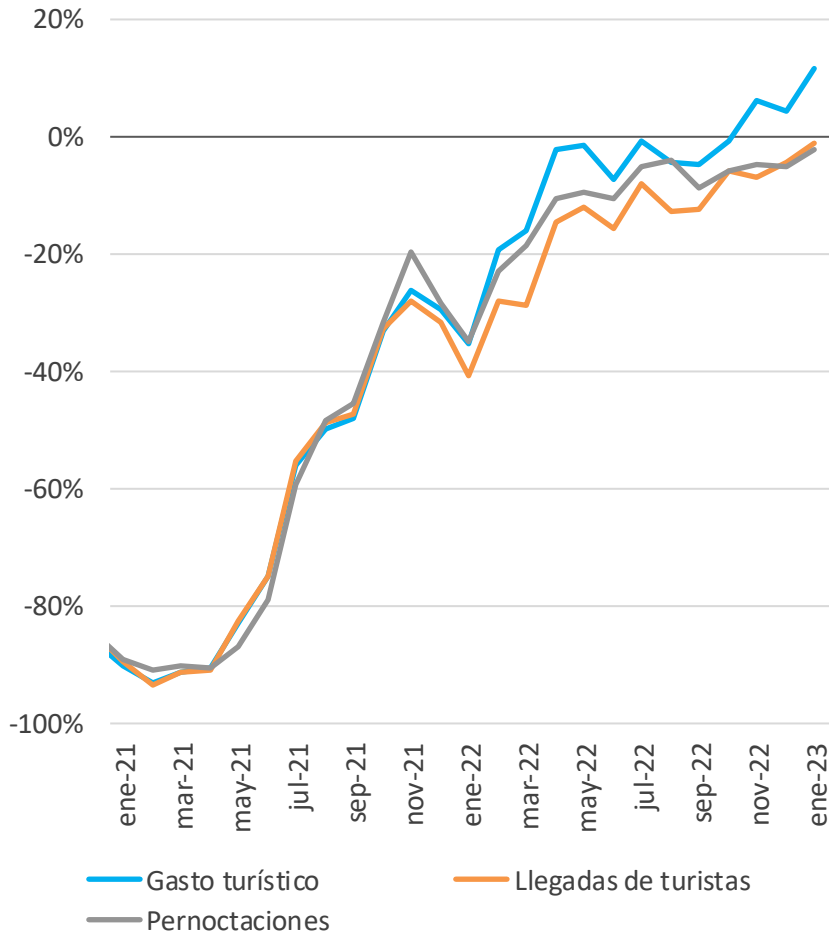
Variación intermensual en miles



Nota: Datos desestacionalizados.
Fuente: CaixaBank Research a partir de datos de MSSM.

Turismo extranjero en España

Variación con respecto al mismo mes de 2019

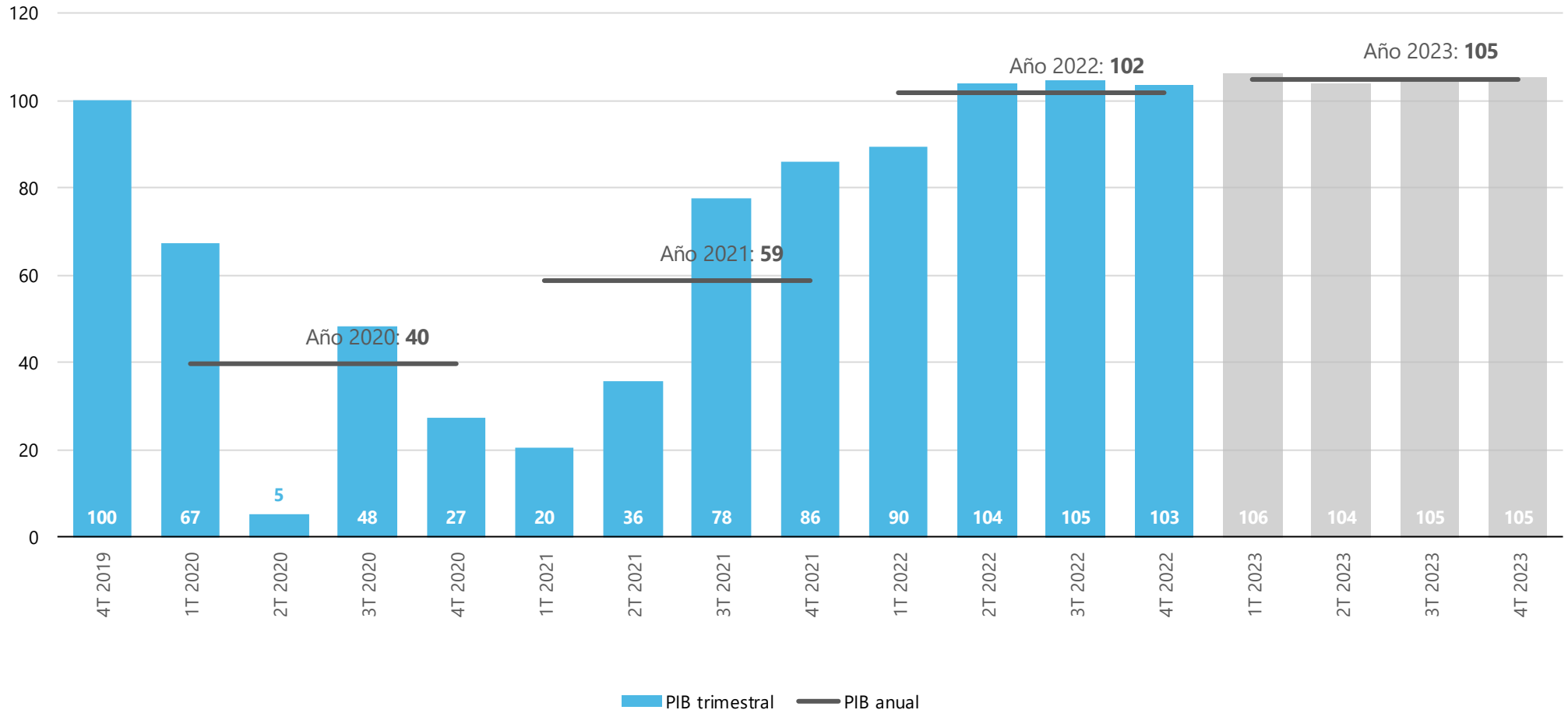


Fuente: CaixaBank Research a partir de datos del INE.

Fuerte impulso del turismo

PIB Turístico

Índice (100 = trim. referencia 2019)



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

Perspectivas económicas para 2023 más favorables de lo previsto hace unos meses

CaixaBank

Cuadro macroeconómico

Variación anual (%)

		2022	2023	2024
España	PIB	5,5	1,3	1,9
	Inflación	8,4	4,2	2,6
	Tasa de paro	12,9	12,8	12,4
PIB	Eurozona	3,4	0,5	1,6
	Alemania	1,9	0,0	1,3
	Francia	2,6	0,3	1,4
	Italia	3,8	0,5	1,1
	Reino Unido	4,3	-1,5	-0,4
	EE. UU.	1,6	0,9	1,4
	Euribor (promedio)	1,1	3,6	2,9

Claves

- China abandona su política de "COVID-cero"
- Alivio en los cuellos de botella
- Estabilización de los mercados de energía
- Inflaciones a la baja, pero todavía en valores elevados

- Efectos sobre la economía de las subidas de tipos
- Elevada volatilidad en los mercados financieros
- Alta incertidumbre (Ucrania, China-EE. UU., etc.)

- **Situación y perspectivas**
- Qué revela el *big data* sobre la oferta de vivienda nueva
- Costes construcción
- Mercado inmobiliario comercial

Perspectivas del sector inmobiliario: cambio de tendencia ante el aumento de los tipos de interés

CaixaBank

Previsiones del sector inmobiliario

	2021	2022	2023	2024
Compraventas INE *(Miles)*	566	650	480	500
Visados de obra nueva *(Miles)*	108	109	90	105
Precio vivienda (tasación, Mitma) *(Variación anual, %)*	2,1	5,0	0,2	1,5
Precio vivienda (transacción, INE) *(Variación anual, %)*	3,7	7,4	1,4	1,5

Fuente: CaixaBank Research.

Demanda: Prevemos un ajuste significativo de las compraventas de segunda mano por:

- Desvanecimiento factores temporales (ahorro embalsado, cambio preferencias).
- Pérdida poder adquisitivo hogares (inflación).
- Aumento de los tipos de interés.
- Las elevadas preventas de vivienda de obra nueva a entregar en 2023 no hacen prever un ajuste significativo en este segmento.

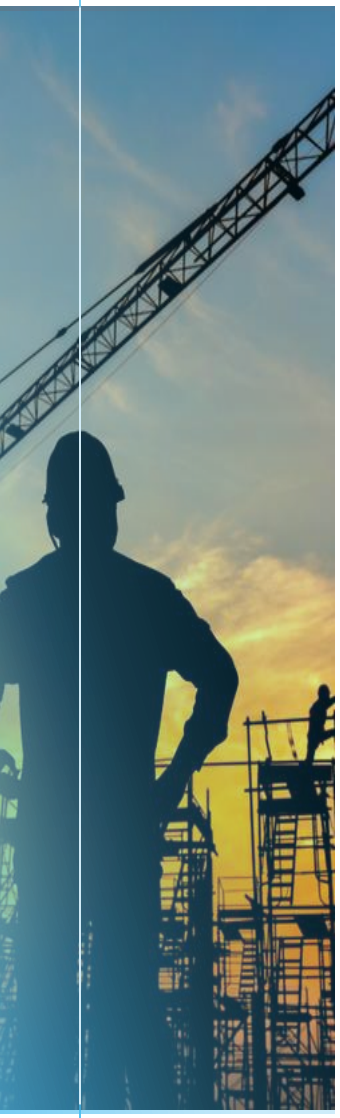
Oferta: muy limitada

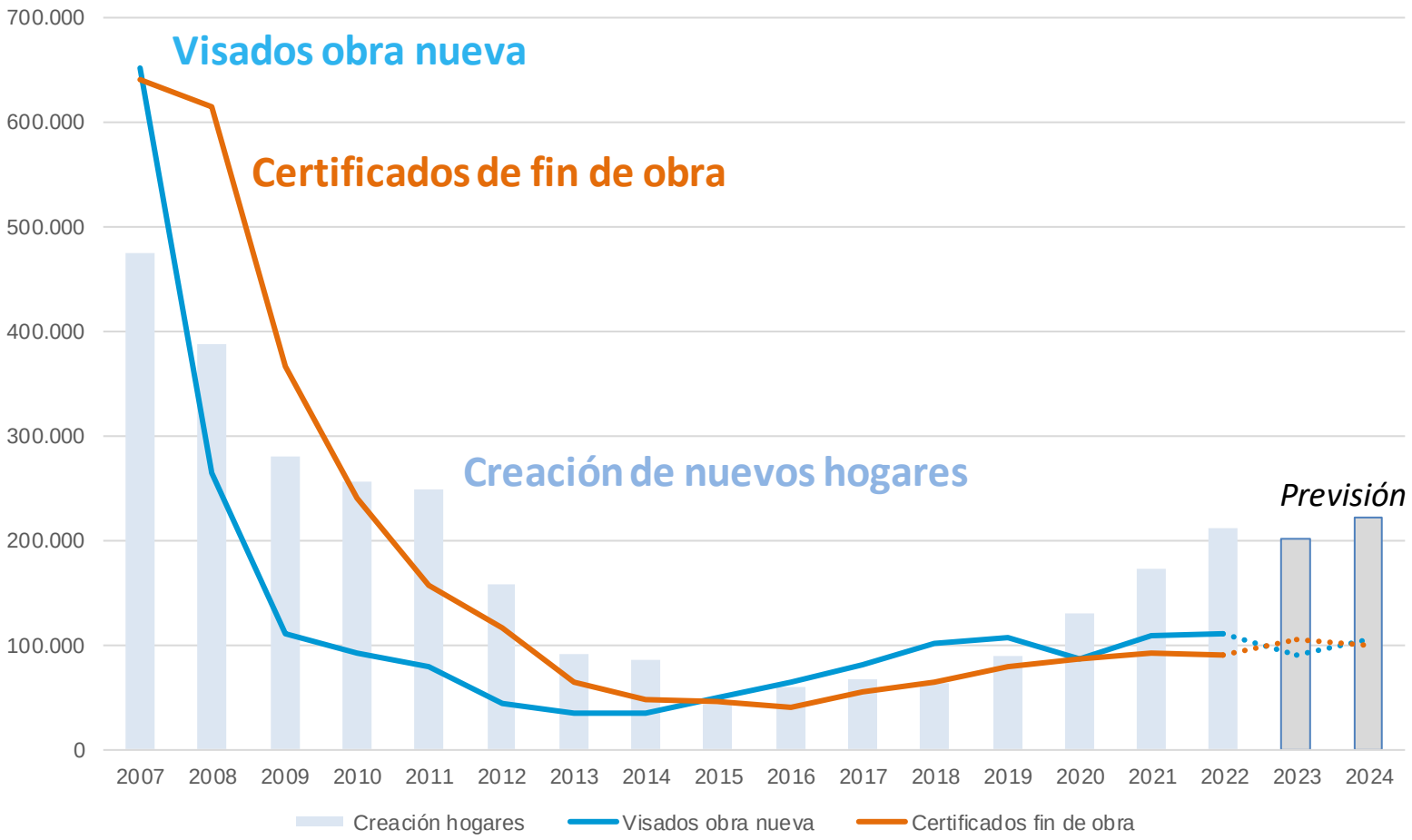
- Producción vivienda nueva (109k) por debajo creación anual neta de hogares (c. 210k)
- Costes de construcción elevados, aunque la tendencia alcista parece haber tocado techo

Precio de la vivienda:

- Estancamiento en 2023.
- La relativa escasez de vivienda de obra nueva hace prever un desempeño más positivo en este segmento (moderación del crecimiento).
- Riesgo bajo de corrección brusca del mercado.

La oferta de vivienda nueva sigue muy limitada en relación con la creación neta de hogares





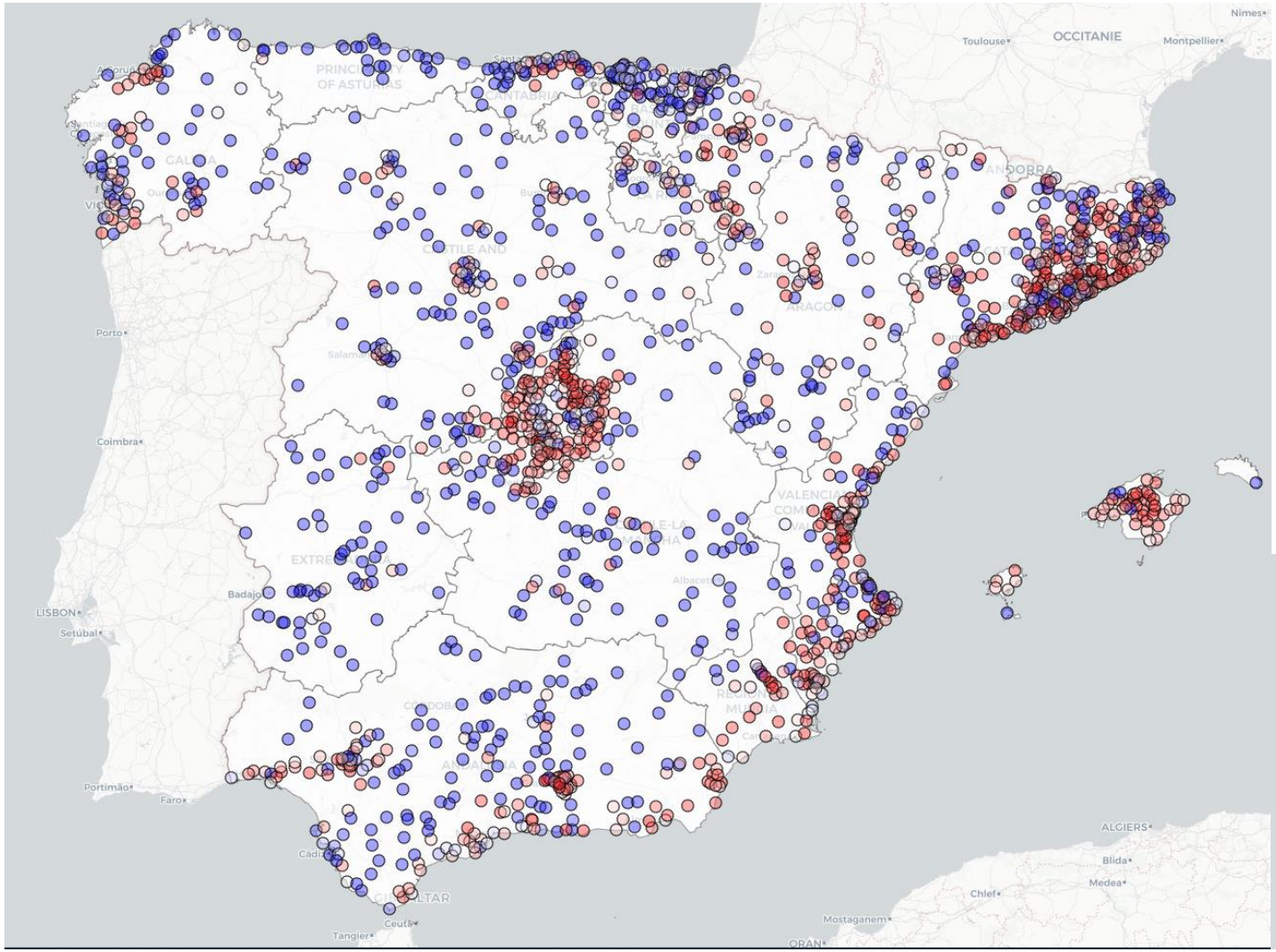
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Mitma.

Oferta muy limitada, en modo "esperar y ver"

- Producción vivienda nueva (110k) por debajo de la creación anual neta de hogares (210k).
- Costes de construcción elevados, aunque la tendencia alcista parece haber tocado techo.
- Incertidumbre sobre la debilidad de la demanda.
- Elevadas preventas para 2023.

¿En qué municipios hay más escasez de vivienda?

El color rojo indica oferta insuficiente para cubrir la demanda por formación de hogares. Azul indica oferta suficiente.



Se construye más vivienda donde hay más demanda, pero no es suficiente: los municipios con mayor dinamismo demográfico son los que más escasez de vivienda nueva tienen

Notas: La escasez relativa de vivienda nueva en una localización se mide a partir de la comparación entre el número de visados de obra nueva acumulados entre 2020 y 2022, y la creación neta de hogares en ese mismo periodo. En concreto, calculamos la métrica Desequilibrio = (nuevos hogares – visados) / (nuevos hogares + visados). Valores positivos indican la creación de más hogares que viviendas nuevas (insuficiente oferta de vivienda).
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE, MITMA y estimaciones propias.

Provincias que presentan una mayor escasez de oferta de vivienda en relación con la formación de hogares

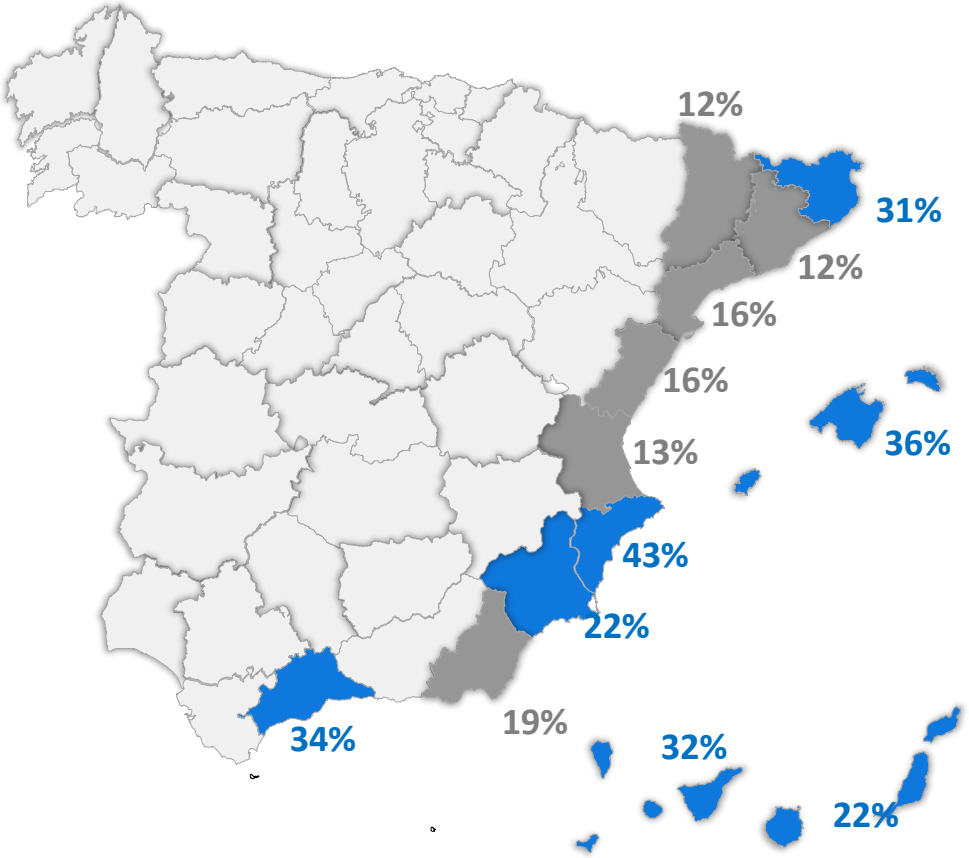
Provincia	Número de municipios con información	% de municipios con falta de oferta	% de hogares en municipios con falta de oferta	Desequilibrio promedio	Proyección de creación de hogares (2023-2027)
Santa Cruz de Tenerife	40	88%	97%	0,65	10,3%
Tarragona	40	80%	95%	0,55	8,1%
Baleares	52	90%	97%	0,48	10,4%
Girona	107	64%	90%	0,47	8,1%
Lleida	34	47%	86%	0,42	2,9%
Murcia	32	75%	91%	0,41	8,4%
Barcelona	192	72%	85%	0,35	6,5%
Guadalajara	28	61%	85%	0,33	7,5%
Huesca	36	33%	85%	0,33	4,7%
C. de Madrid	128	76%	81%	0,26	8,5%
Las Palmas	25	76%	54%	0,25	7,6%
Castellón	27	48%	79%	0,23	5,1%
Valencia	76	66%	47%	0,23	5,9%
Alicante	70	70%	75%	0,22	9,6%
Zaragoza	27	56%	92%	0,22	4,3%
TOTAL ESPAÑA	1.853	52%	61,2%	0,05	5,7%

Demanda de vivienda por parte de extranjeros en España

Fuerte repunte de la compraventa de extranjeros en 2022

Compraventas extranjeros

(% total de compraventas)



inferior a 10%
entre 10% y 20%
mayor a 20%

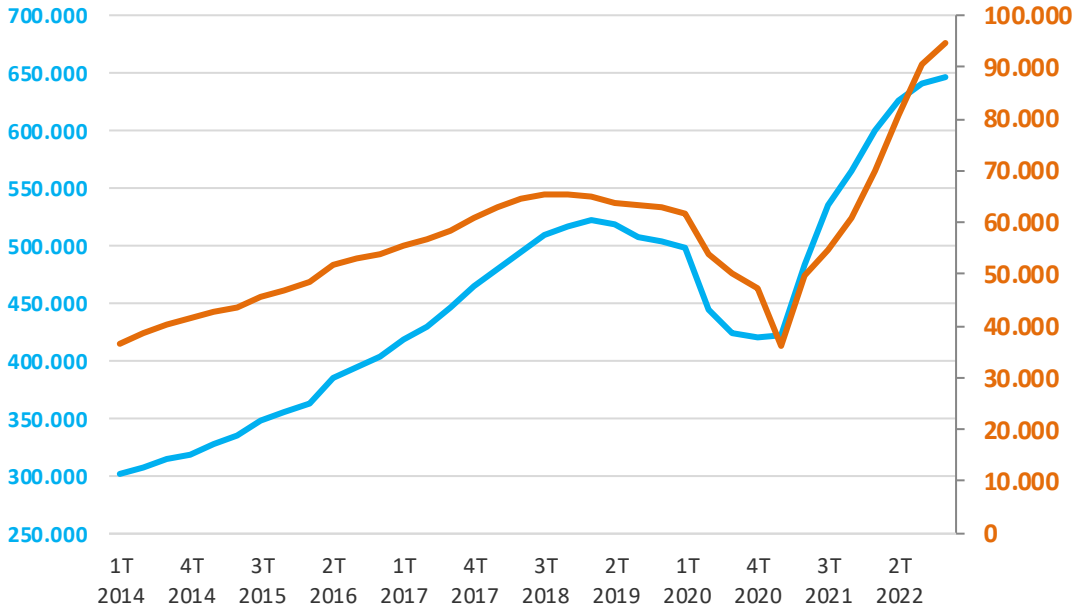
Nota. Datos del 4T 2022.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Colegio de Registradores.

Compraventas nacionales

Número (acum. 4 trimestres)

Compraventas extranjeros

Número (acum. 4 trimestres)

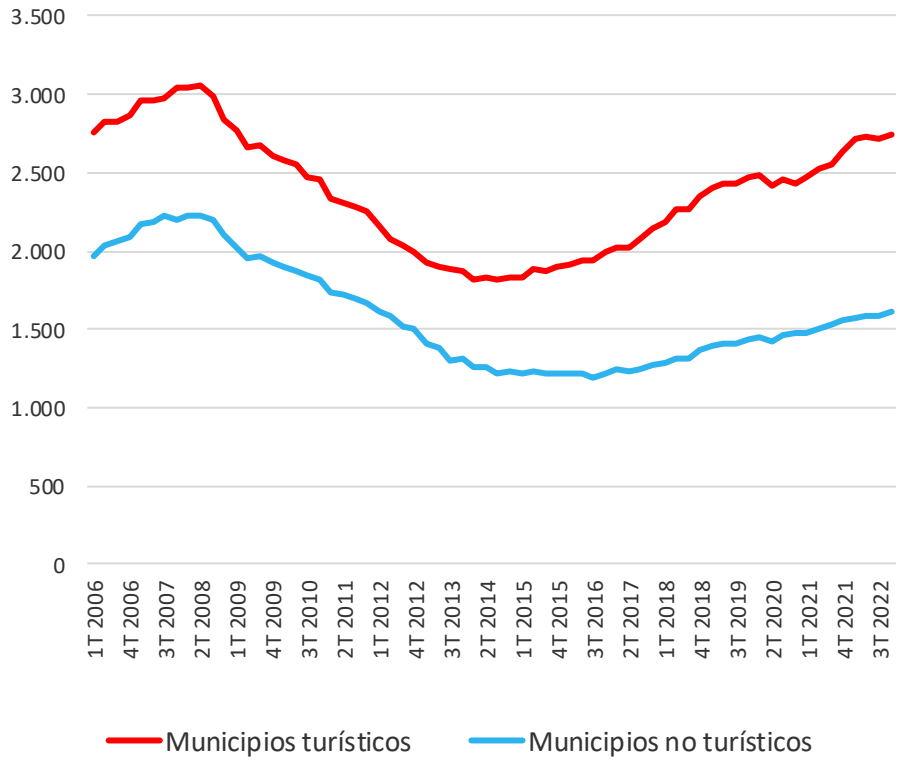


- La **demanda extranjera de vivienda** ha repuntado con fuerza hasta situarse en el 14,6% de las compras en el 2022.
- La **demanda extranjera** puede verse impactada por el aumento de la incertidumbre y la ralentización económica de los principales países compradores de vivienda en España (Reino Unido, Alemania, Francia).

Los precios de la vivienda en las zonas turísticas son más elevados y crecen con más vigor

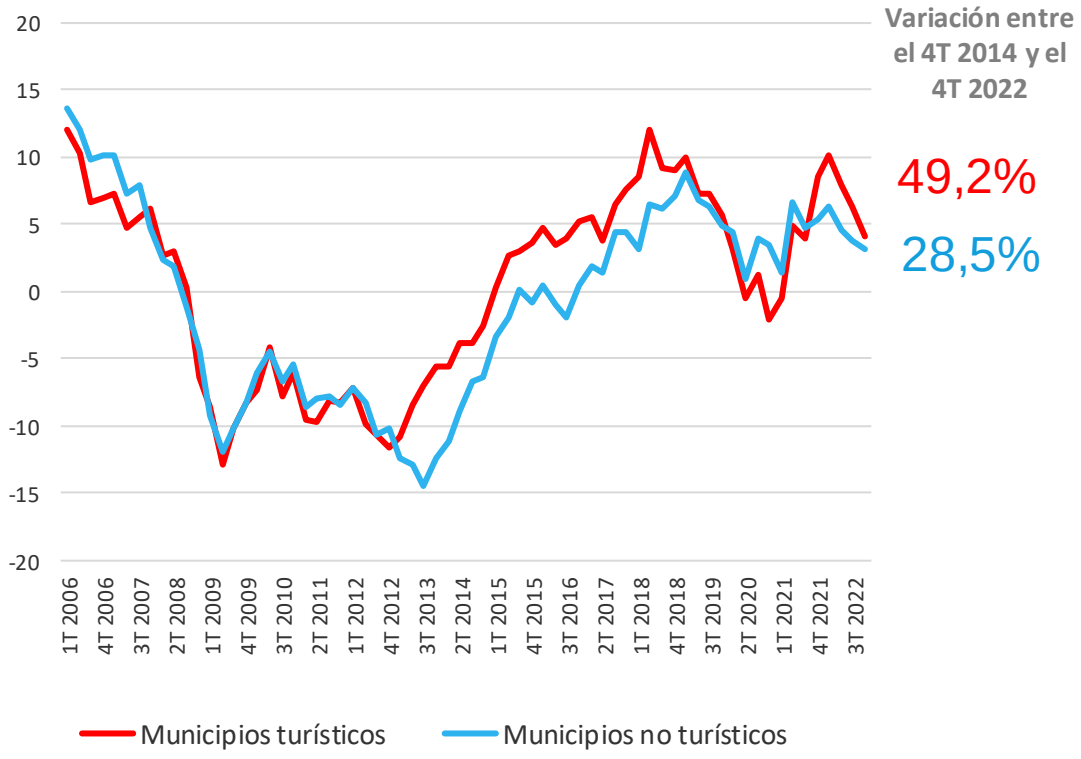
Precio de la vivienda

Euros por metro cuadrado



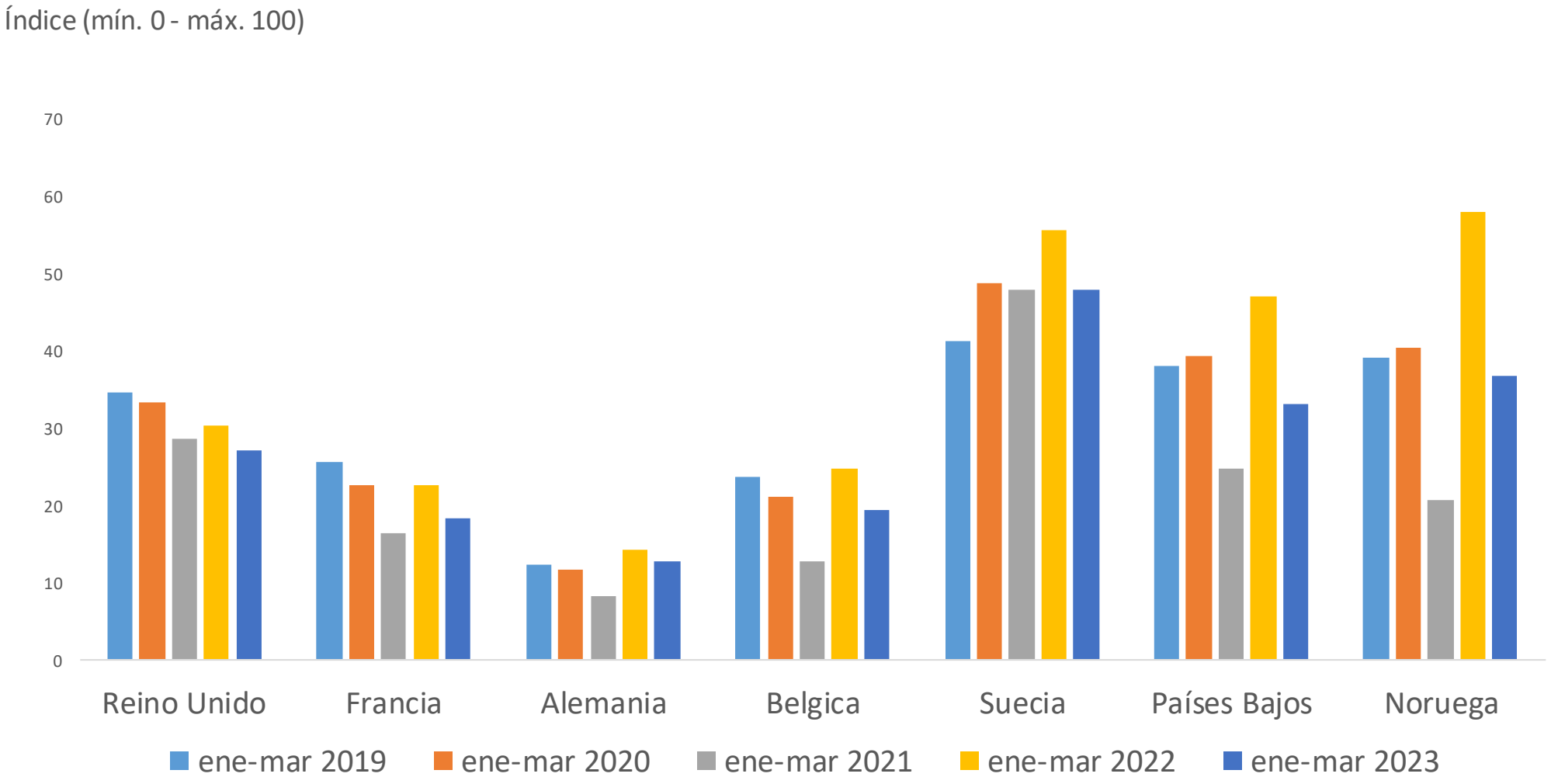
Precio de la vivienda

Variación interanual



Nota: Un municipio se considera turístico (o no turístico) si el porcentaje de gasto en TPV CaixaBank con tarjetas extranjeras fue superior (o inferior) al 10% del total en 2019. Datos acumulados de 4 trimestres para municipios con más de 100 compraventas al trimestre.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Mitma.

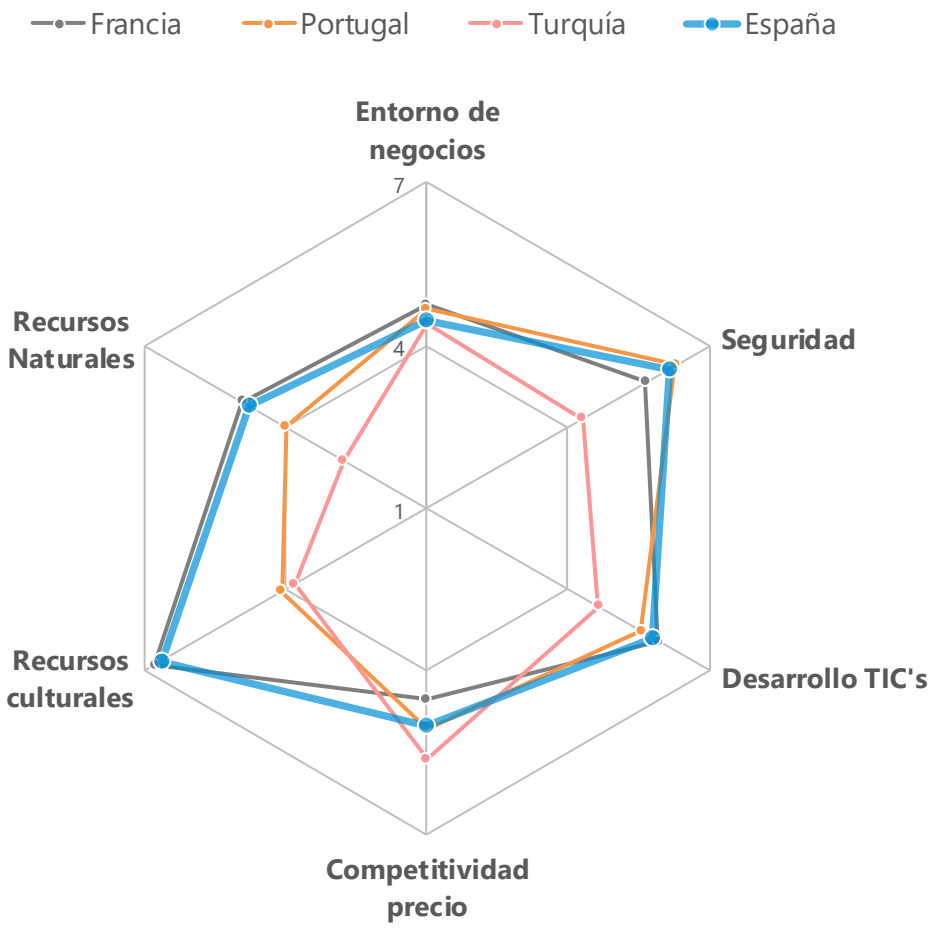
Google Trends: Popularidad de las búsquedas “Comprar casa en España” desde distintos países europeos



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos de *Google.*

España lidera el ranking de competitividad turística global

Índice (mín. 1 - máx. 7)



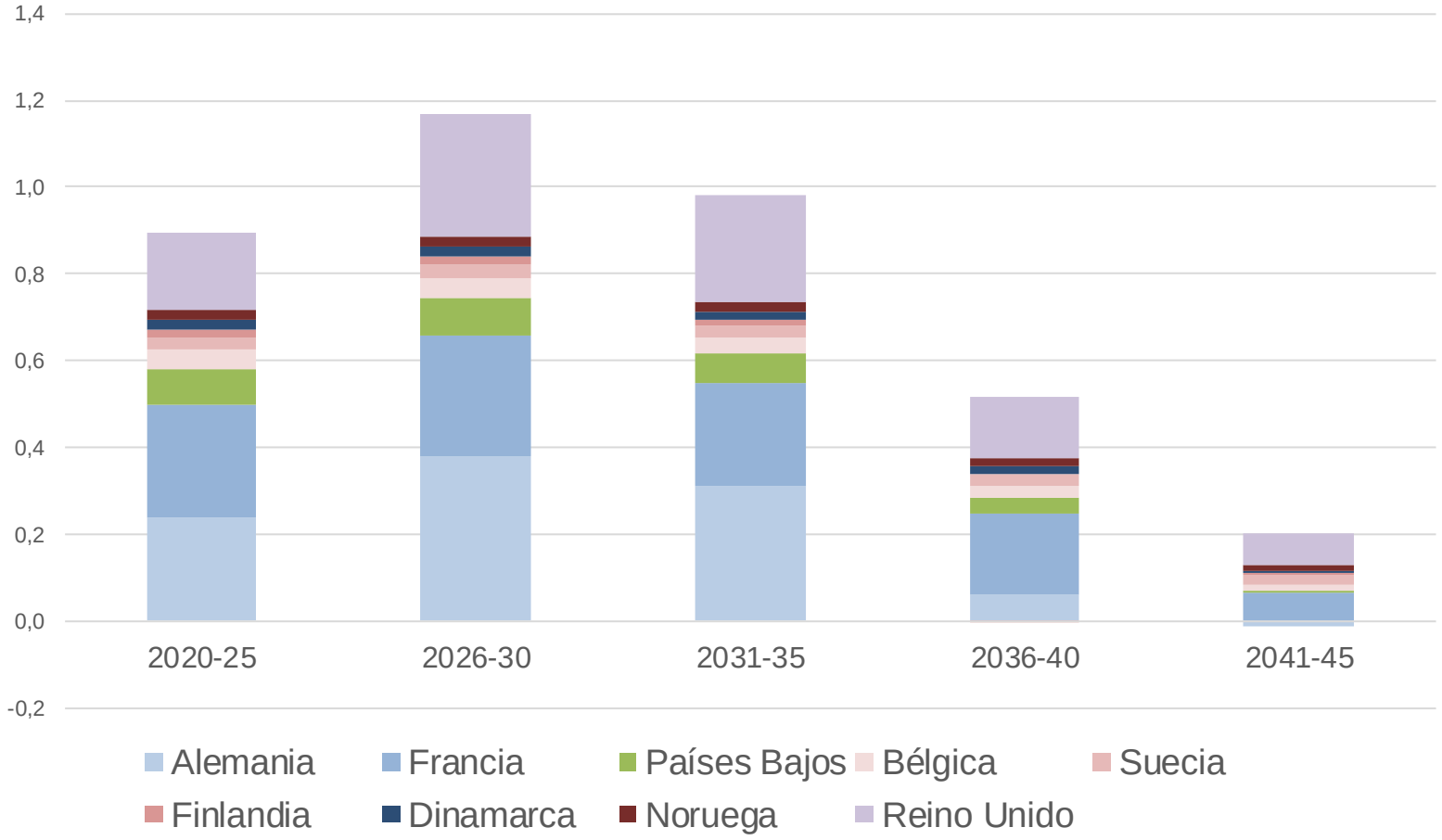
- El sector turístico español destaca en recursos culturales (similar a Francia) y seguridad.
- También desarrollo TIC y competitividad precio (similar a Portugal).

Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del *Travel & Tourism Report 2019.*

Tendencias demográficas en Europa: el envejecimiento de la población europea impulsará la compra de vivienda en España

Incremento anual de la población de 65 años o más por lustros

(millones de personas)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos de la OCDE y ONS (UK).

- Las tendencias demográficas (y si se mantiene el porcentaje de compras por nacionalidad), sugiere que entre 2026-2030 el crecimiento de las compras de vivienda en España por parte de extranjeros podría crecer un 20%.

Claves para la evolución de la demanda extranjera a largo plazo

- Mercados emisores:
  - Envejecimiento de la población Europea y su poder adquisitivo (pensiones, ahorro)
  - Nuevas formas de trabajo
- Entorno favorable en España:
  - Adecuación del mercado inmobiliario a las preferencias de la demanda extranjera
  - Competitividad turística
  - Regulación (mercado alquiler e hipotecario), fiscalidad, sanidad, etc.
- Atractivo de mercados competidores

CaixaBank

Podréis encontrar el informe en la web de CaixaBank Research

www.caixabankresearch.com/informe-sectorial

CaixaBank Research on Twitter @CABK_Research

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.

CaixaBank

AYÚDANOS A MEJORAR

Valora nuestra presentación accediendo al QR

¡MUCHAS GRACIAS!

www.caixabankresearch.com

@CABK_Research

Newsletter