

El reloj inmobiliario de CaixaBank Research: de la desaceleración a la expansión

El mercado inmobiliario español se desaceleró en 2023, pero de forma más suave de lo anticipado. A pesar del fuerte aumento de los tipos de interés, varios factores han apoyado al sector, entre ellos un mercado laboral resiliente, unos flujos de inmigración significativos, el desajuste entre una oferta de vivienda nueva escasa y una demanda elevada, y una situación financiera de los hogares menos tensionada de lo esperado.

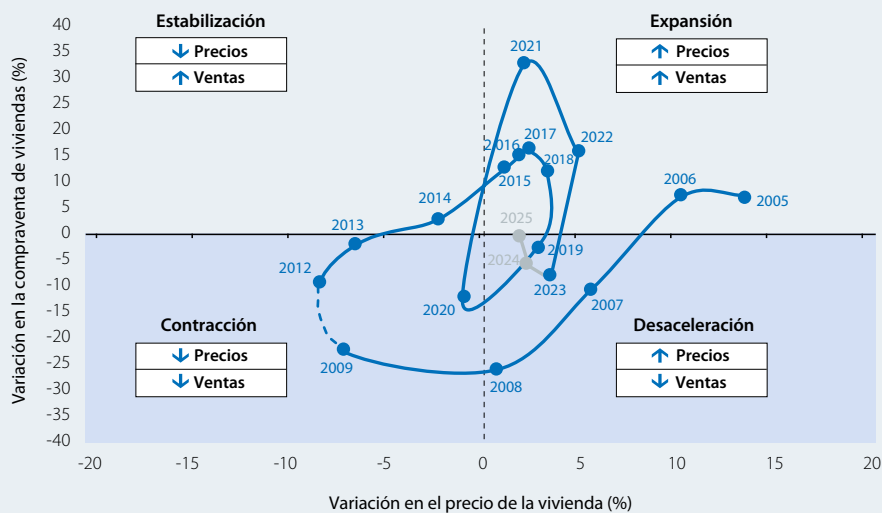
En 2024, el principal factor que apoyará al sector inmobiliario es el descenso de los tipos de interés. De hecho, el euríbor a 12 meses ha empezado el año en torno al 3,6%, un registro significativamente inferior al máximo de este ciclo en octubre de 2023 (4,16%), y los mercados financieros descuentan que pueda acabar el año alrededor del 2,50%-2,75%. En todo caso, es importante tener en cuenta que se espera que los tipos de interés permanezcan en niveles sensiblemente superiores a los vigentes en 2021, antes del ciclo de endurecimiento monetario. Por otra parte, los factores económicos que han apoyado al sector inmobiliario en 2023 seguirán presentes en 2024, aunque perderán algo de intensidad. Así, el crecimiento de la economía española seguirá siendo muy significativo, cercano al 2%, aunque se desacelerará respecto al 2,5% registrado en 2023.

Teniendo en cuenta todos estos factores, preveemos que la senda de suave desaceleración del sector inmobiliario continúe en el primer semestre del año, como consecuencia de unos tipos de interés todavía elevados y un contexto económico aún relativamente débil. No obstante, en el segundo semestre de 2024, a medida que se afiance la vía descendente de los tipos de interés y la actividad económica gane tracción, esperamos que el mercado inmobiliario recobre vigor y dibuje una trayectoria ascendente. Así, 2024 será un año de transición, en el que el reloj inmobiliario de CaixaBank Research se mantendrá en zona de desaceleración, para dar paso a un 2025 en el que preveemos que el mercado de la vivienda vuelva a la zona expansiva.¹

En concreto, preveemos un incremento del precio de la vivienda del 2,7% y del 2,5% en 2024 y 2025, respectivamente, y un número de compraventas en torno a las 550.000 unidades por año. Unas previsiones que hemos mejorado recientemente como consecuencia de la resiliencia del mercado inmobiliario en 2023, la mejora de las perspectivas económicas para 2024 y el adelanto de la primera bajada de tipos de interés por parte del BCE a antes del verano.²

Judit Montoriol Garriga

Reloj inmobiliario de CaixaBank Research para España



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

1. Para una descripción del movimiento del reloj inmobiliario en los últimos años, véase el Focus «El reloj inmobiliario de CaixaBank Research: desaceleración a la vista», en el IM09/2022.
 2. Véase el Informe Sectorial Inmobiliario 1S/2024 para más detalles sobre la evolución reciente y perspectivas del sector inmobiliario español.