

Observatorio Inmobiliario

1S23



ASPECTOS RELEVANTES



La economía española ha evitado la recesión.

De hecho, el crecimiento se ha acelerado en los últimos meses.

EVOLUCIÓN DEL PIB EN ESPAÑA (VARIACIÓN TRIMESTRAL, %)



(p): previsión. Fuente: BBVA Research a partir de INE.

EURIBOR-12 MESES (PROMEDIO MENSUAL, %)



Fuente: BBVA Research a partir de BdE.

Sin embargo, la actividad ha mantenido la inflación en cotas elevadas y ha propiciado un incremento de los tipos de interés mayor que lo esperado.

Como consecuencia

se aprecia una **contracción de las ventas de vivienda** y una **desaceleración del crecimiento del precio**.

VENTA DE VIVIENDAS (PROMEDIO MENSUAL, DATOS CVEC)



Fuente: BBVA Research a partir de CIEN.

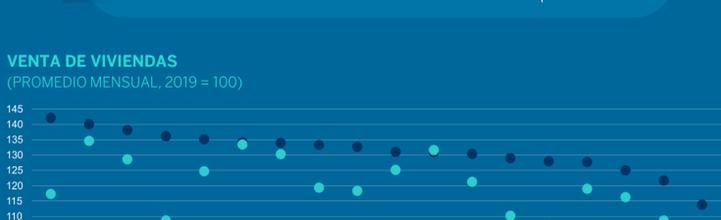
Todo ello pese a la escasa oferta de viviendas nuevas.

DEMANDA RESIDENCIAL



La venta de viviendas se contrae desde el verano de 2022 y afecta a la mayoría de las comunidades autónomas.

En 2022 se vendieron 720.000 viviendas, un 6,2% más que en 2021.

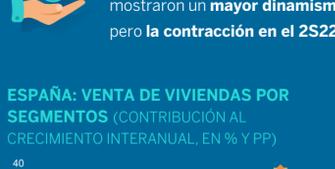


Fuente: BBVA Research a partir de CIEN.



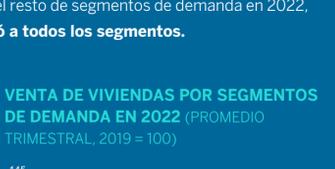
Las compras de extranjeros mostraron un mayor dinamismo que el resto de segmentos de demanda en 2022, pero la **contracción en el 2S22 afectó a todos los segmentos**.

ESPAÑA: VENTA DE VIVIENDAS POR SEGMENTOS (CONTRIBUCIÓN AL CRECIMIENTO INTERANUAL, EN % Y PP)



Fuente: BBVA Research a partir de MTMA.

VENTA DE VIVIENDAS POR SEGMENTOS DE DEMANDA EN 2022 (PROMEDIO TRIMESTRAL, 2019 = 100)



Fuente: BBVA Research a partir de MTMA.



La subida de tipos de interés supuso una reducción de las hipotecas en la segunda mitad de 2022 y un **aumento de las amortizaciones** de las familias para tratar de **reducir la carga hipotecaria**.

HIPOTECAS PARA COMPRA DE VIVIENDAS EN 2022 (PROMEDIO MENSUAL, 2019=100)



Fuente: BBVA Research a partir de CIEN.

AMORTIZACIONES DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS (MILLONES DE EUROS, PROMEDIO MENSUAL)



Fuente: BBVA Research a partir de BdE.

OFERTA RESIDENCIAL



La iniciación de viviendas se mantiene por debajo de la tendencia previa a la COVID, pese a la **remontada de los últimos meses**.



Fuente: BBVA Research a partir de CIEN.

VISADOS DE VIVIENDA DE OBRA NUEVA (DATOS CVEC)



Fuente: BBVA Research a partir de MITMA.

VISADOS DE VIVIENDA DE OBRA NUEVA EN 2022 (PROMEDIO MENSUAL, 2019 = 100)



Fuente: BBVA Research a partir de MITMA.



Mientras la venta de viviendas subió en todas las regiones, la aprobación de visados de obra nueva mostró una **elevada heterogeneidad regional**.

PRECIO DE LA VIVIENDA



El precio de la vivienda se incrementó en 2022...



...pero el avance fue de más a menos a lo largo del año.

PRECIO DE LA VIVIENDA EN 2022 (CRECIMIENTO INTERANUAL PROMEDIO TRIMESTRAL, %)



Fuente: BBVA Research a partir de MITMA.

PRECIO DE LA VIVIENDA (VARIACIÓN RESPECTO AL NIVEL DE EQUILIBRIO, %)



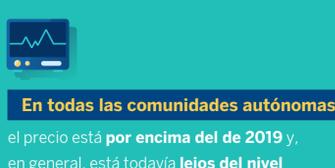
Fuente: BBVA Research a partir de INE.

PRECIO DE LA VIVIENDA EN 2022 (VARIACIÓN RESPECTO A LOS MÁXIMOS DE 2008, %)



Fuente: BBVA Research a partir de MITMA.

PRECIO DE LA VIVIENDA EN 2022 (CRECIMIENTO INTERANUAL PROMEDIO TRIMESTRAL, %)



Fuente: BBVA Research a partir de MITMA.

El crecimiento del precio de la vivienda nueva se mantiene,

pero en la usada avanza a tasas más moderadas.

La subida de tipos de interés ha dado lugar a un incremento del esfuerzo de acceso a una vivienda en 2022.



*% Renta salarial media del hogar destinado al pago de una vivienda media

CRECIMIENTO DEL ESFUERZO DE ACCESO A LA VIVIENDA (CONTRIBUCIÓN POR COMPONENTES, PP)



Fuente: BBVA Research a partir de INE, MITMA y BdE.

PREVISIONES

Ventas N° Viviendas	720.347	515.455	533.400
Visados N° Viviendas	108.923	99.100	104.650
Precio nominal (% a/a)	5,0	-0,2	2,6
Precio real (% a/a)	-3,1	-3,9	-0,2
	2022	2023(p)	2024(p)

RIESGOS

- Endurecimiento monetario y desecadenena recesión o, incluso, inestabilidad financiera** como consecuencia de la **elevada inflación**.
- Dificultad de encontrar mano de obra** en un contexto de precios al alza. **Escasez de suelo** preparado para **iniciar viviendas**.
- Incertidumbre** en torno a la **política económica**.

Más información en nuestra publicación **Observatorio Inmobiliario 1S23**

www.bbva.com