



Informe Sectorial Inmobiliario

Desafíos del sector inmobiliario en clave económica 2023

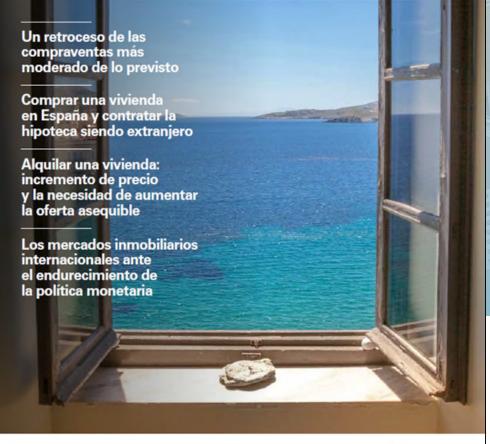


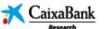
Judit Montoriol 17 de julio de 2023

CaixaBank Research

Informe Sectorial

2/2023





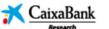


- Situación y perspectivas
- Demanda extranjera
- Mercado del alquiler
- Mercados inmobiliarios internacionales

Informe Sectorial

2/2023







- Situación y perspectivas
- Demanda extranjera
- Mercado del alquiler
- Mercados inmobiliarios internacionales



1S 2023

Cambio de tendencia: las compraventas retroceden y el precio se ralentiza

Sin embargo:

- La caída de la demanda ha sido más moderada de lo que se esperaba.
- El crecimiento del precio de la vivienda ha flexionado a la baja, pero sigue en tasas de crecimiento positivas.

Revisamos al alza la previsión de compraventas y de precios de 2023.



2S 2023 y 2024

El segundo semestre será clave para evaluar el grado de resistencia del sector ante el fuerte incremento de los tipos de interés y el debilitamiento de la economía

Factores de apoyo:

- Mercado laboral resiliente e incrementos salariales más vigorosos.
- Inflación a la baja.
- Flujos de inmigración significativos.
- Situación financiera favorable de los hogares y del sector financiero.

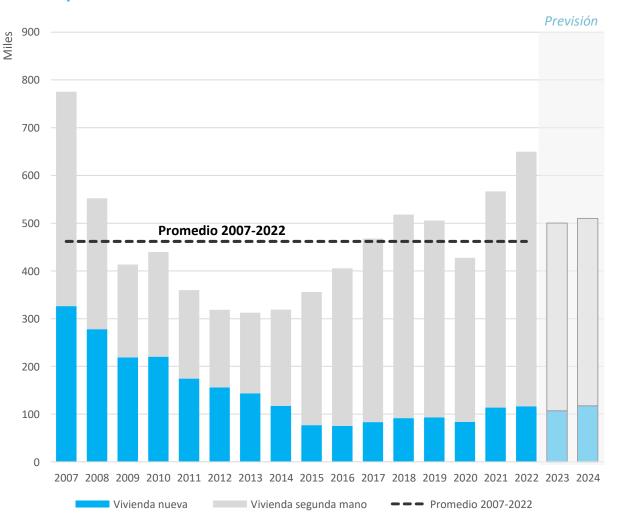
Escenario:

- Descenso apreciable de las compraventas, pero impacto moderado en los precios.
- La oferta de vivienda nueva seguirá siendo inferior a la creación neta de hogares.
- Los costes de construcción mostrarán una trayectoria descendente, aunque seguirán por encima del nivel prepandemia.

El retroceso de las compraventas se va materializando pero a un ritmo más suave de lo anticipado



Compraventas de vivienda



Las compraventas de vivienda han empezado a descender:

- Se desvanecen los factores temporales que impulsaron la demanda de vivienda en 2021-2022 (cambio de preferencias por la pandemia, ahorro embalsado).
- Por el aumento de los tipos de interés y el menor crecimiento de la renta bruta real disponible de los hogares.
- La demanda de inversión adopta una posición "wait and see".

La **obra nueva** se verá menos afectada por la relativa escasez de esta tipología de vivienda. El mayor ajuste se producirá en el número de compraventas de **vivienda de segunda mano**.

Datos más recientes:

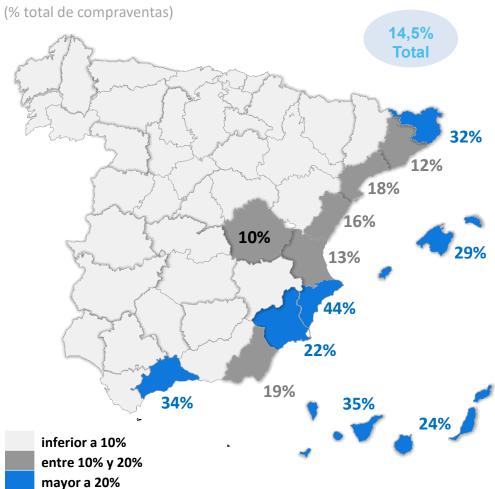
- Compraventas (may-23): -4,1% interanual acum. año (-2,4% nueva, -4,5% usada).
- ✓ Número de hipotecas (abr-23): -8,8% interanual acumulado en el año.
- ✓ Nueva producción de crédito para la compra de vivienda (may-23): -21,9% interanual acumulado en el año.

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

Las compraventas de extranjeros resisten mejor



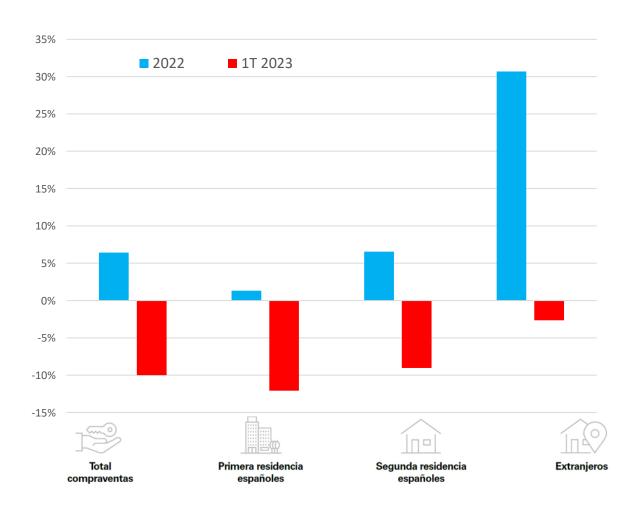




Nota. Datos del 1T 2023.

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

Compraventas de vivienda según comprador



Nota: Variación del 1T 2023 respecto al 1T 2022.

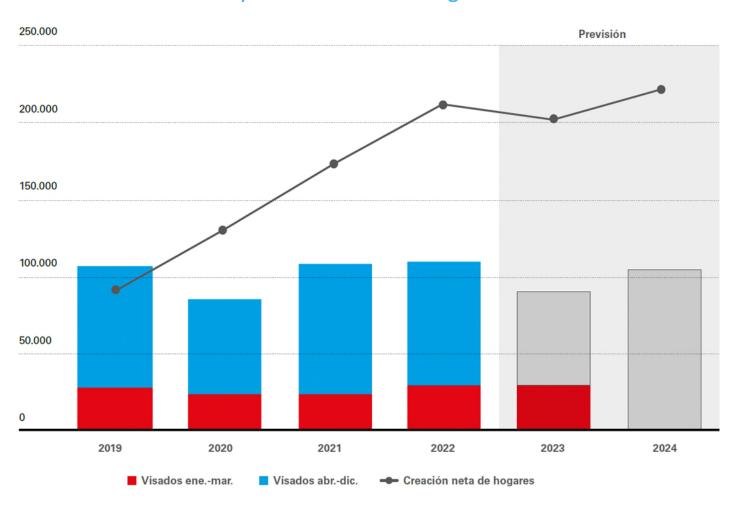
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del MITMA.

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





Visados de obra nueva y creación neta de hogares



Oferta muy limitada, en modo "esperar y ver"

- Producción vivienda nueva (109k) por debajo de la creación anual neta de hogares (241k).
- Costes de construcción elevados, aunque la tendencia alcista parece haber tocado techo.
- Incertidumbre sobre la debilidad de la demanda.
- Elevadas preventas para 2023.

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

La tendencia alcista de los costes de construcción se frena





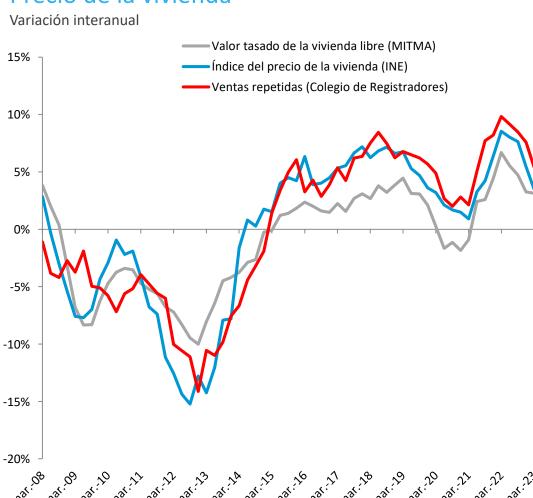


- ▶ El precio de los metales industriales en los mercados internacionales ha descendido de forma marcada desde mediados de 2022, a pesar del repunte reciente por la reapertura de China.
- ► El fuerte descenso del precio de la energía también apoyará un descenso de los costes.
- Según las proyecciones teniendo en cuenta las cotizaciones de los mercados de futuros de las materias primas en los mercados internacionales, los costes de construcción residencial (materiales) en España podrían caer un 5% en promedio en 2024.
- Con todo, los costes serian superiores al nivel post-pandemia (+16% respecto a ene.-2021).

El precio de la vivienda empieza a dar señales de moderación, especialmente el de la vivienda de segunda mano

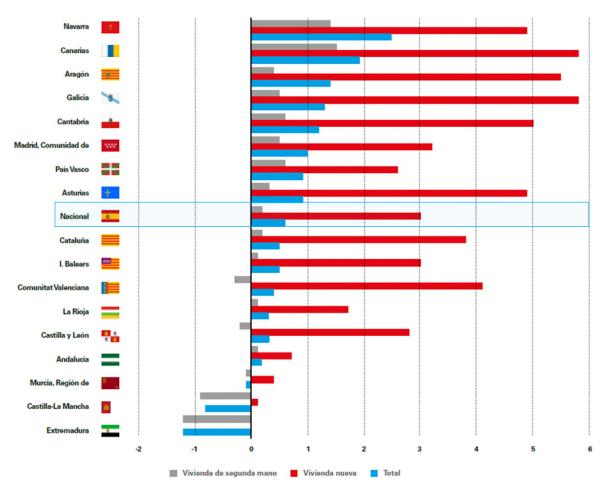


Precio de la vivienda



Precio de la vivienda nueva y usada en el 1T 2023





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

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

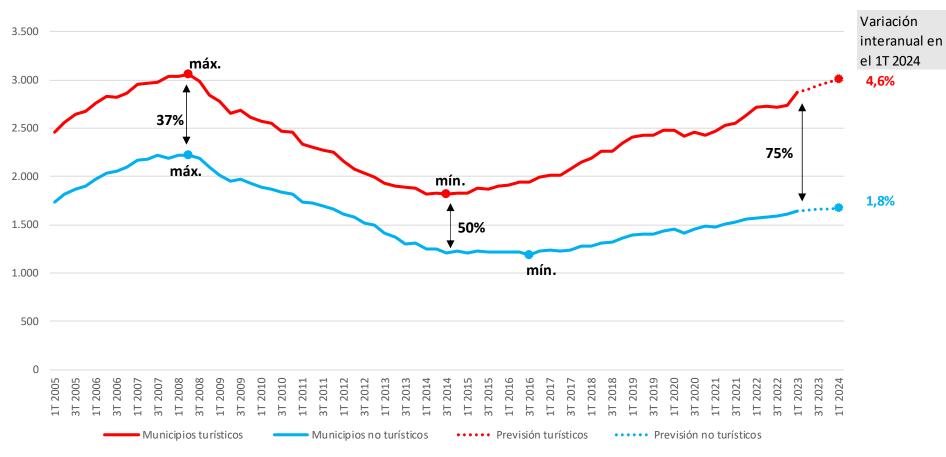
Los precios de la vivienda en los municipios turísticos se acercan al anterior máximo





Precio de la vivienda

Euros por metro cuadrado



Notas: 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. Los gráficos muestran el promedio del precio de la vivienda ponderado por el número de habitantes de cada municipio. Los porcentajes indican el diferencial de precio promedio entre los municipios turísticos y el resto.

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

Previsiones del sector inmobiliario



Previsiones del Informe Sectorial 2023/2

	2021	2022	2023	2024	2025
Compraventas (Miles)	566	650	500	510	511
Visados de obra nueva (Miles)	108	109	90	105	110
Precio vivienda (tasación, Mitma) (<i>Variación anual, %</i>)	2,1	5,0	2,9	1,1	2,4
Precio vivienda (transacción, INE) (Variación anual, %)	3,7	7,4	2,1	1,1	2,4

Fuente: CaixaBank Research.

Demanda: Se espera un ajuste significativo de las compraventas de segunda mano por:

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

Precios:

- Notable ralentización del ritmo de avance del precio de la vivienda en 2023
- La relativa escasez de <u>vivienda de obra nueva</u> hace prever un desempeño más positivo en este segmento (moderación del crecimiento).
- Riesgo bajo de corrección brusca del mercado.

Informe Sectorial

2/2023





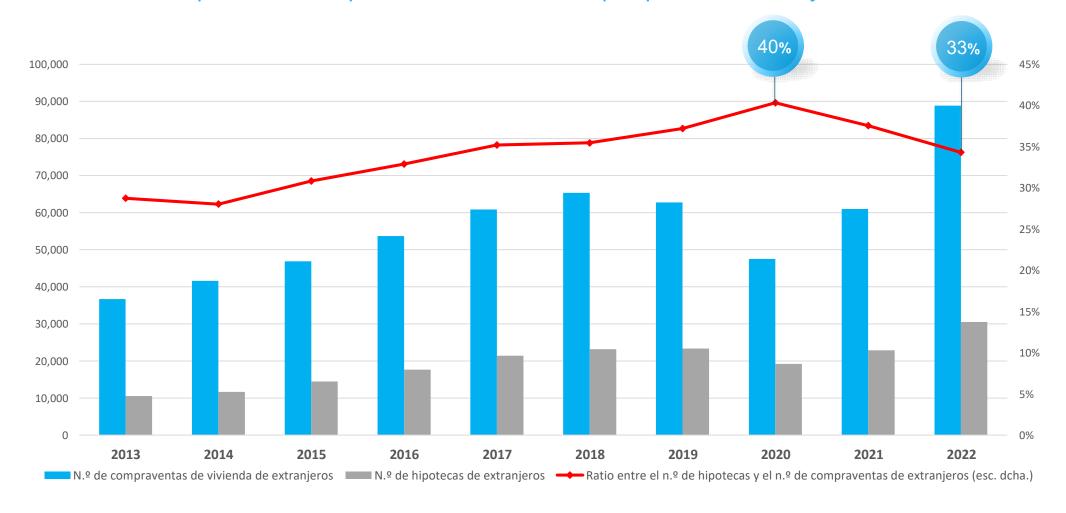


- Situación y perspectivas
- Demanda extranjera
- Mercado del alquiler
- Mercados inmobiliarios internacionales

1 de cada 3 extranjeros que compra una vivienda en España también contrata una hipoteca



Número de compraventas e hipotecas sobre vivienda por parte de extranjeros

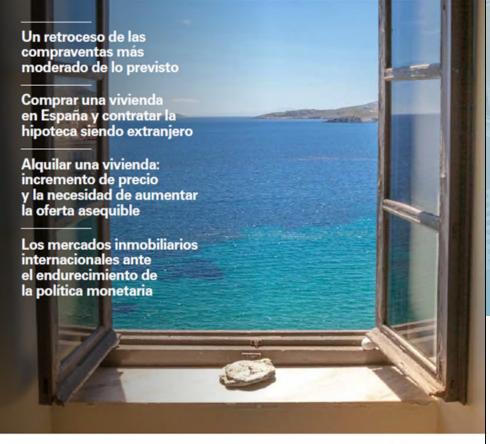


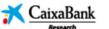
Nota: dato del 1T 2023 acumulado de 4 trimestres.

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

Informe Sectorial

2/2023



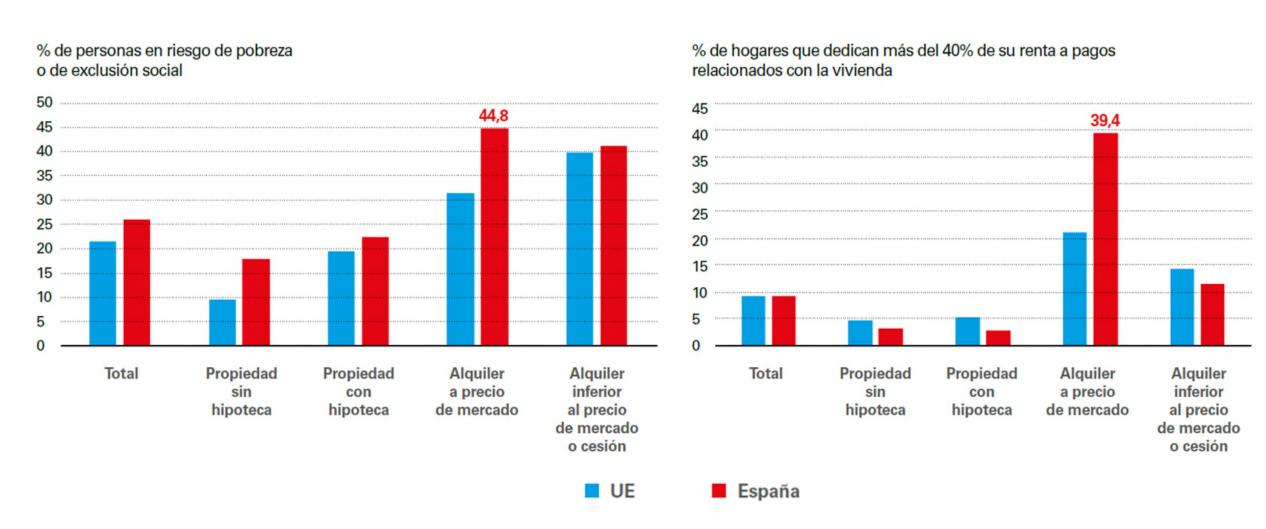




- Situación y perspectivas
- Demanda extranjera
- Mercado del alquiler
- Mercados inmobiliarios internacionales

Los hogares españoles que residen en viviendas de alquiler tienen mayores dificultades económicas



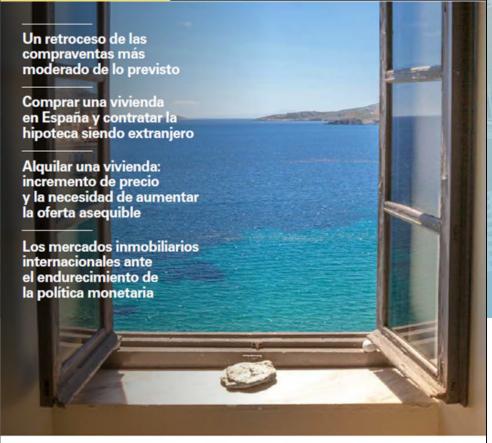


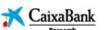
Nota: Datos de 2022.

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

Informe Sectorial

2/2023





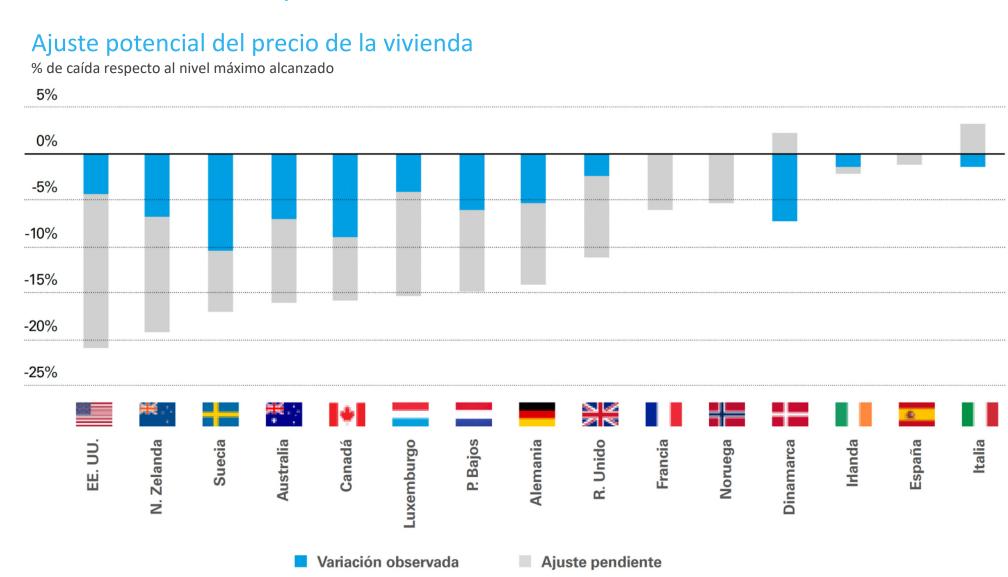


- Situación y perspectivas
- Demanda extranjera
- Mercado del alquiler
- Mercados inmobiliarios internacionales

Los mercados inmobiliarios de las economías avanzadas ante el endurecimiento de la política monetaria







Fuente: CaixaBank Research, a partir de la base de datos del International Housing Observatory, descrita en Mack y Martínez-García (2011), y datos de Refinitiv.

Informe Sectorial

2/2023

Desaceleración en el sector inmobiliario español







Podréis encontrar el informe en la web de CaixaBank Research

www.caixabankresearch.com/informe-sectorial

CaixaBank Research on Twitter







El informe PRESENTACIÓN DEL INFORME SECTORIAL INMOBILIARIO es una publicación de CaixaBank, 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.