Perspectivas económicas y del sector inmobiliario

Noviembre de 2023

Judit Montoriol
Economista *Lead*
CaixaBank Research

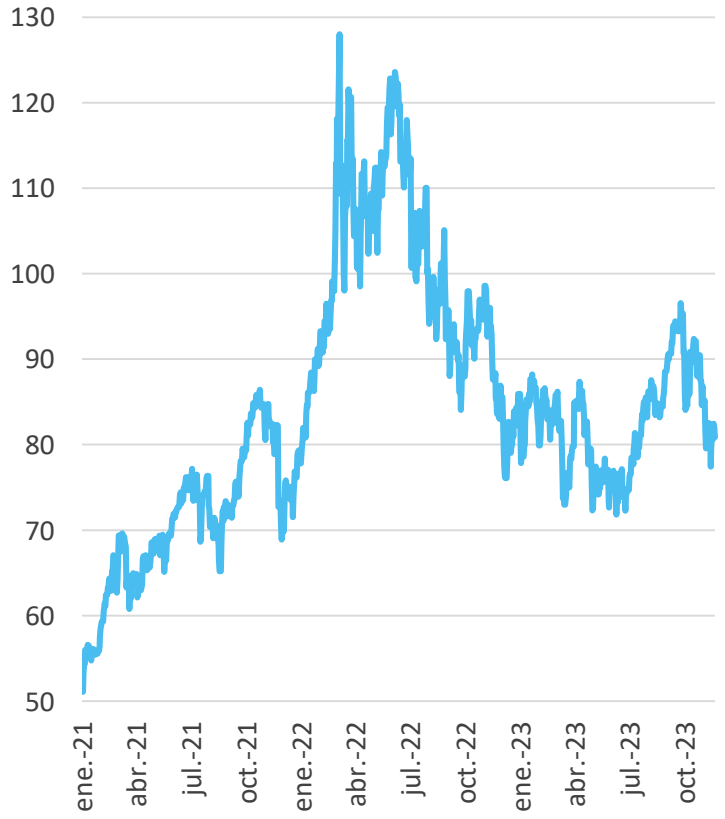
CaixaBank

Entorno económico

Aumento de la inestabilidad geopolítica pero el precio del petróleo no repunta en exceso

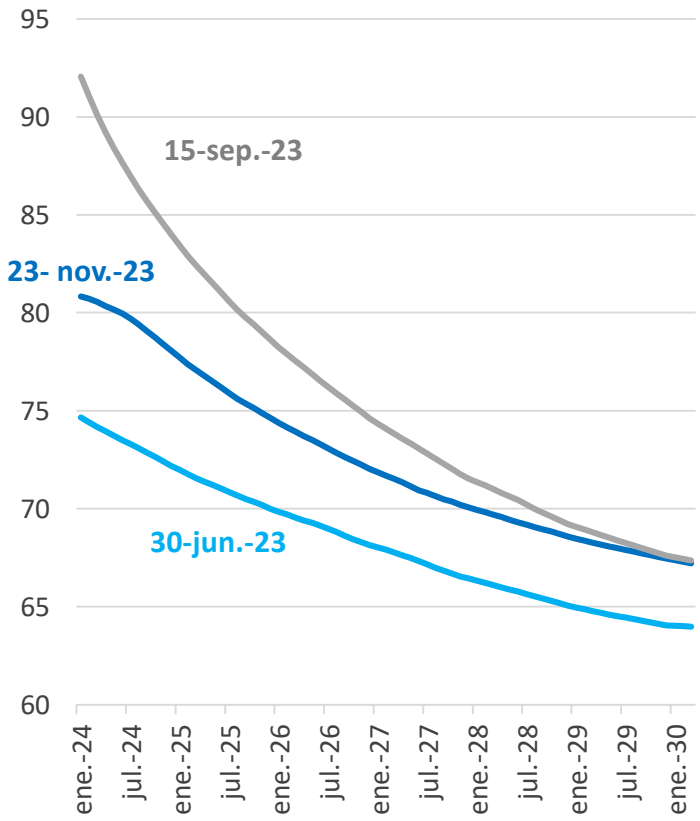
Precio del Brent

Dólares por barril



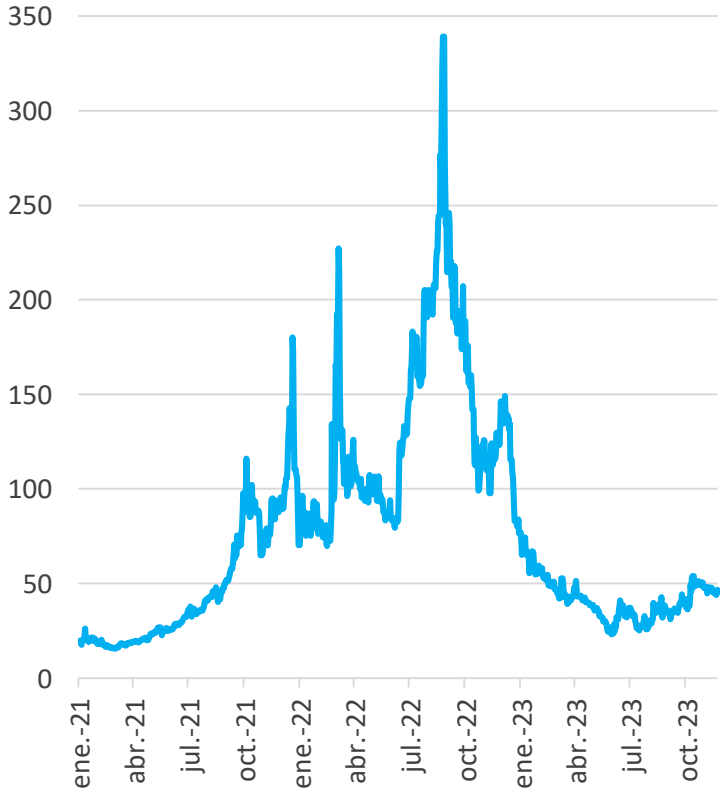
Futuros del precio del Brent

Dólares por barril



Precio del gas natural

€/MWh

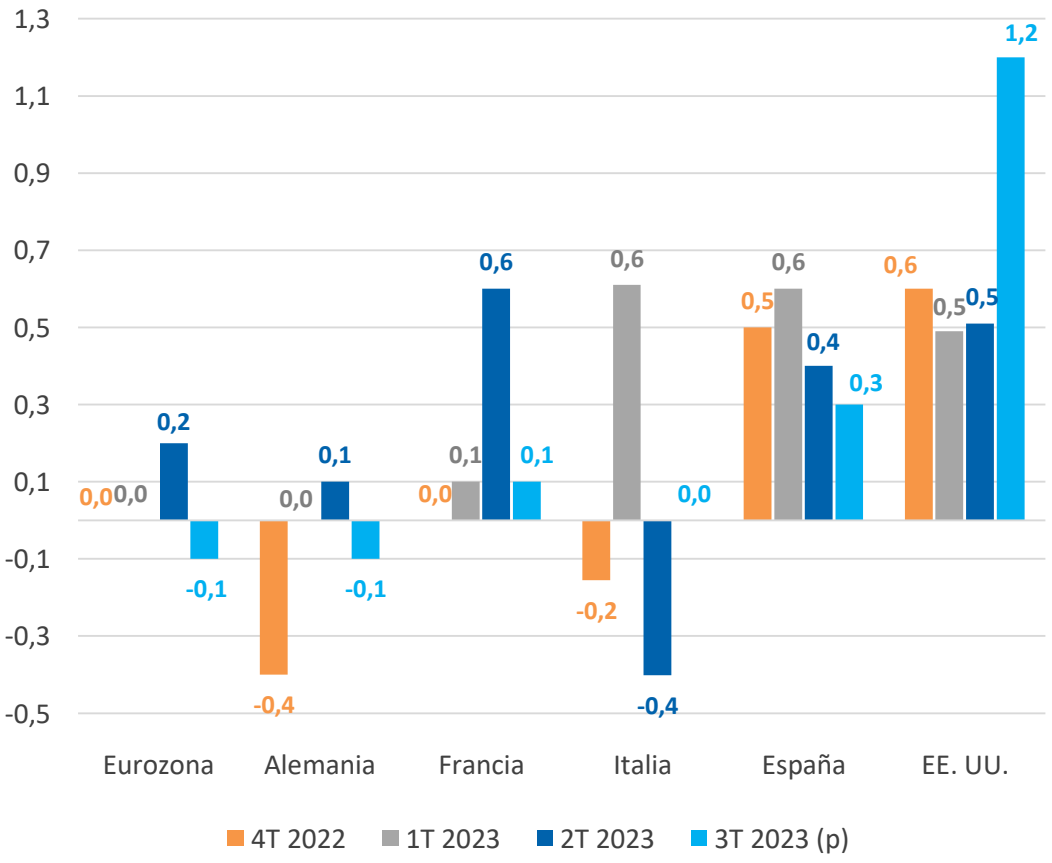


Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos de Bloomberg.

El efecto acumulado de las subidas de tipos comienza a trasladarse a la economía

Evolución del PIB

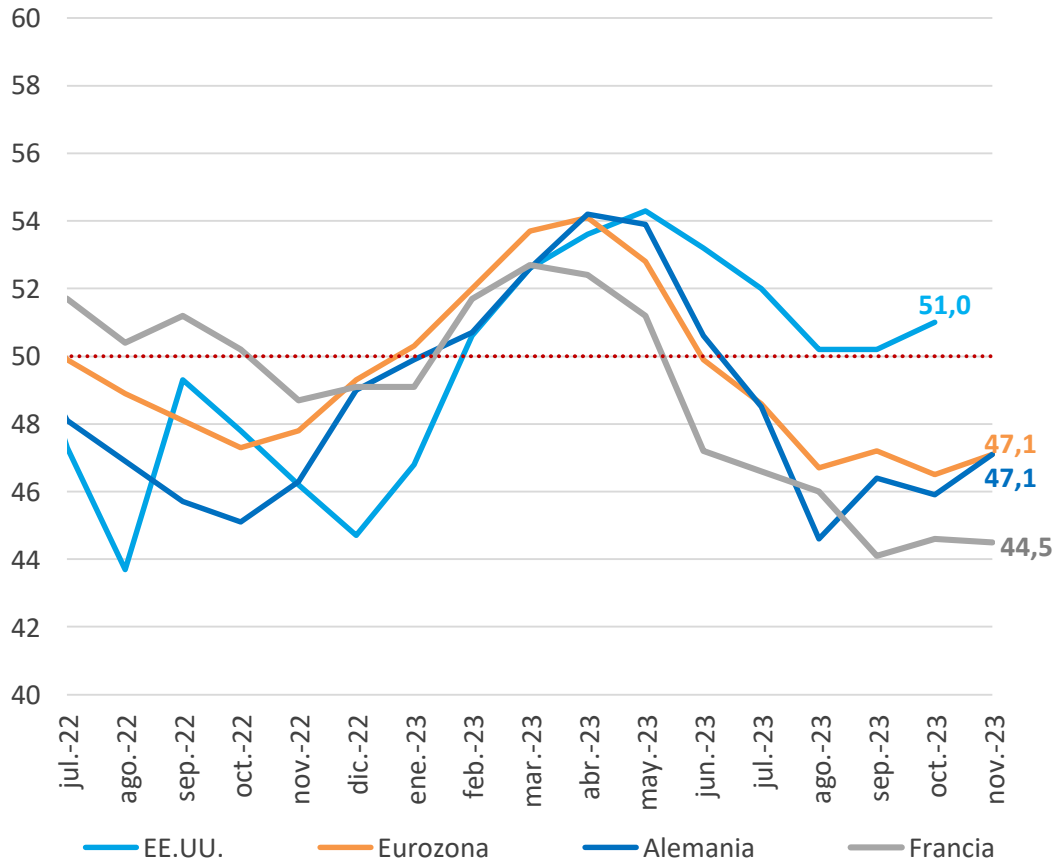
Variación trimestral (%)



Nota: (p) datos preliminares.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de Eurostat, BEA vía Refinitiv y Bloomberg.

PMI compuesto

Índice

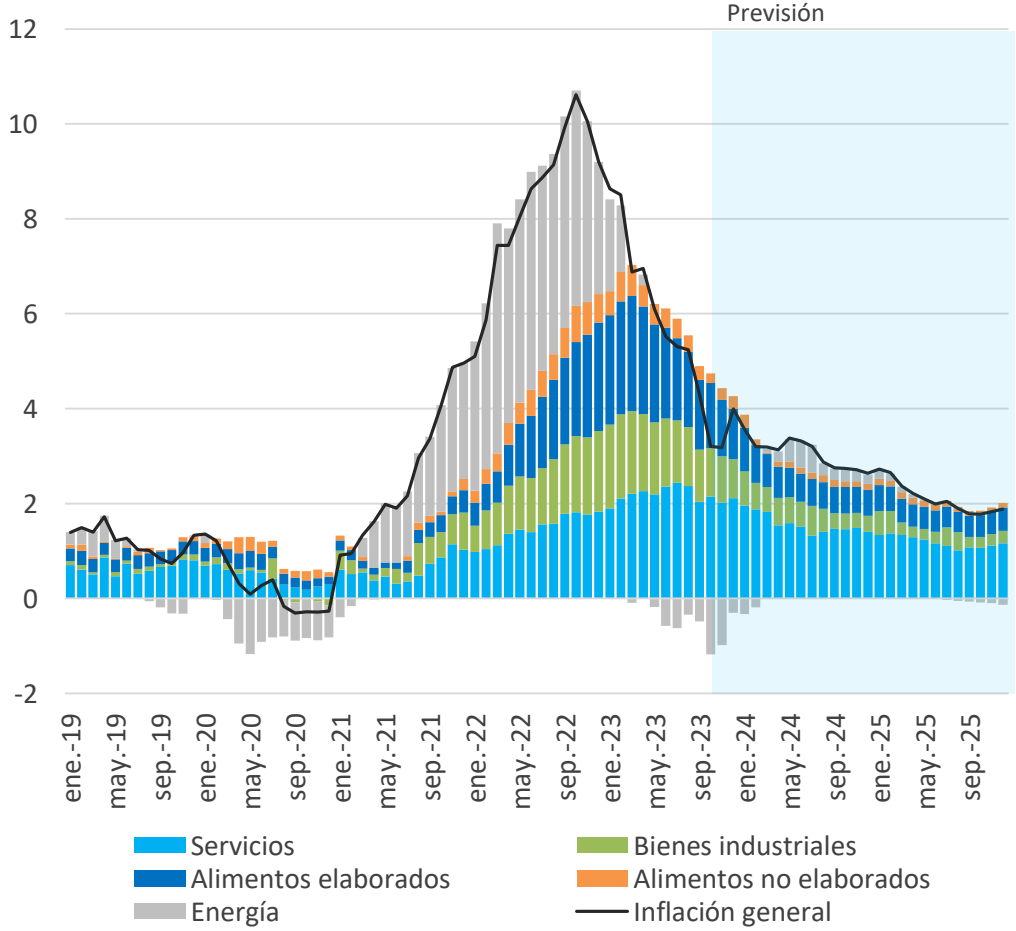


Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos de Markit.

Las dinámicas de la inflación son positivas y los tipos de interés podrían empezar a descender en 2024

Eurozona: descomposición de la inflación

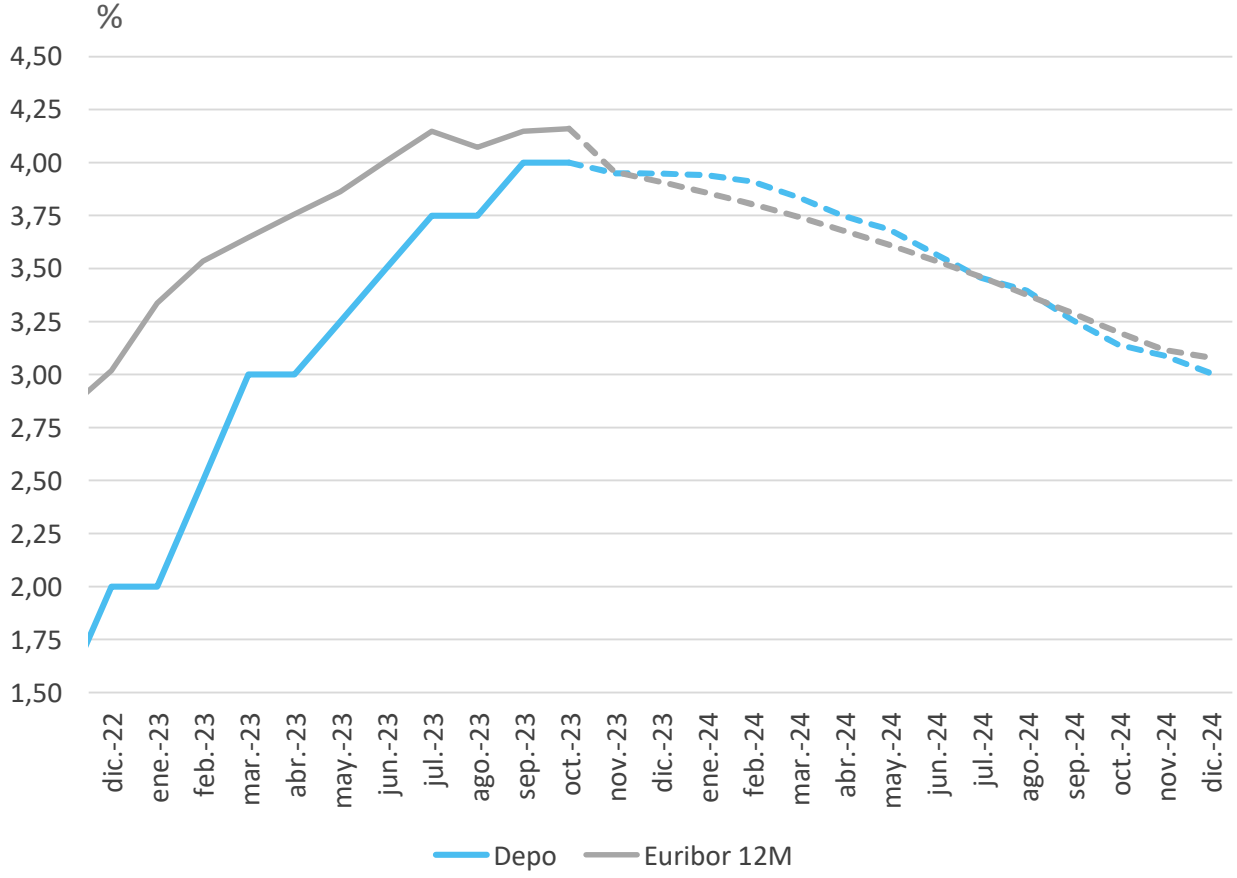
%



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

Euribor 12M y tipo de interés sobre la facilidad de depósito (BCE)

%

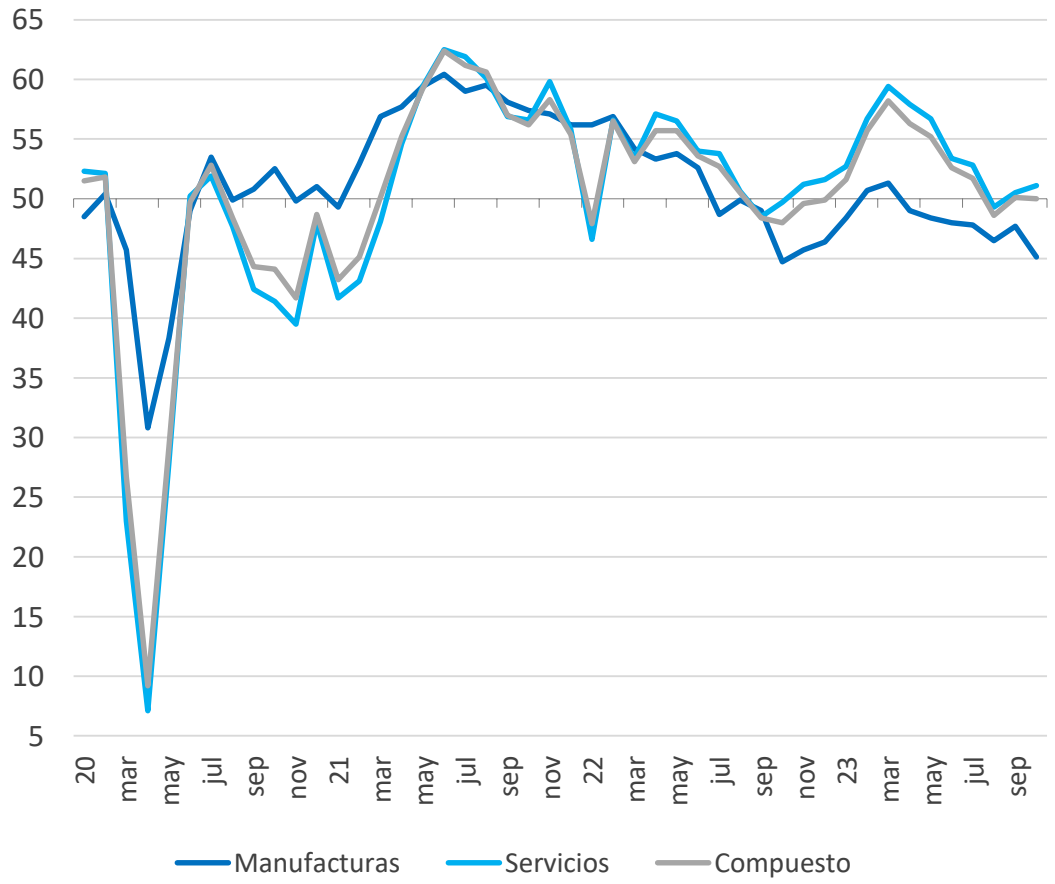


Nota: Las líneas discontinuas corresponden a los implícitos de mercado a 20 de noviembre.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del BCE y Bloomberg.

Economía española: Tras la resiliencia del primer semestre, la actividad se debilita, y la creación de empleo pierde empuje

PMI

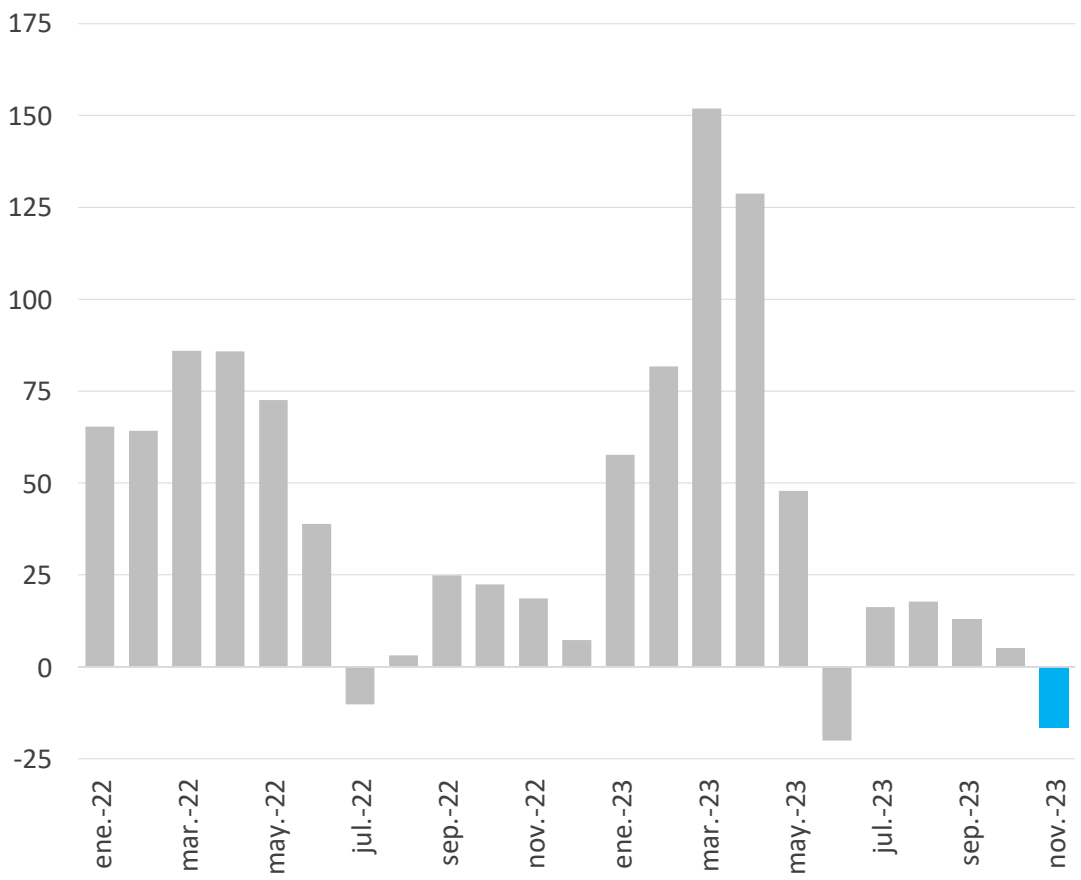
Nivel



Fuente: CaixaBank Research a partir de datos de Markit.

Aumento mensual de afiliados

Miles, media mensual desestacionalizada

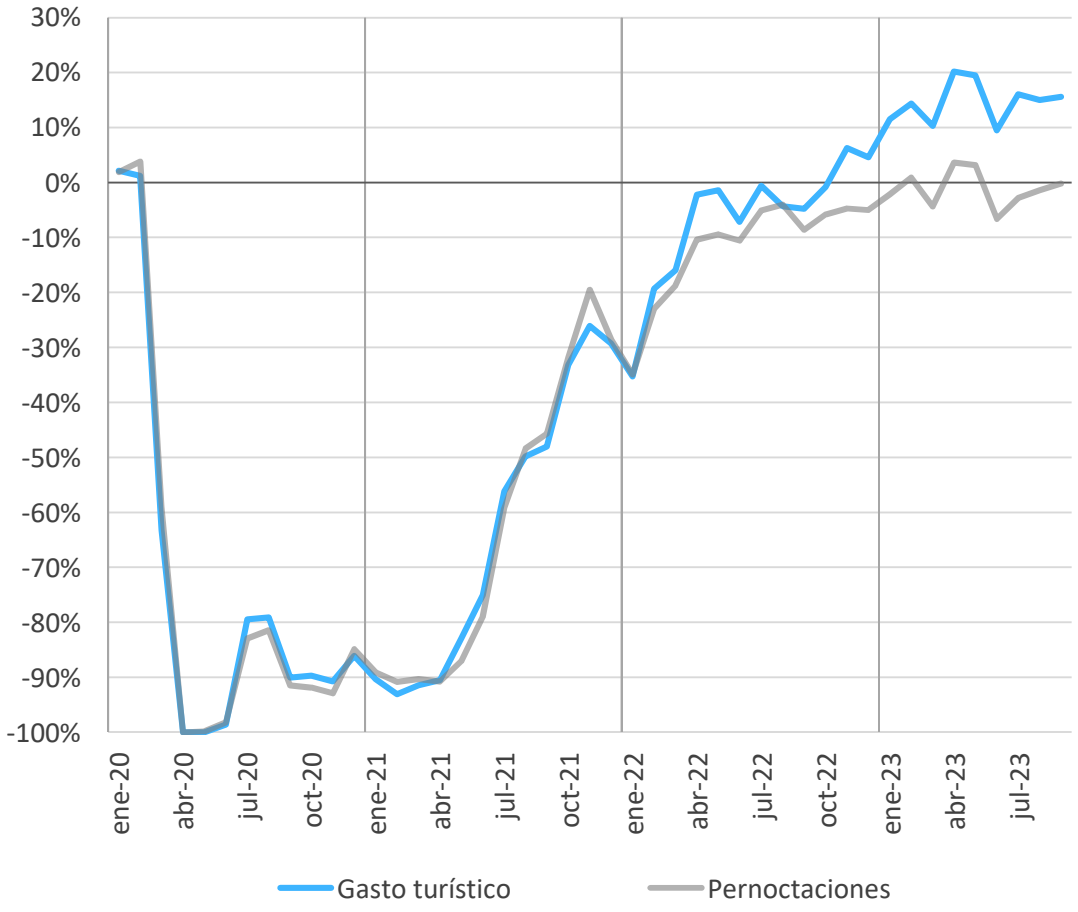


Nota: noviembre es el dato provisional de mitad de mes.
Fuente: CaixaBank Research a partir de datos de MSSM.

El sector turístico sigue dando señales de solidez, si bien su efecto impulsor se va normalizando

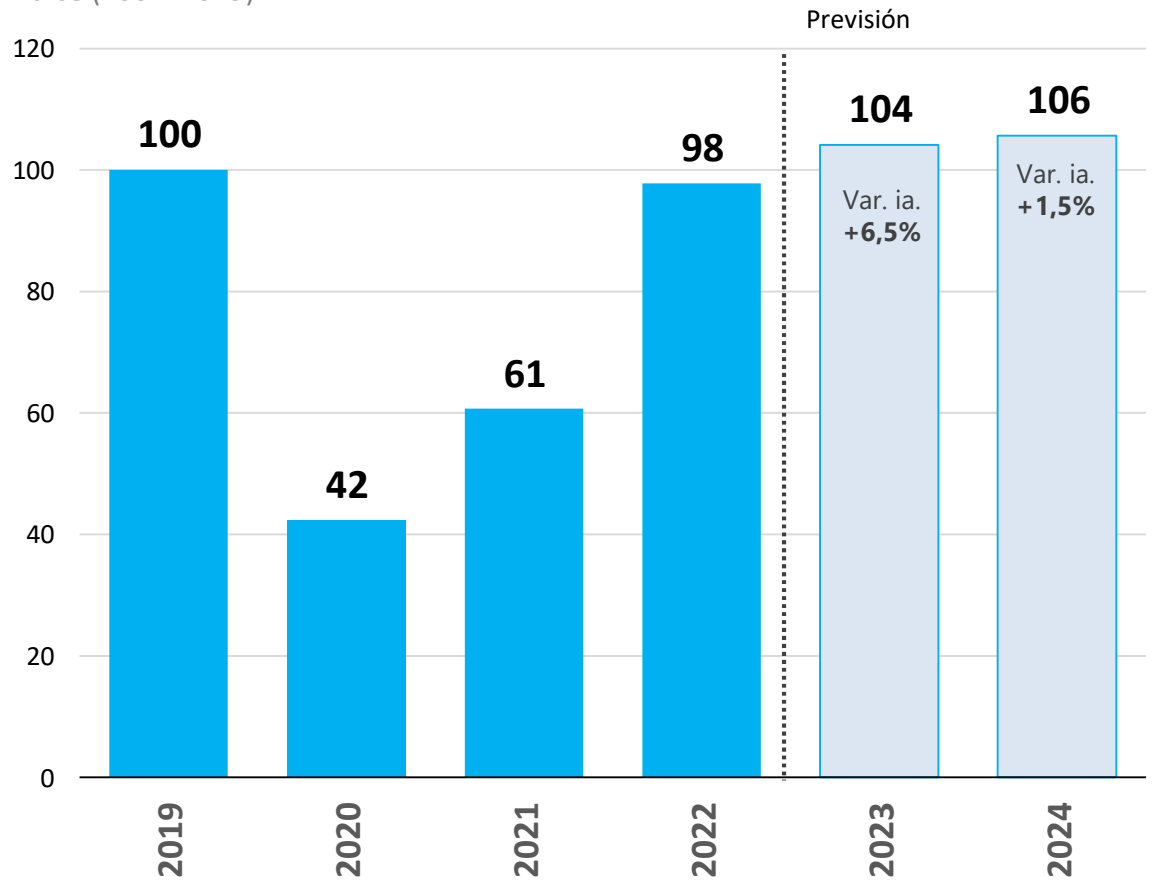
Indicadores de turismo extranjero en España

Variación con respecto al mismo mes de 2019



PIB turístico (real)

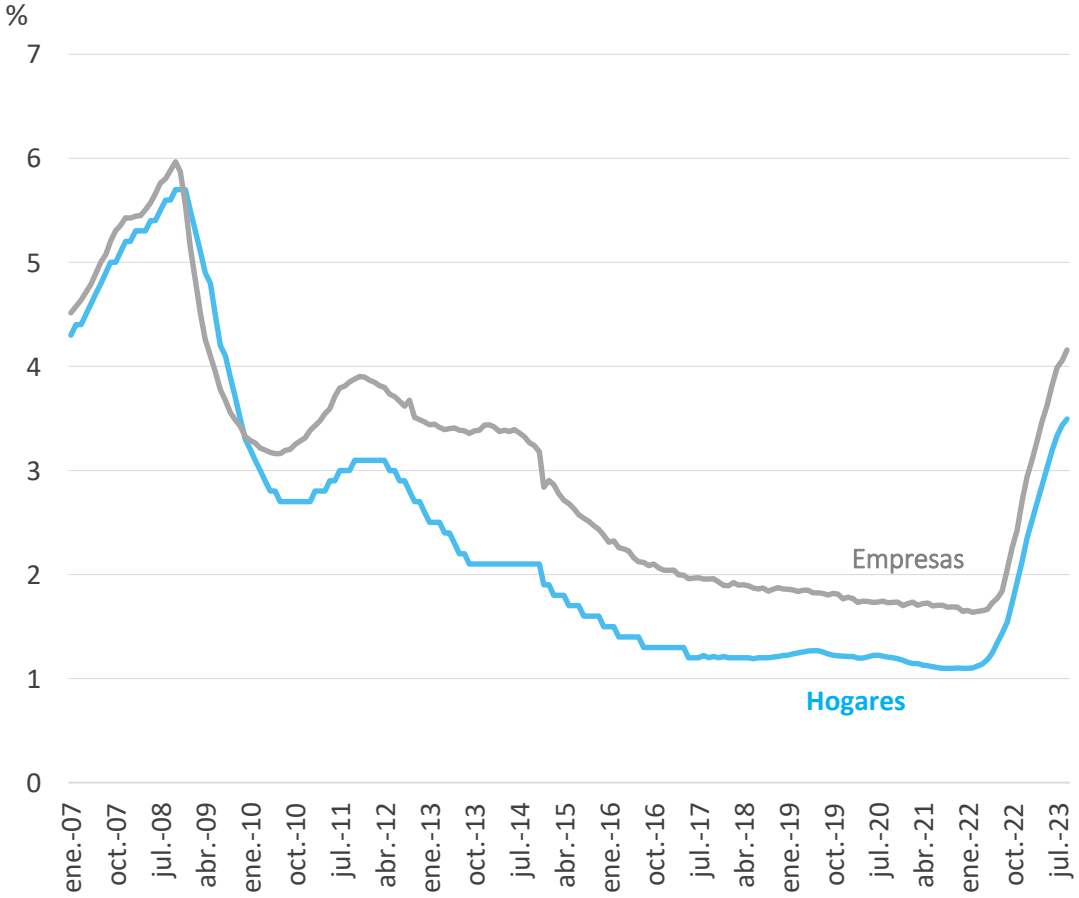
Índice (100 = 2019)



Fuente: CaixaBank Research a partir de datos del INE.

El endurecimiento monetario se transmite gradualmente a hogares y empresas, en un contexto de desapalancamiento del sector privado

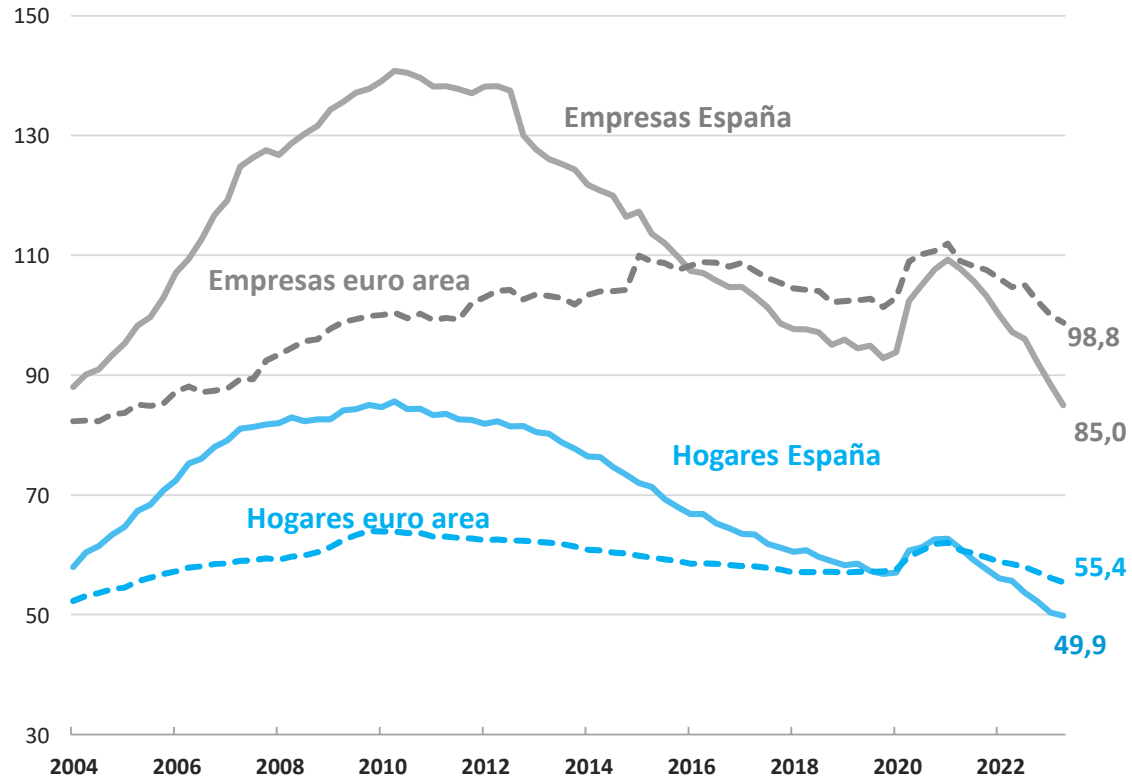
Tipos de interés del saldo vivo de préstamos a empresas y hogares (vivienda)



Nota: tipos medios ponderados de los saldos vivos.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del BDE.

Deuda de los hogares y empresas

% del PIB



Nota: Acumulado 4 trimestres.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del BdE y BCE.

Previsiones para la Economía Española

Cuadro macroeconómico

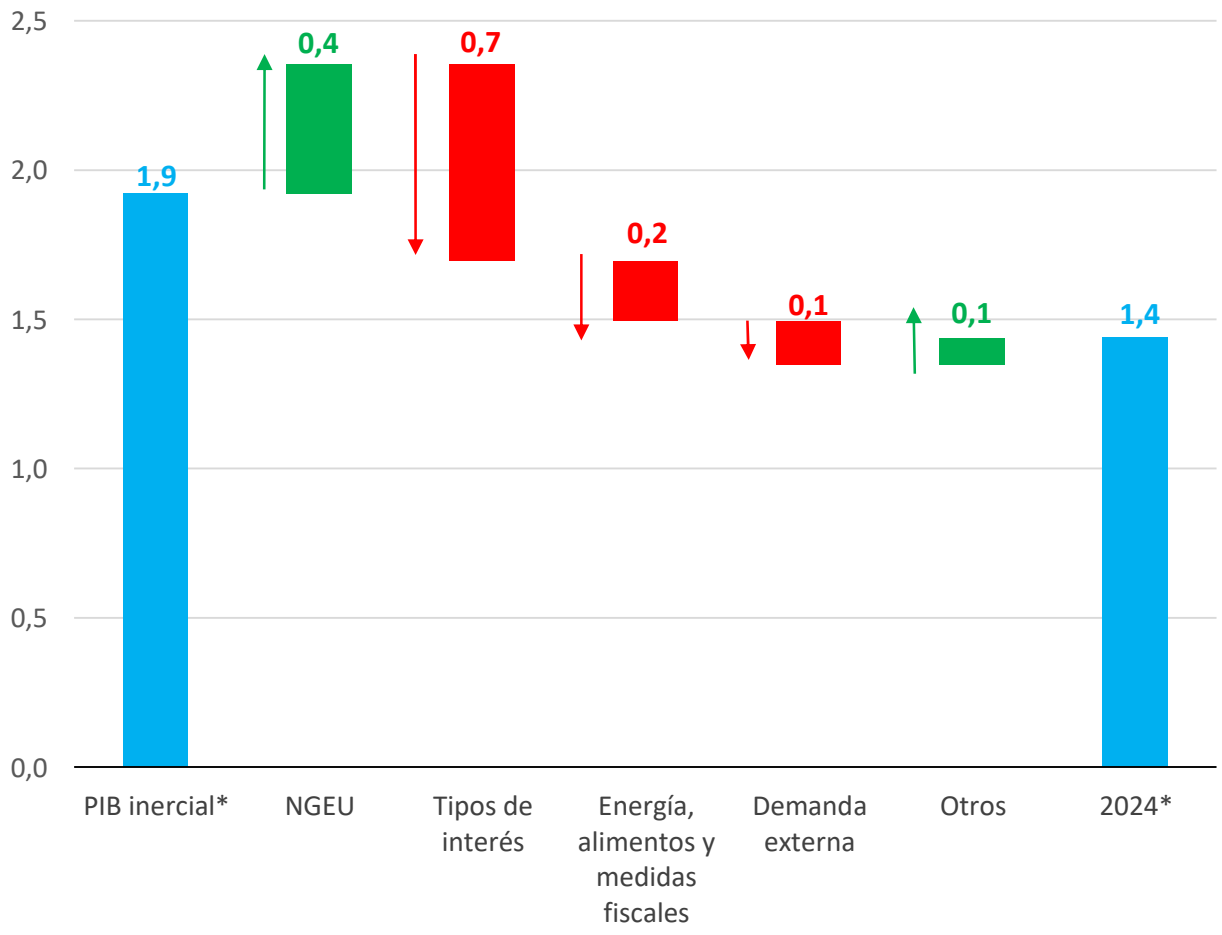
Variación anual (%), salvo mención expresa

	2022	2023	2024	2025	Acum. 23-25[1]
PIB	5,8	2,4	1,4	2,0	**5,7**
Tasa de paro (% población activa)	12,9	12,1	11,8	11,4	**-1,5**
Inflación	8,4	3,7	3,6	2,2	**9,8**
Inflación núcleo[2]	3,7	4,6	3,0	2,3	**10,2**
Precio de la vivienda	5,0	3,7	1,4	2,2	**7,5**
Déficit *(% del PIB)*	4,7	4,2	3,6	3,0	**-1,7**
Deuda pública *(% del PIB)*	111,6	108,2	107,0	105,5	**-6,1**

Notas: (1) Acumulado de la tasa de paro, déficit y deuda es la diferencia entre el valor de 2025 y el de 2022. (2) Excluye del índice de precios, la energía y todos los alimentos

PIB 2024: desglose del crecimiento

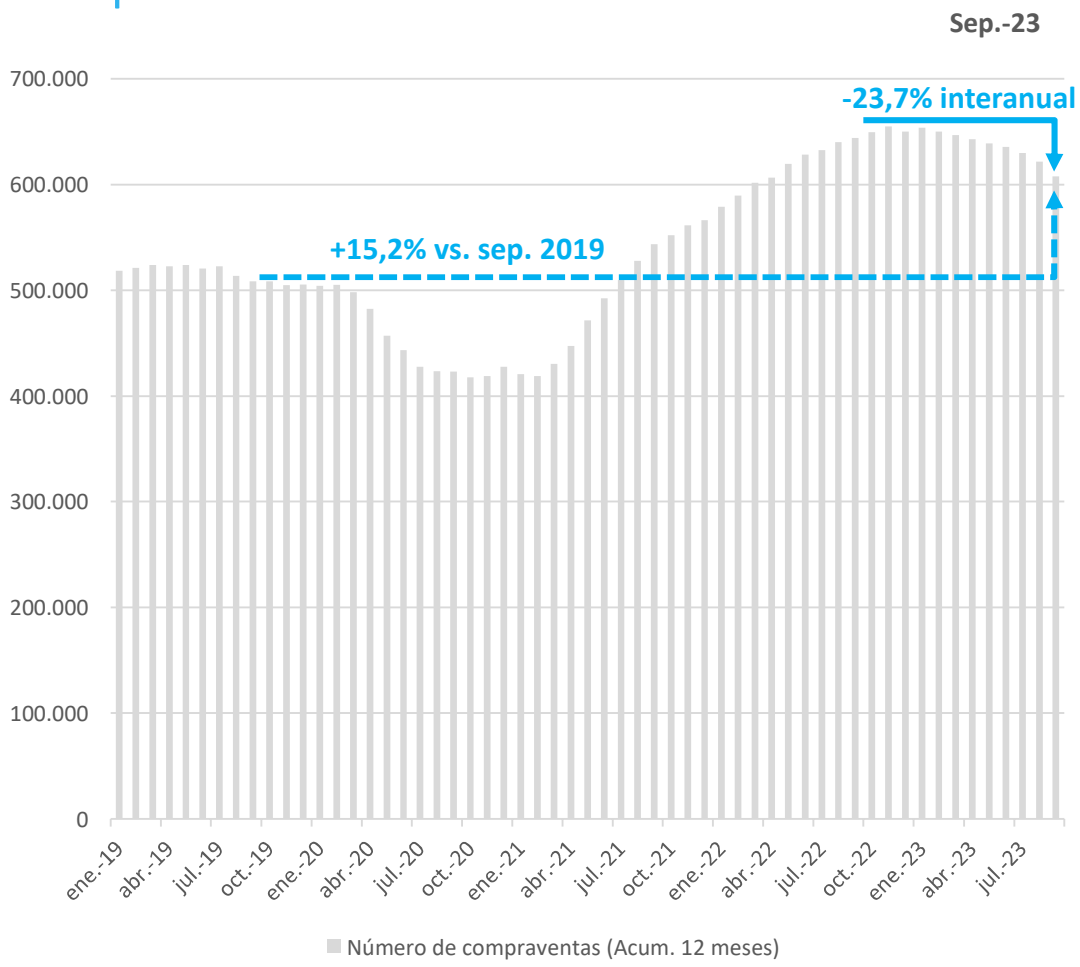
Puntos porcentuales



- Situación y perspectivas
- Demanda extranjera

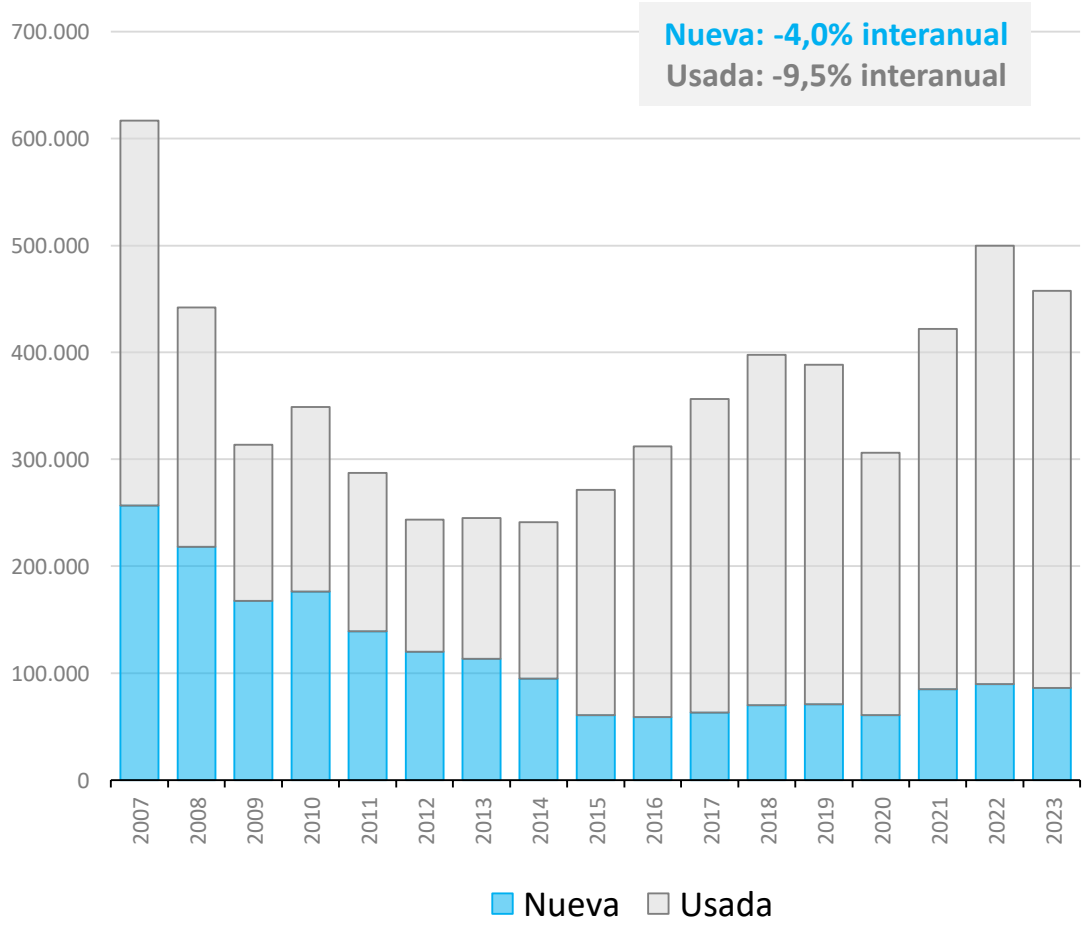
Situación de la demanda: enfriamiento evidente, pero menor de lo esperado y permanece en niveles históricamente elevados

Compraventa de vivienda



Compraventa de vivienda nueva y usada

Número de transacciones, acumulado hasta septiembre

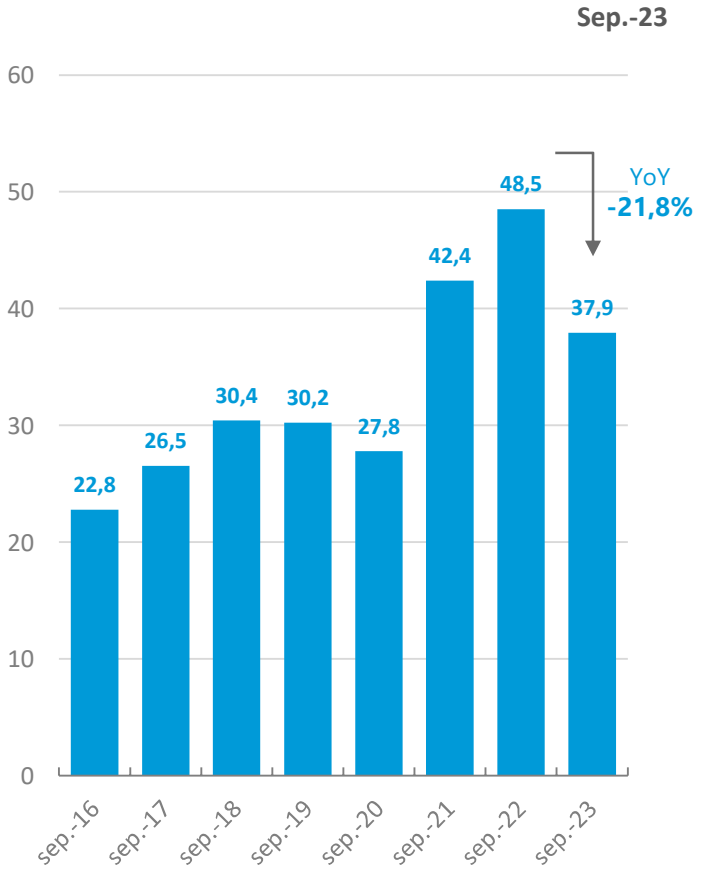


Fuente: CaixaBank Research a partir de datos de INE.

Situación de la demanda: El número de hipotecas desciende más que el número de compraventas

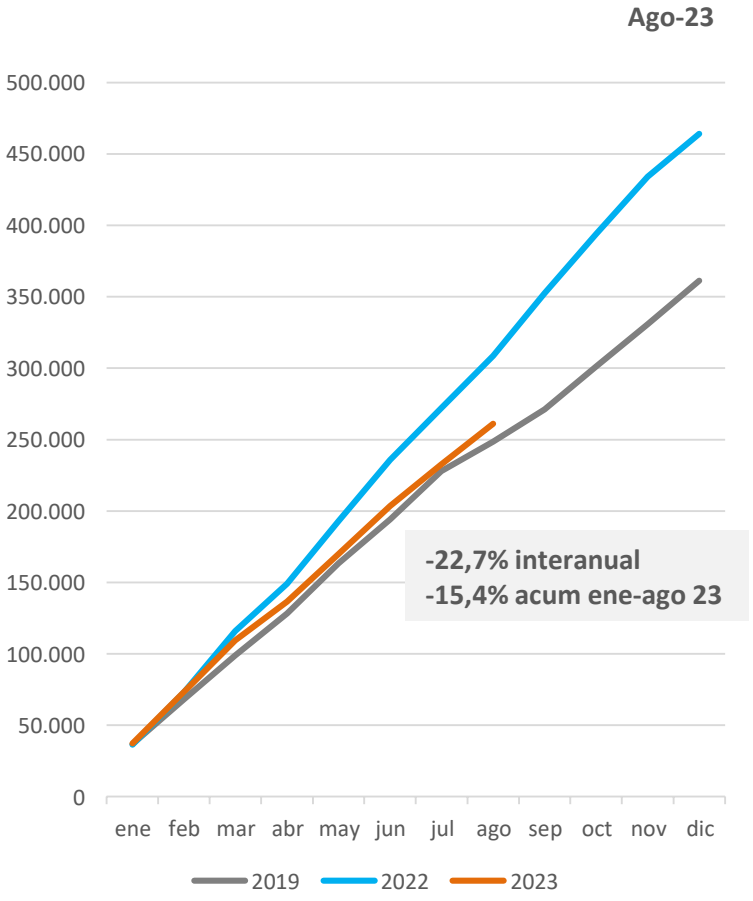
Crédito a vivienda. Nueva producción[2] acumulada en el año

Miles de millones EUR



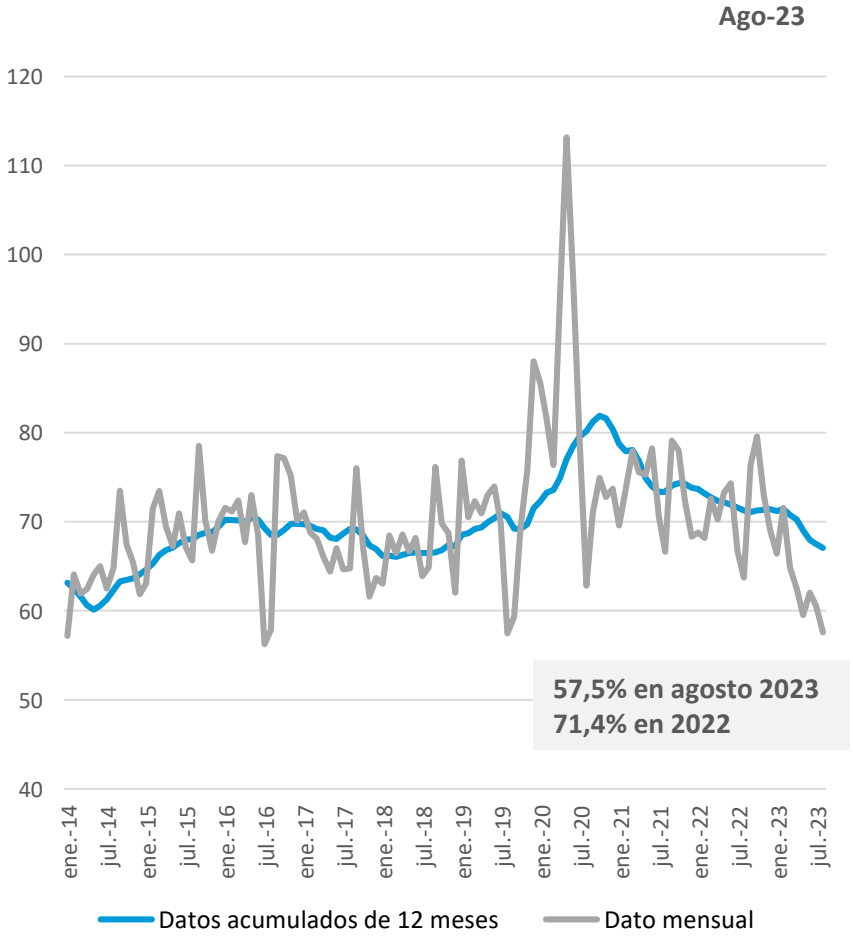
Número de hipotecas

Acumulado año



Compras con hipotecas

Ratio del número de hipotecas sobre el total

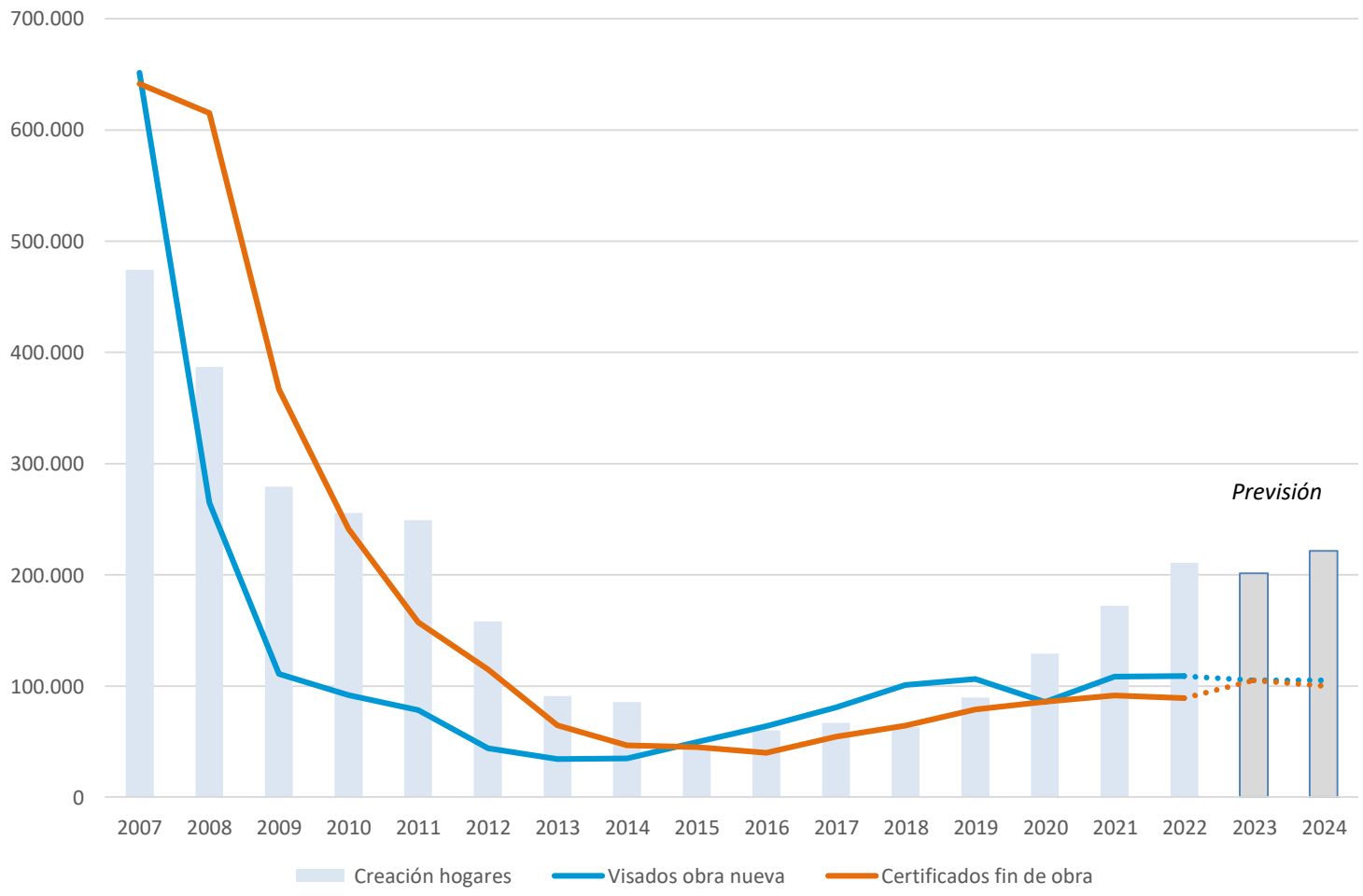


Nota: Excluye renegociaciones.

Fuente: Caixabank Research, a partir de datos del BdE.

Situación de la oferta: la vivienda nueva continúa estando muy rezagada respecto al ritmo de creación de hogares

Visados de obra nueva y creación neta de hogares



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

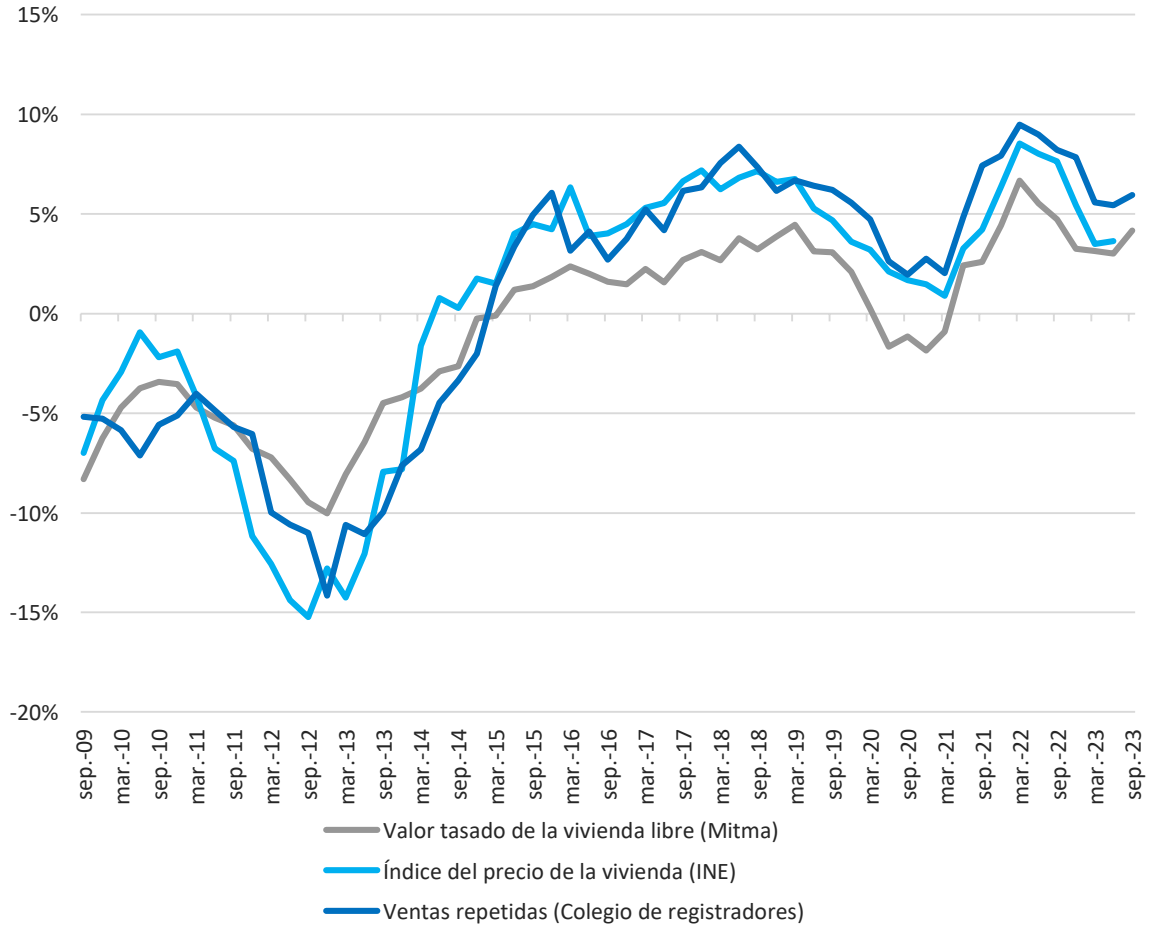
Oferta muy limitada

- Producción vivienda nueva (115k) por debajo de la creación anual neta de hogares (286k).
- **Costes de construcción** elevados, aunque la tendencia alcista parece haber tocado techo.
- **Incertidumbre** sobre la debilidad de la demanda.
- El desajuste en oferta y demanda persistirá por los elevados **flujos migratorios** (600.000 personas en el último año).

El **precio de la vivienda** muestra resistencia a la baja, sobre todo, en el caso de la obra nueva

Precio de la vivienda

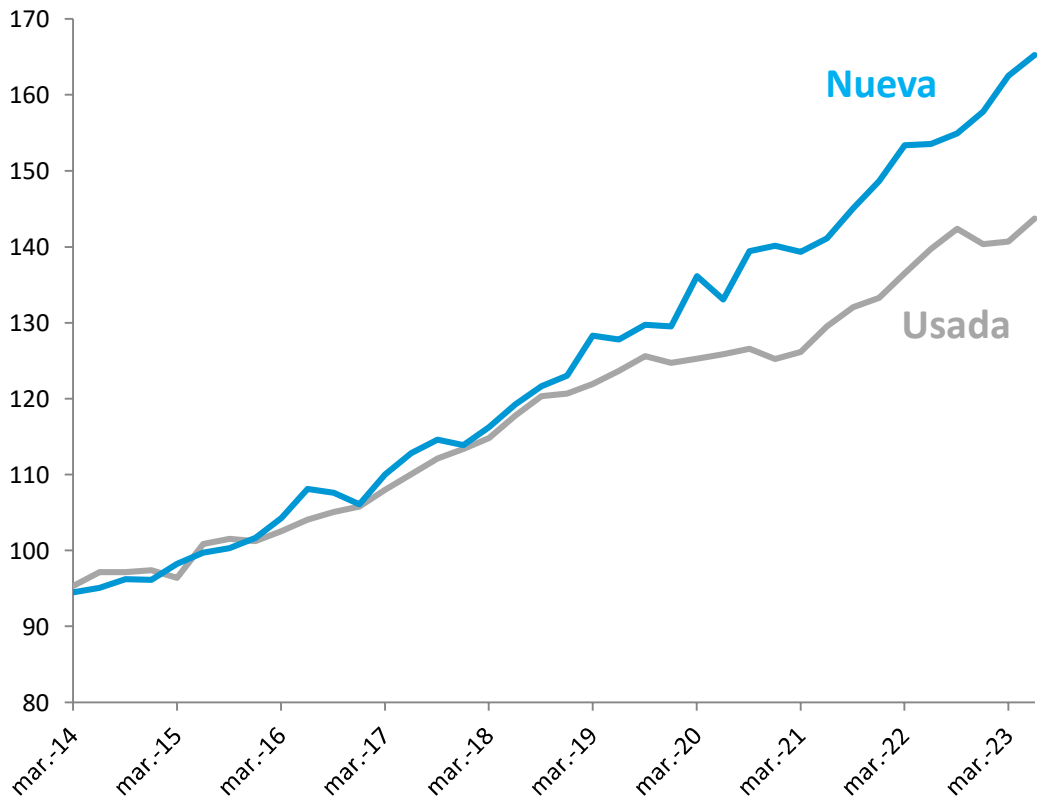
Variación interanual (%)



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

Precio de la vivienda: nueva y de segunda mano

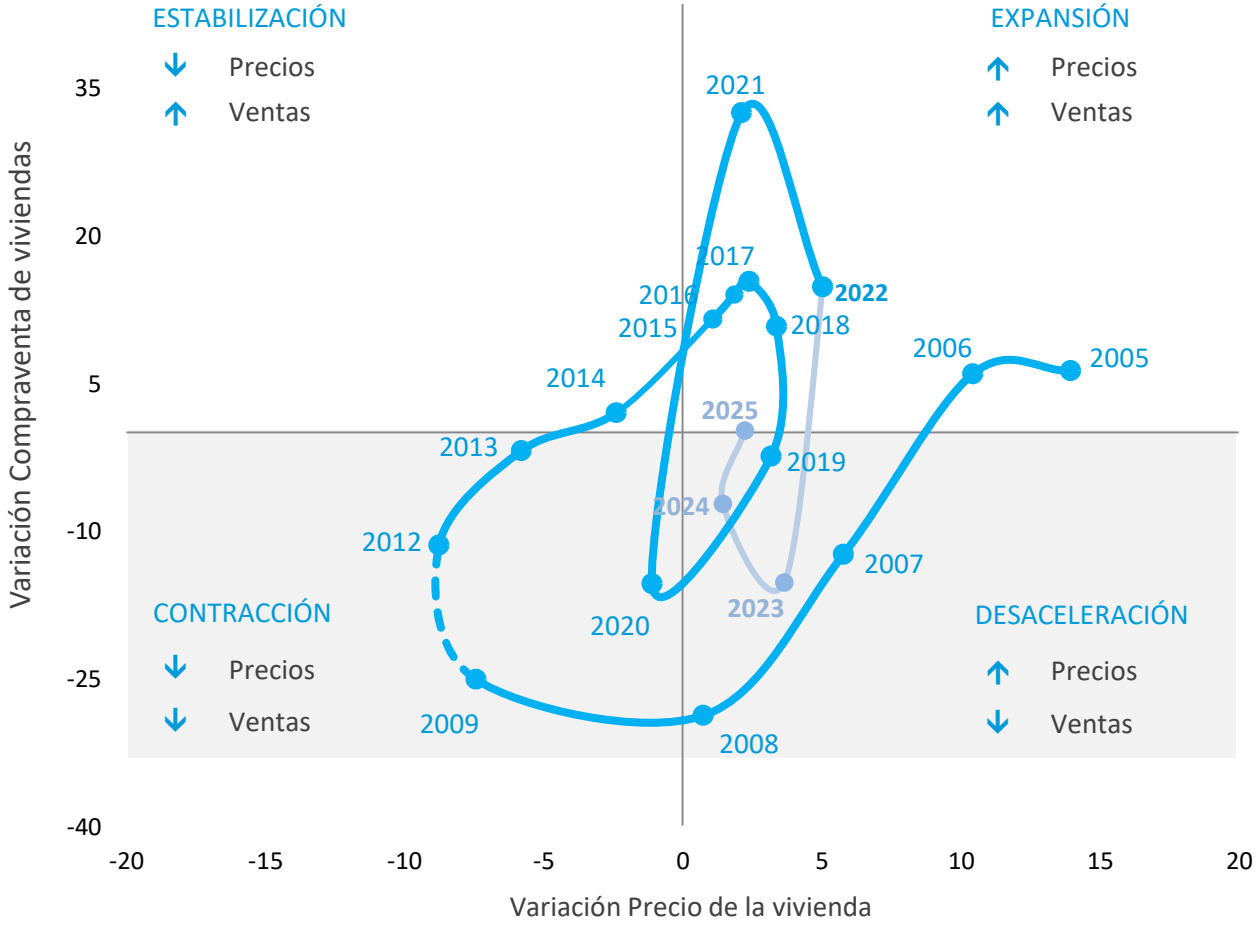
Índice (2015 = 100)



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

En 2024 el mercado inmobiliario seguirá desacelerándose, sin entrar en zona de contracción

Reloj inmobiliario de CaixaBank Research



- El impacto del aumento de los tipos de interés es cada vez más evidente en la **demanda de vivienda**, que está acentuando su ritmo de descenso.
- Sin embargo, **el precio de la vivienda está mostrando una notable resistencia a corto plazo** a pesar del fuerte aumento de los tipos de interés.
- En 2024, el mercado inmobiliario seguirá desacelerándose, sin entrar en zona de contracción, por el impacto de los **elevados tipos de interés**.
- Sin embargo, **hay varios factores que seguirán apoyando al sector**, entre los que destacan un mercado laboral resiliente, unos flujos de inmigración significativos, una oferta de vivienda escasa y una situación financiera de las familias favorable (la deuda de los hogares es del 50% del PIB, un valor similar al de 2003).

Nota: Se excluye el 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.

Previsiones para el sector inmobiliario

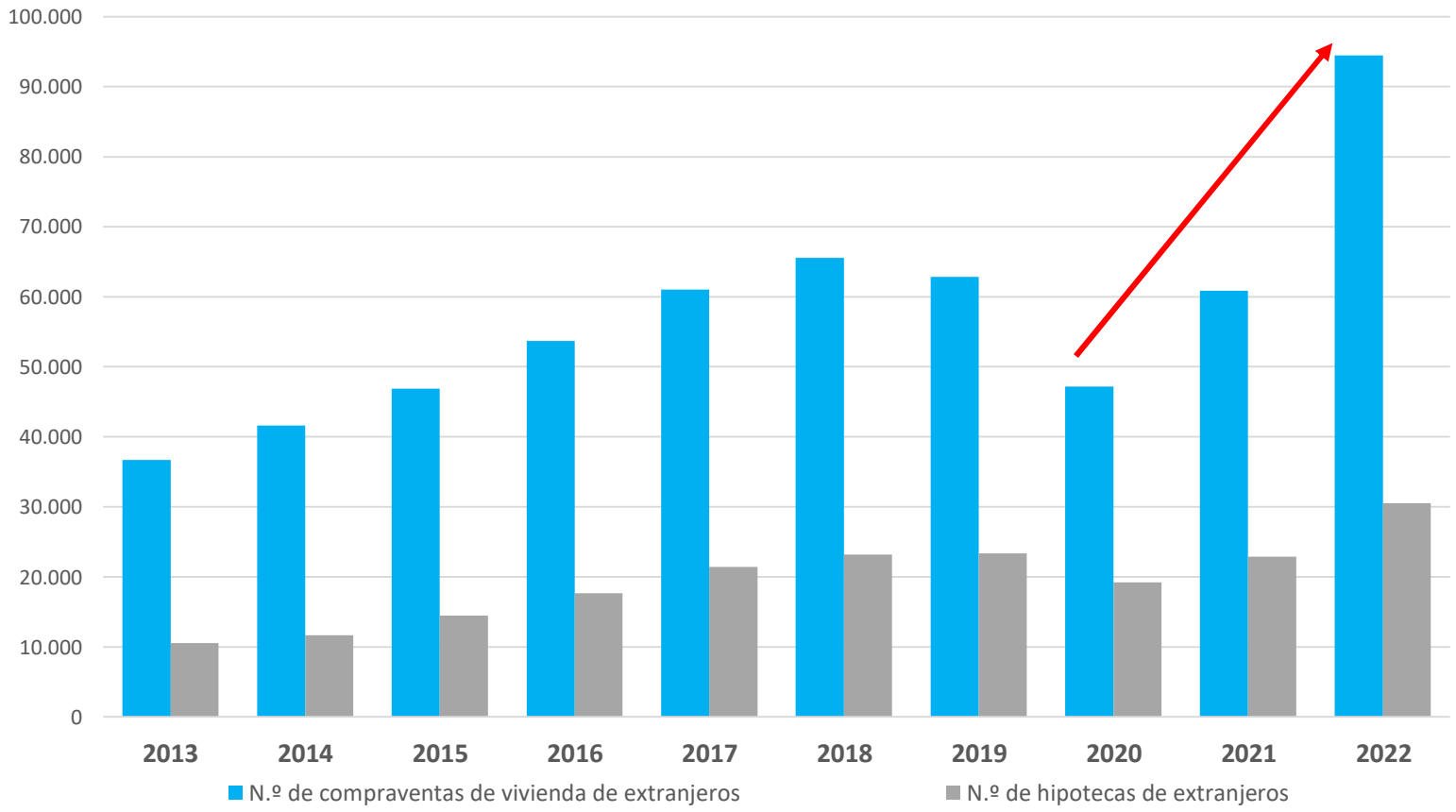
	2021	2022	2023	2024	2025
Compraventas *(Miles)*	566	650	550	510	511
Visados de obra nueva *(Miles)*	108	109	105	105	110
Precio vivienda (Mitma) *(Variación anual, %)*	2,1	5,0	3,7	1,4	2,2
Precio vivienda (INE) *(Variación anual, %)*	3,7	7,4	3,3	1,4	2,2

CaixaBank

Demanda extranjera de vivienda en España

La **demanda extranjera** de vivienda repunta tras la pandemia

Número de compraventas e hipotecas sobre vivienda por parte de extranjeros



Los extranjeros compraron más de 90.000 viviendas en España en 2022 (13,75% del total)

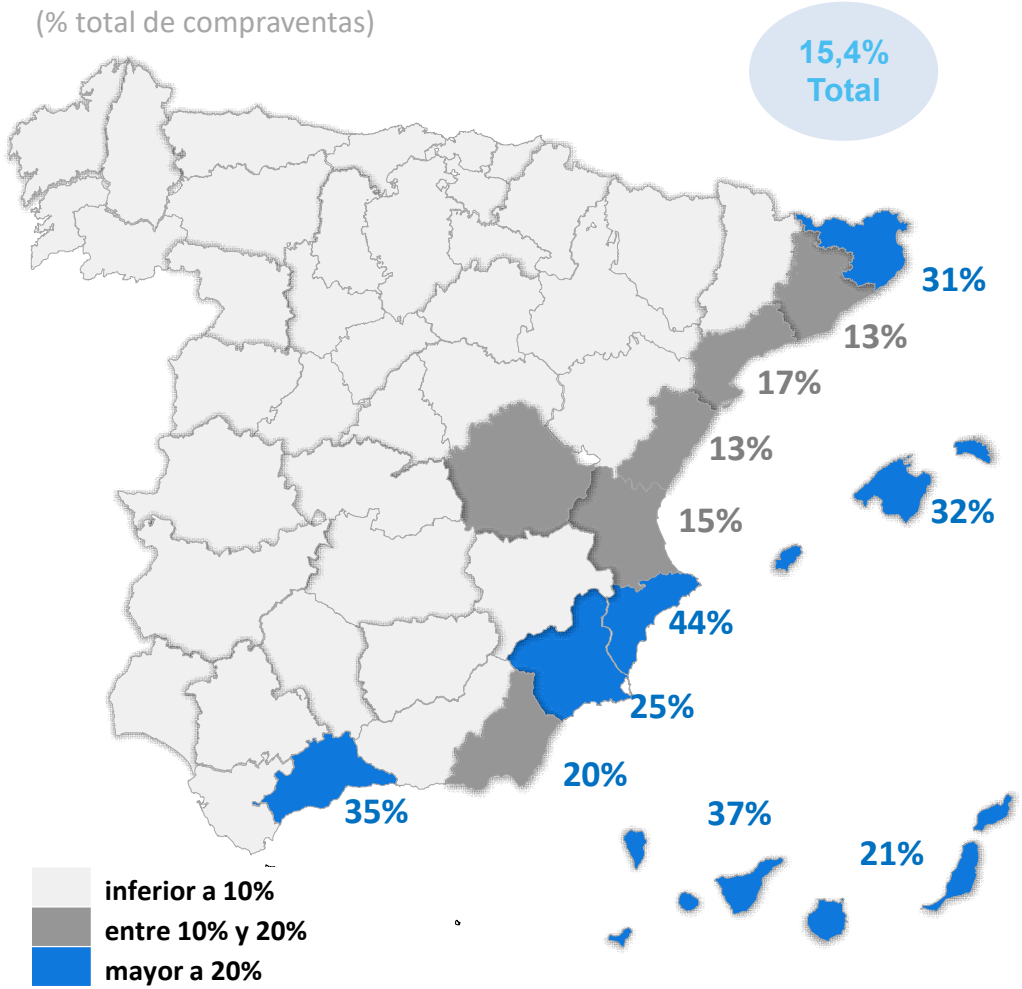
1 de cada 3 extranjeros que compra una vivienda en España también contrata una hipoteca en nuestro país

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

Las compraventas de extranjeros resisten mejor la subida de los tipos de interés

Compraventas de extranjeros

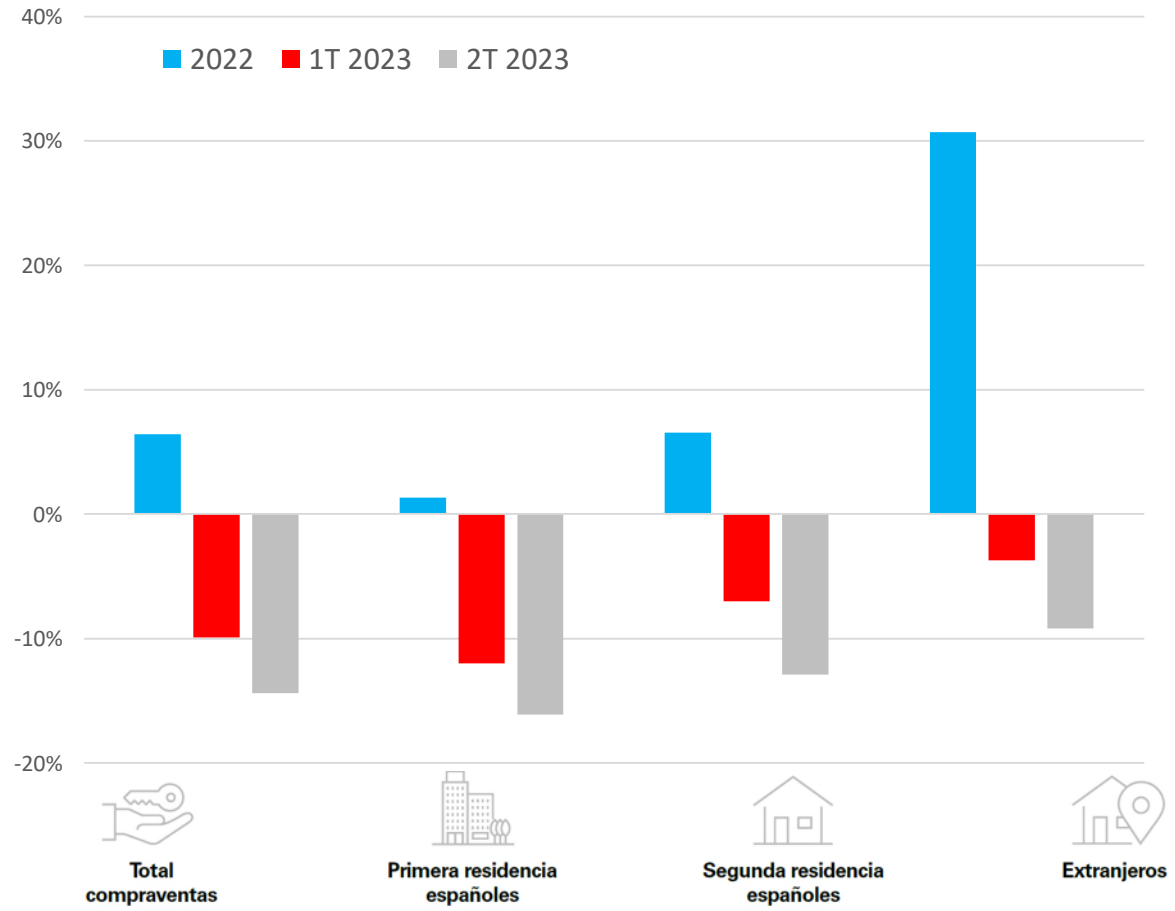
(% total de compraventas)



Nota. Datos del 3T 2023.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Colegio de Registradores.

Compraventas de vivienda según comprador

Variación interanual

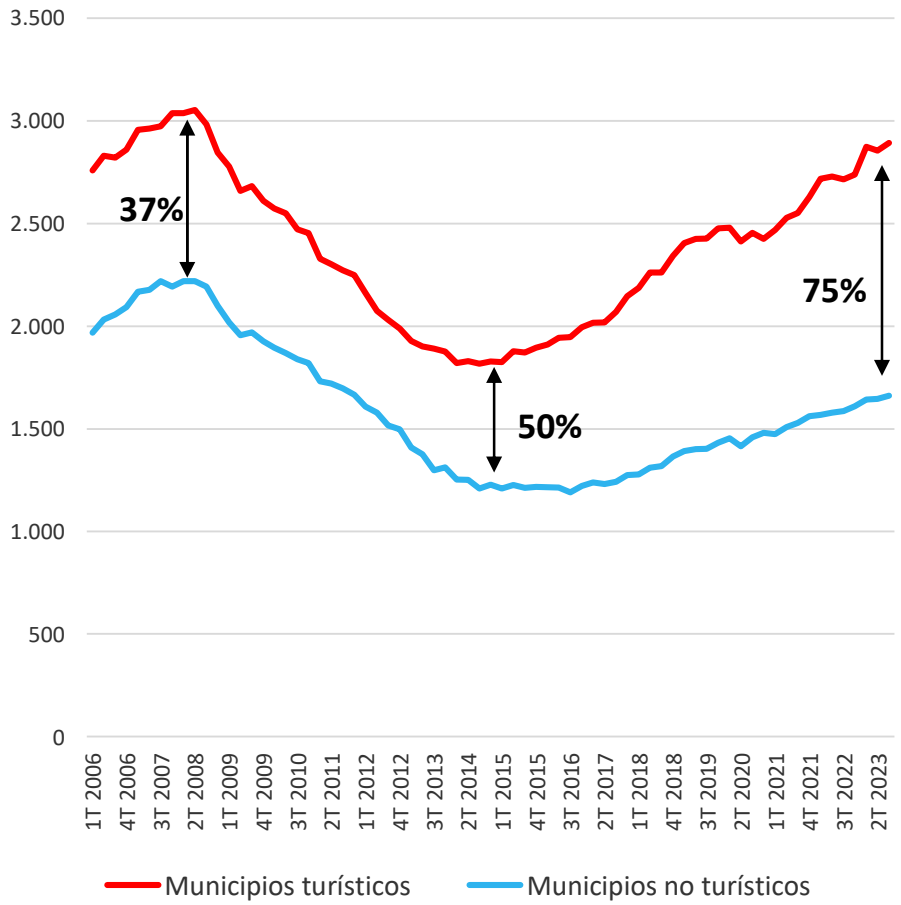


Nota: Variación del 1T 2023 respecto al 1T 2022.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del MITMA.

Los precios de la vivienda en los municipios turísticos son más altos y crecen con más vigor

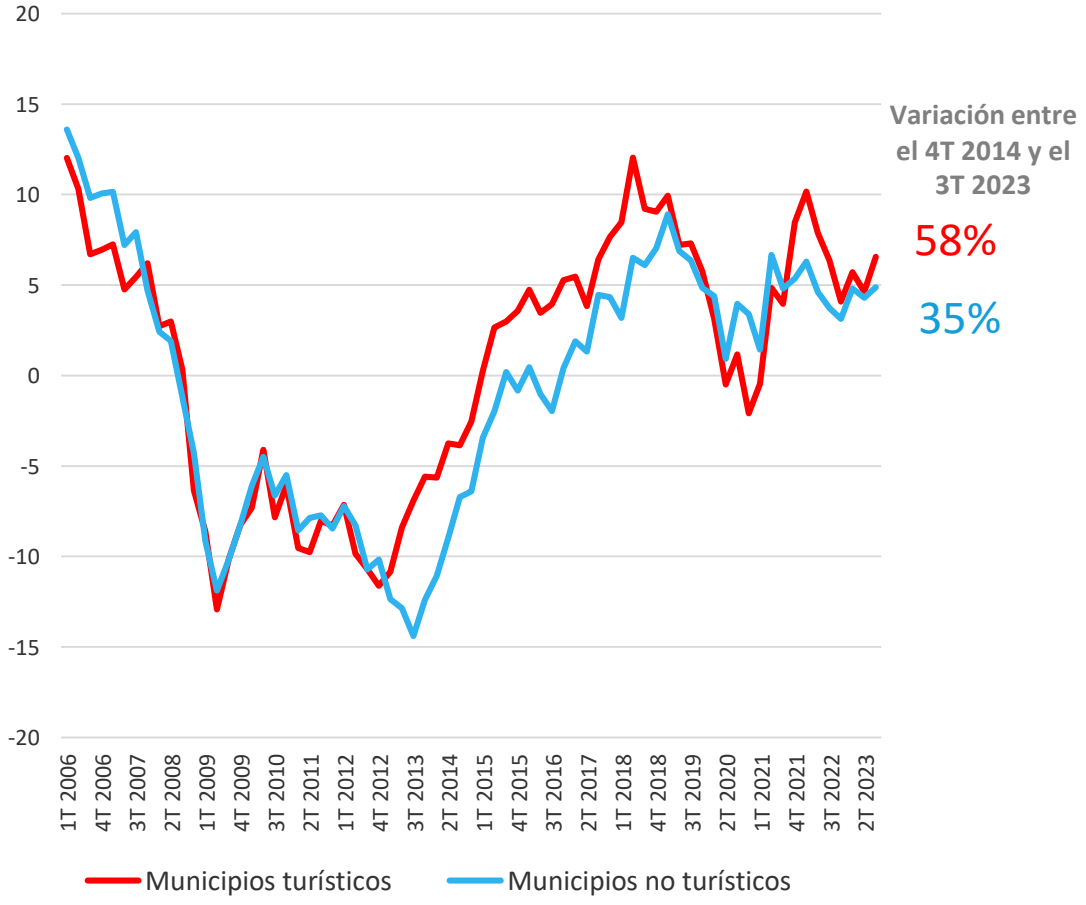
Precio de la vivienda

Euros por metro cuadrado



Precio de la vivienda

Variación interanual

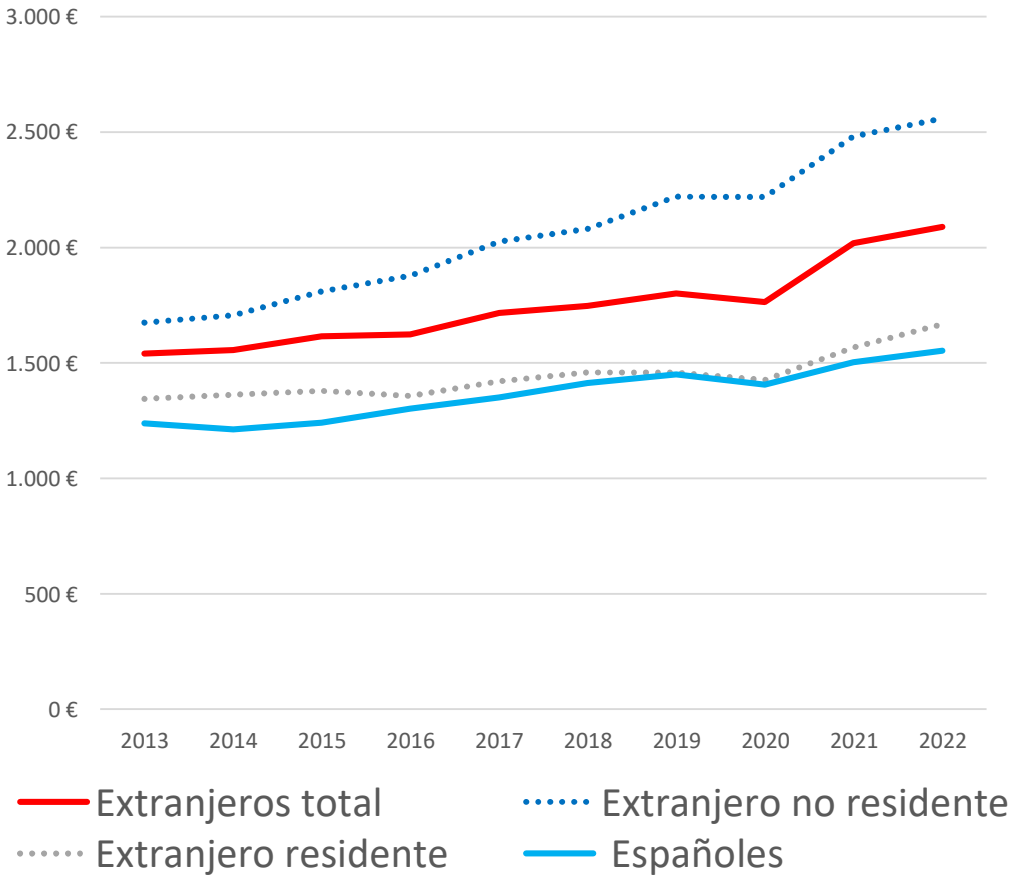


Nota: Un municipio se considera turístico (o no turístico) si el porcentaje de gasto en TPV CaixaBank con tarjetas extranjeras fue superior (o inferior) al 10% del total en 2019. Datos acumulados de 4 trimestres para municipios con más de 100 compraventas al trimestre.

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

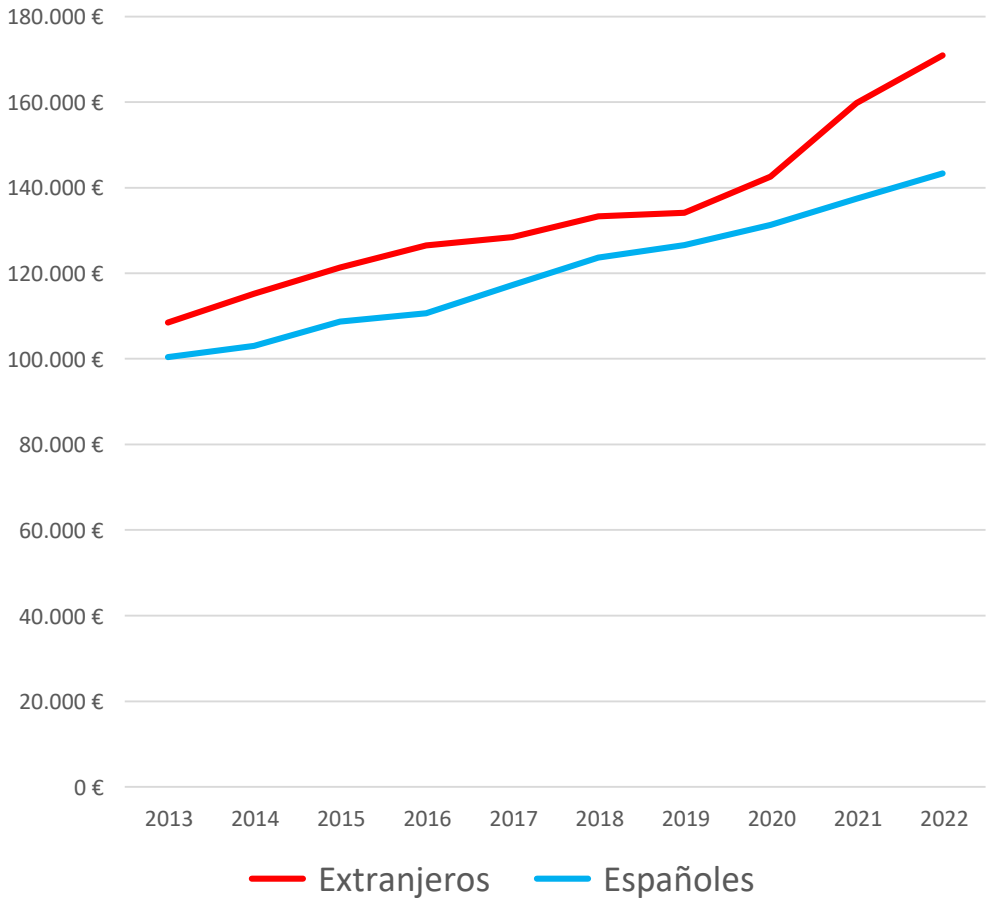
Los extranjeros suelen comprar viviendas más caras y contratar hipotecas de mayor importe

Precio por metro cuadrado de las compraventas de vivienda libre según nacionalidad y residencia



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

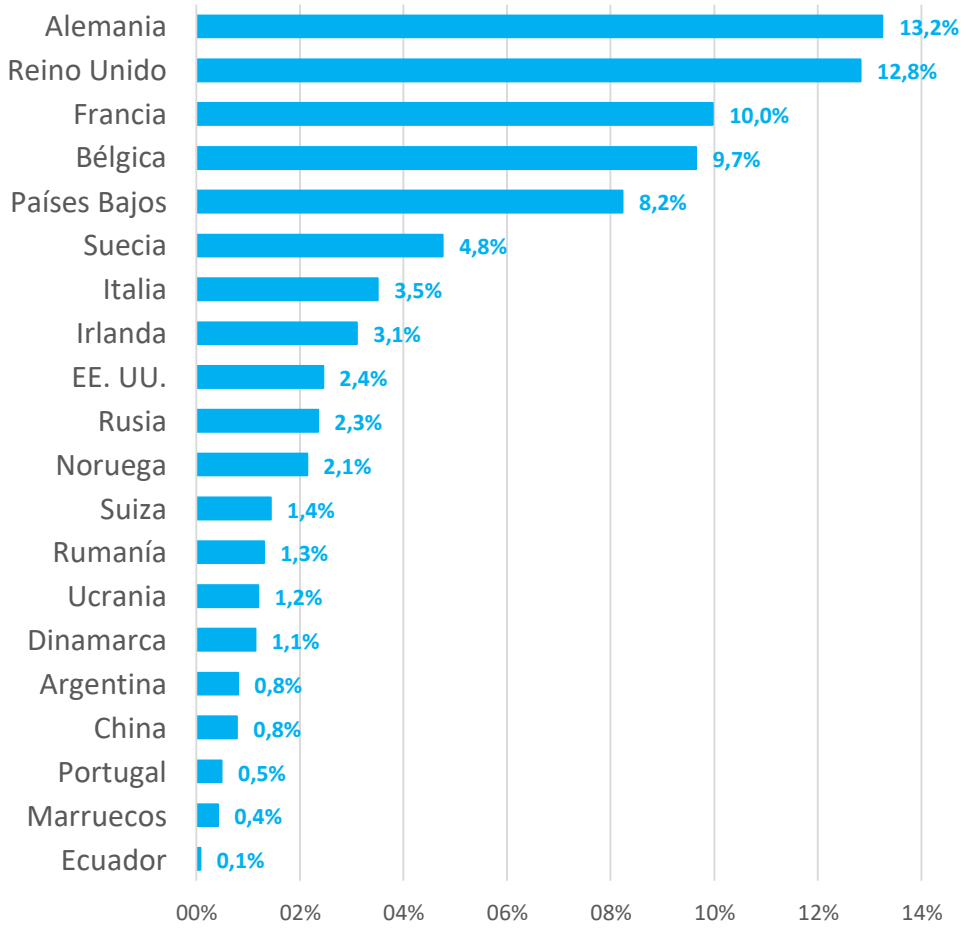
Importe medio de las hipotecas sobre vivienda según nacionalidad



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

¿Qué nacionalidades compran vivienda en España?

Porcentaje de compraventas de vivienda por parte de no residentes según nacionalidad



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

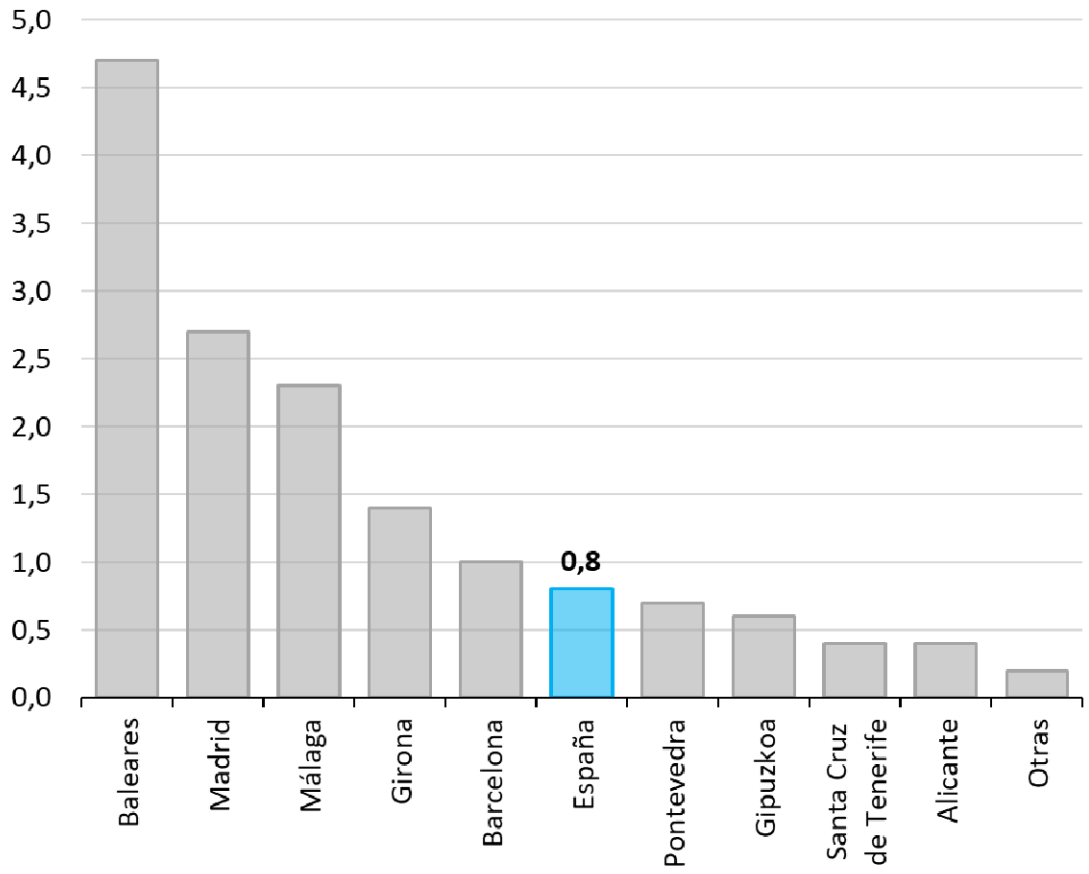
Precio por metro cuadrado de las compraventas de vivienda según nacionalidad

Ecuador	5.066 €
China	3.363 €
Suecia	3.168 €
EE. UU.	3.087 €
Suiza	3.076 €
Dinamarca	3.049 €
Alemania	2.912 €
Italia	2.715 €
Noruega	2.687 €
Argentina	2.651 €
Rusia	2.612 €
Francia	2.319 €
Países Bajos	2.306 €
Reino Unido	2.280 €
Bélgica	2.265 €
Irlanda	2.114 €
Ucrania	2.101 €
Portugal	1.991 €
Rumanía	1.959 €
Marruecos	1.698 €
Total	2.598 €

¿Dónde se concentran las compraventas de lujo en España?

Número de compraventas de >1M€

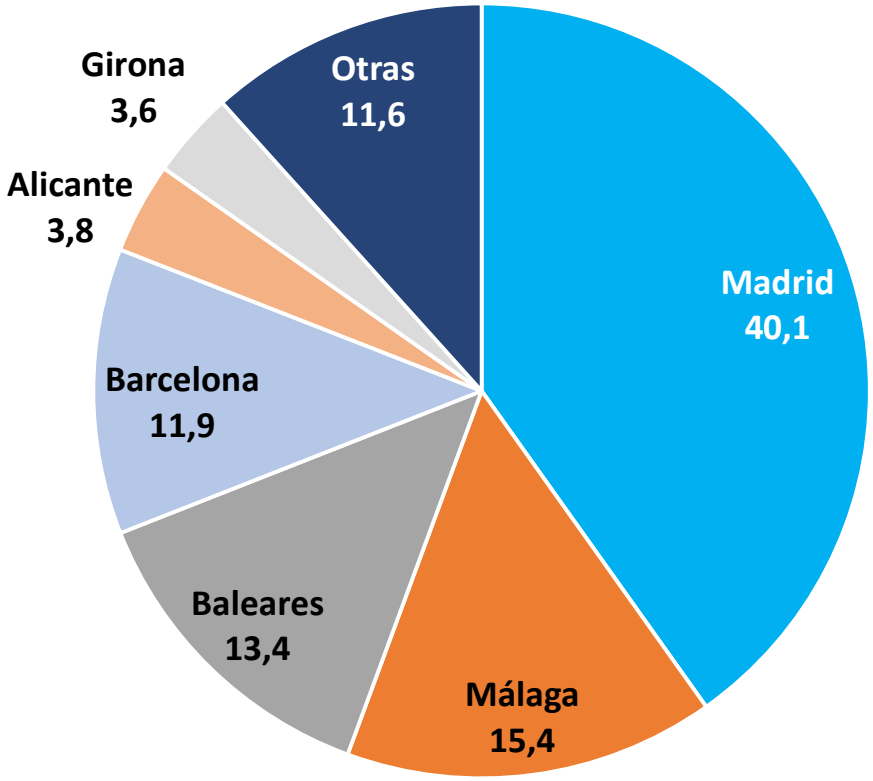
Porcentaje sobre total compraventas en cada provincia



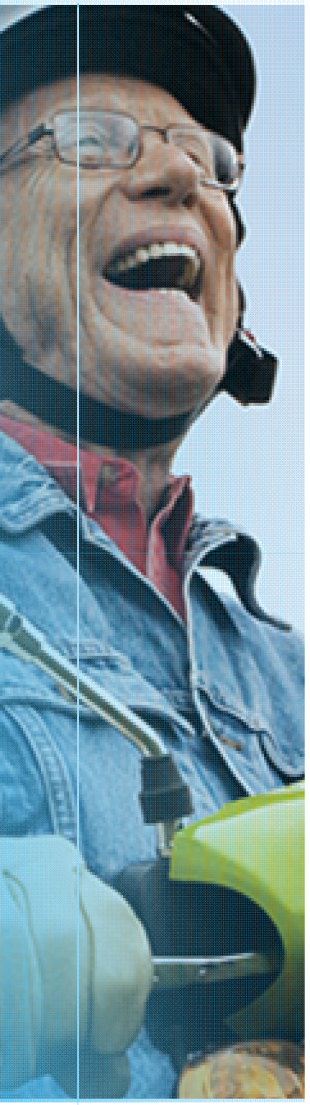
Nota: Datos del 1T 2023.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del MITMA.

Porcentaje de compraventas de >1M€ por provincias

% sobre el total de compraventas de >1M€



Claves para la evolución de la demanda extranjera a largo plazo



- Mercados emisores:
  - Envejecimiento de la población en los países avanzados de alto poder adquisitivo (pensiones, ahorro)
  - Nuevas formas de trabajo (nómadas digitales)
  - Educación superior
- Entorno favorable en España:
  - Competitividad turística: clima, seguridad, sanidad, cultura, recursos naturales, etc.
  - Adecuación del mercado inmobiliario a las preferencias de la demanda extranjera
  - 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

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.

© CaixaBank, S.A. Barcelona, 2023.

CaixaBank

AYÚDANOS A MEJORAR
Valora nuestra presentación
accediendo al QR

¡MUCHAS GRACIAS!

www.caixabankresearch.com

@CABK_Research

Newsletter