



Informe de Vigilancia Estratégica del Mercado Inmobiliario
Sociedad de Tasación

1S24

Semáforo Inmobiliario de ST (General)



Semáforo Inmobiliario de ST (Principales Categorías)

1. M Inmobiliario -Precios Vivienda



1. M Inmobiliario -Compraventas



3. M Hipotecario -Actividad



4. Economía Macro



Información disponible en el [Semáforo Inmobiliario de Sociedad de Tasación](#)

¿Cómo evoluciona la economía española? ¿Cuáles serán las claves macroeconómicas que definirán los próximos trimestres?

E ECONOMÍA

La inflación en la eurozona se relaja y abre la puerta a una rebaja de tipos

INFLACIÓN

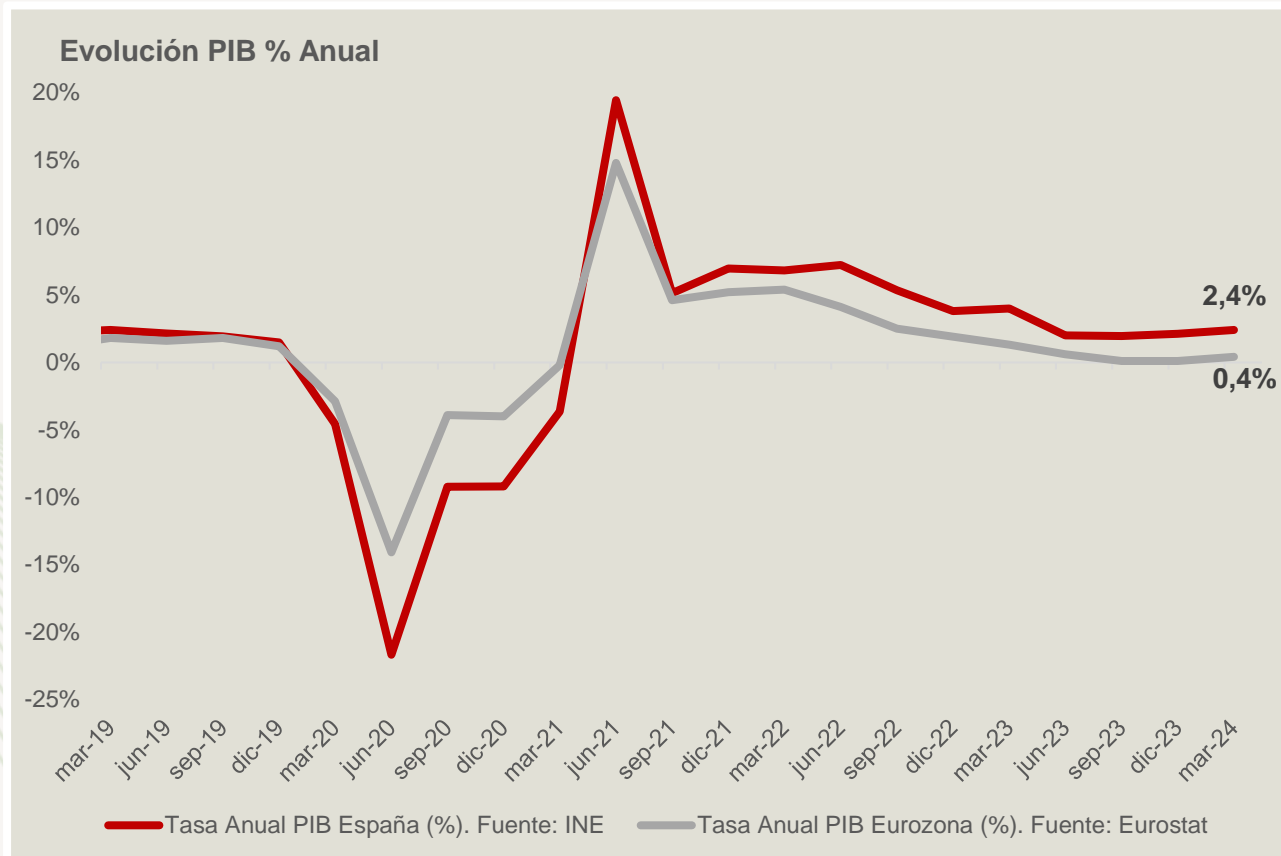
**Los precios no ceden:
España será el segundo
país de la zona euro que
menos corrija su inflación
en 2024**

**El PIB cierra 2023 al alza: la economía española
creció un 2,5% y mejora las prevision**

Bolsa, mercados y cotizaciones

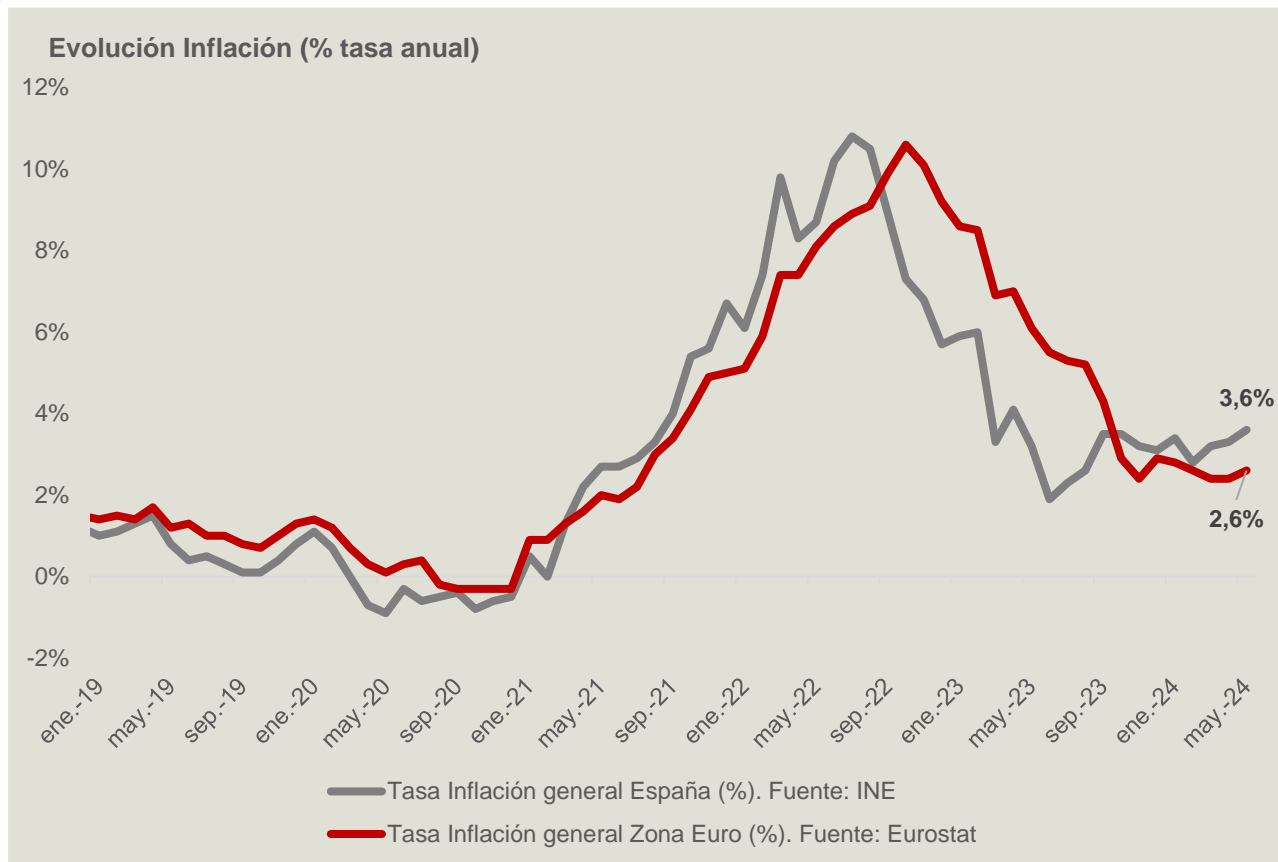
Con pausas y sin prisa: Lagarde avanza que el BCE bajará tipos en junio pero los recortes no serán sucesivos

La economía española lidera el crecimiento económico en la Unión Europea, impulsada por el consumo privado y las exportaciones, y supera las proyecciones establecidas para el primer trimestre de 2024, mejorando las previsiones macroeconómicas para el resto del ejercicio.



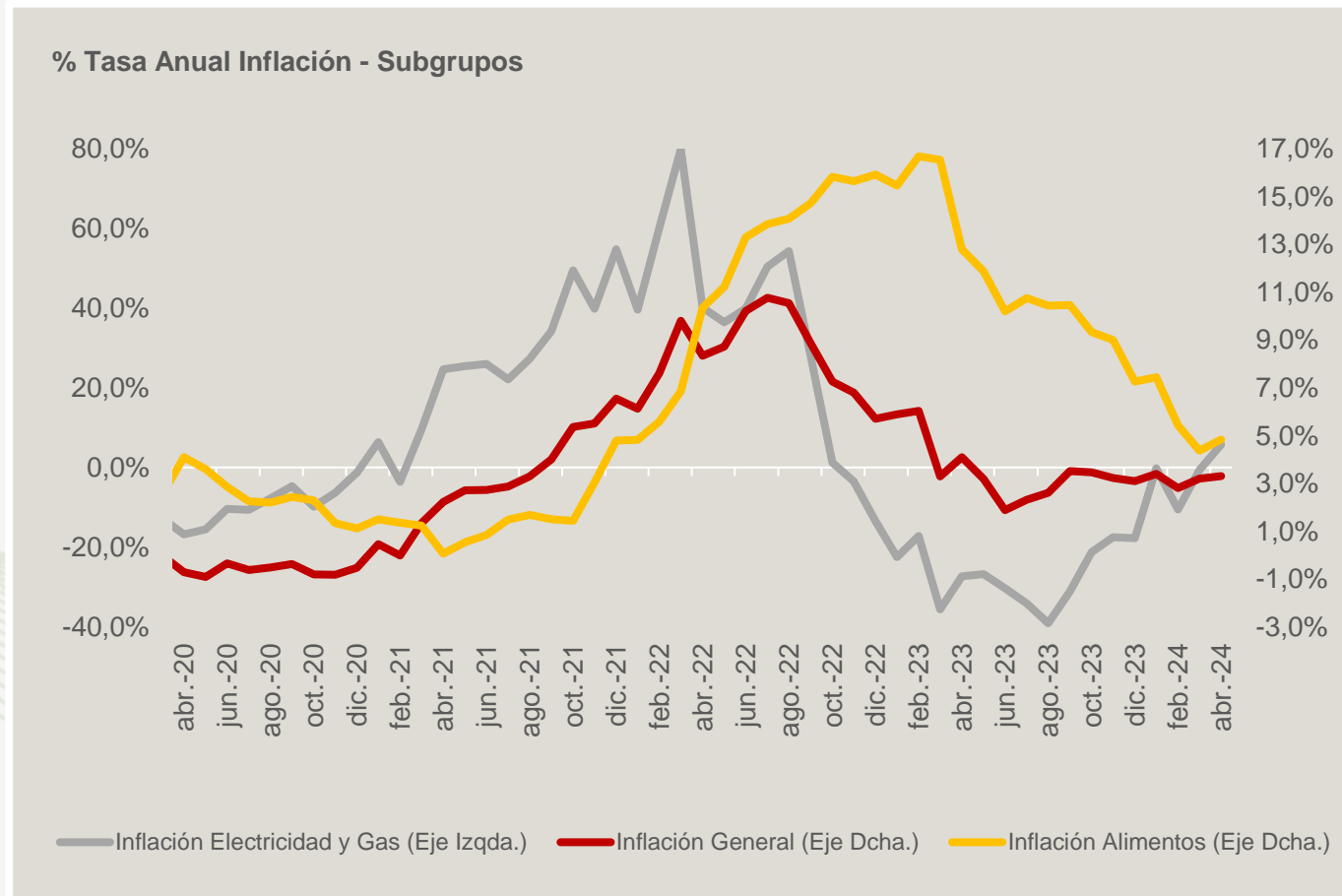
	Proyección	2024	2025	2026
España (BDE)	Actual	+2,3%	+1,9%	+1,7%
	Vs Dic'23	↑0,5pp	0,0pp	0,0pp
Europa (Eurostat)	Actual	+0,9%	+1,4%	+1,6%
	Vs Dic'23	↑0,3pp	0,0pp	↑0,1pp

Sin embargo, el índice de precios general no cede y repunta de nuevo en el mes de abril, dificultando el alcance del objetivo del 2% en 2025. Se espera que España lleve a cabo una corrección de la inflación menor que la media de la zona monetaria.

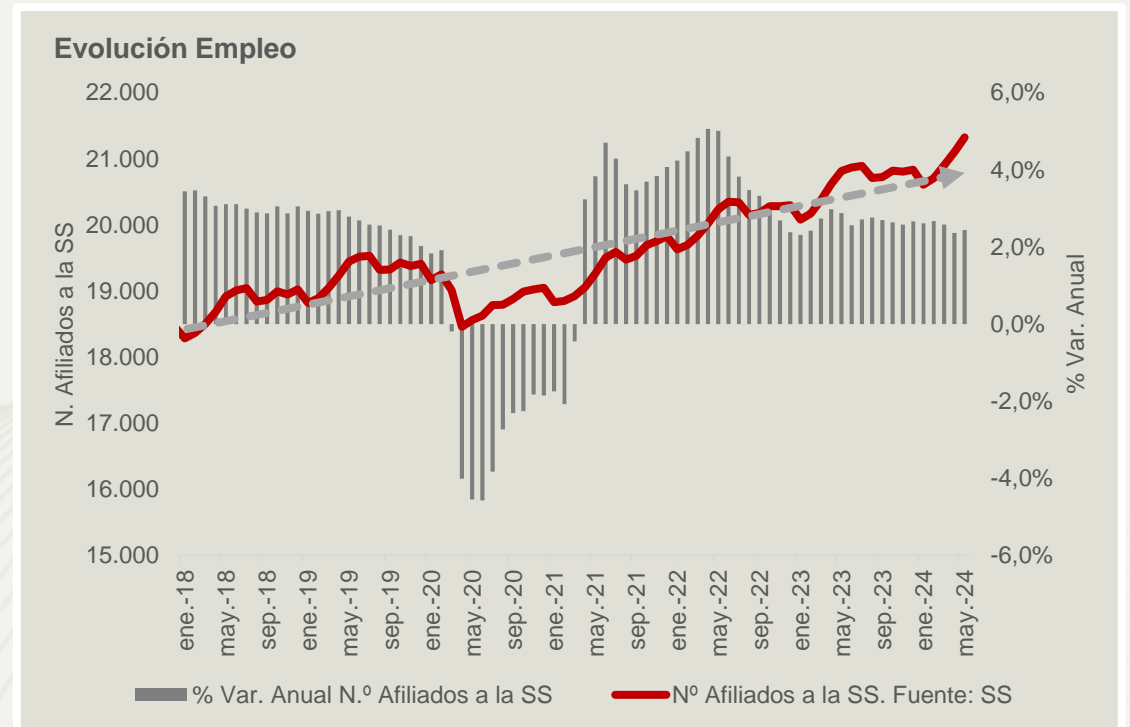
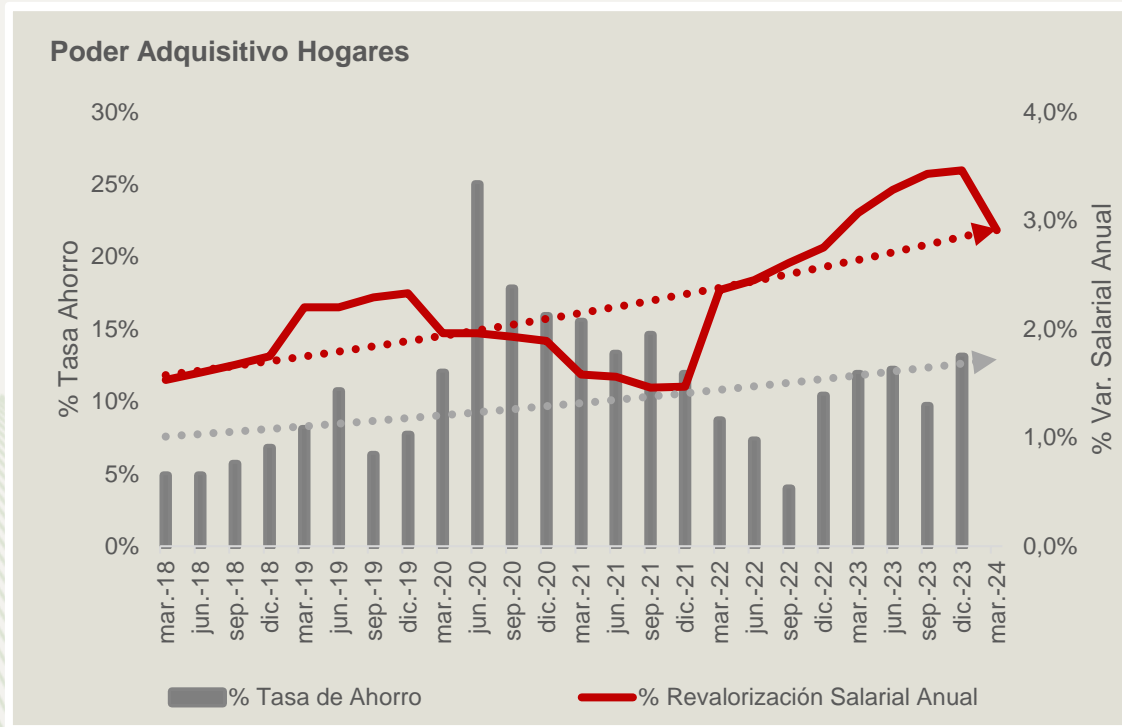


	Proyección	2024	2025	2026
	Actual	+3,0%	+2,0%	+1,8%
España (BDE)	Vs Dic'23	↑0,3pp	↑0,1pp	↑0,1pp
	Actual	+2,8%	+2,2%	+1,90%
	Vs Dic'23	↑0,2pp	↑0,2pp	0,0pp
Europa (Eurostat)				

La resistencia a la baja en el precio de los alimentos y la eliminación de las bonificaciones fiscales en el precio del gas entre los motivos que estarían presionando al alza de nuevo la tasa general de inflación.



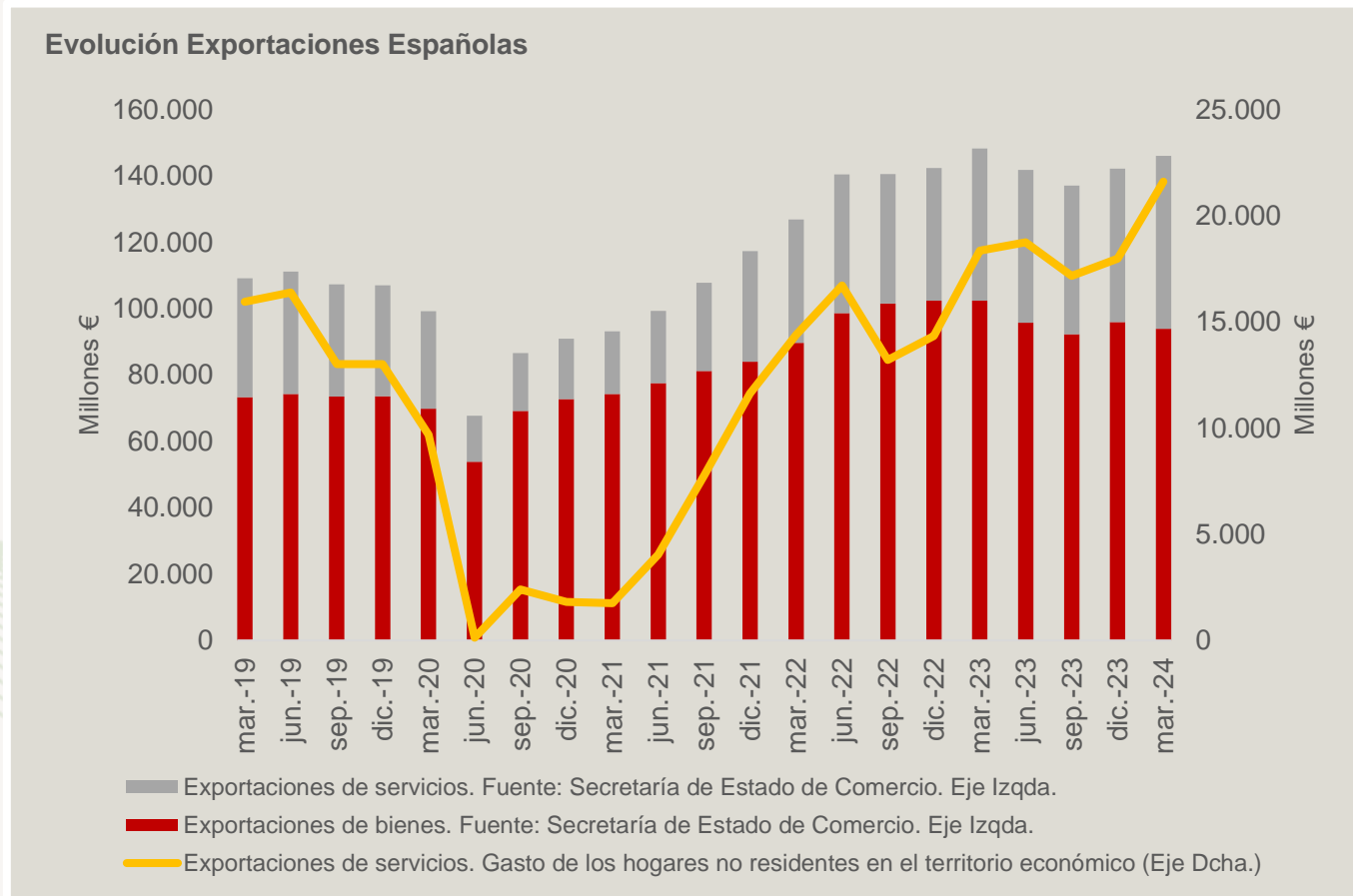
El consumo privado se reactiva motivado por la recuperación de las tasas de ahorro de los hogares, incrementos sostenidos en los salarios y unos niveles de empleo mantenidos. El buen comportamiento de estos indicadores anticipa un impulso del consumo en los siguientes meses.



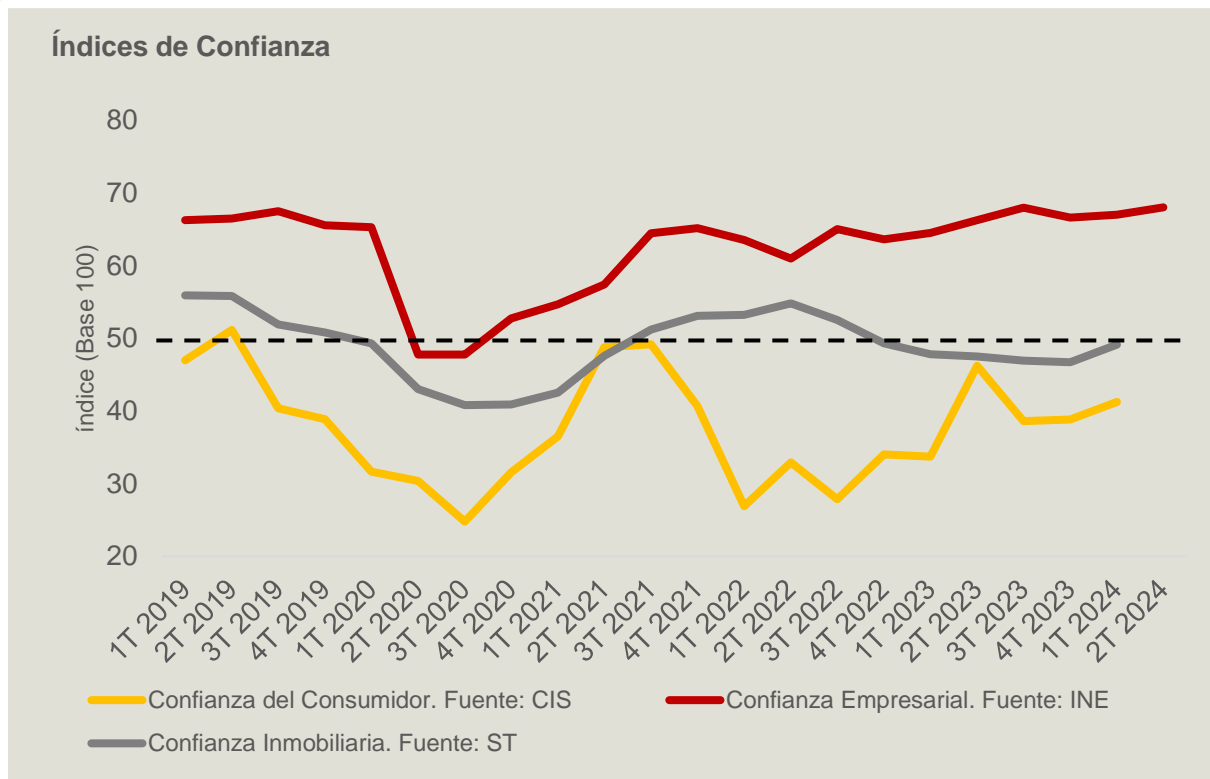
La recuperación de la actividad industrial, y en especial la fortaleza que refleja el sector servicios, aceleran el crecimiento de la economía española en el 1T 2024 y mejoran las perspectivas de expansión económica para el resto del ejercicio.



A pesar de la incertidumbre internacional, la demanda externa de servicios se resiente menos de lo inicialmente previsto. Exportaciones y consumo privado son los dos indicadores que están detrás de la sólida expansión del PIB.



La confianza también responde de forma positiva en los tres ámbitos: inmobiliario, empresarial y consumo. Los tres índices dobligan su curva y se aproximan a los niveles prepandemia.

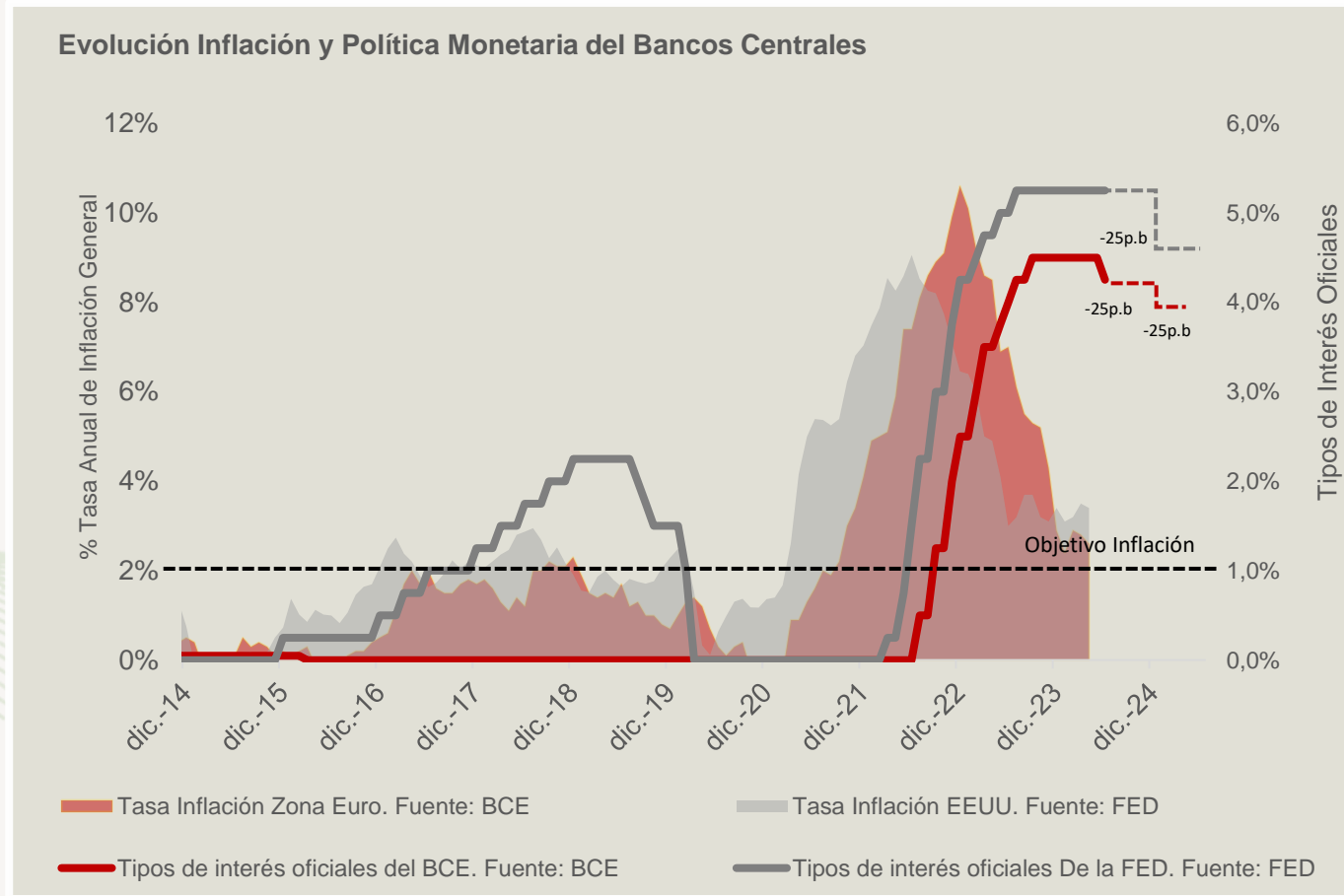


Pero ¿y qué ocurre con la confianza inmobiliaria?

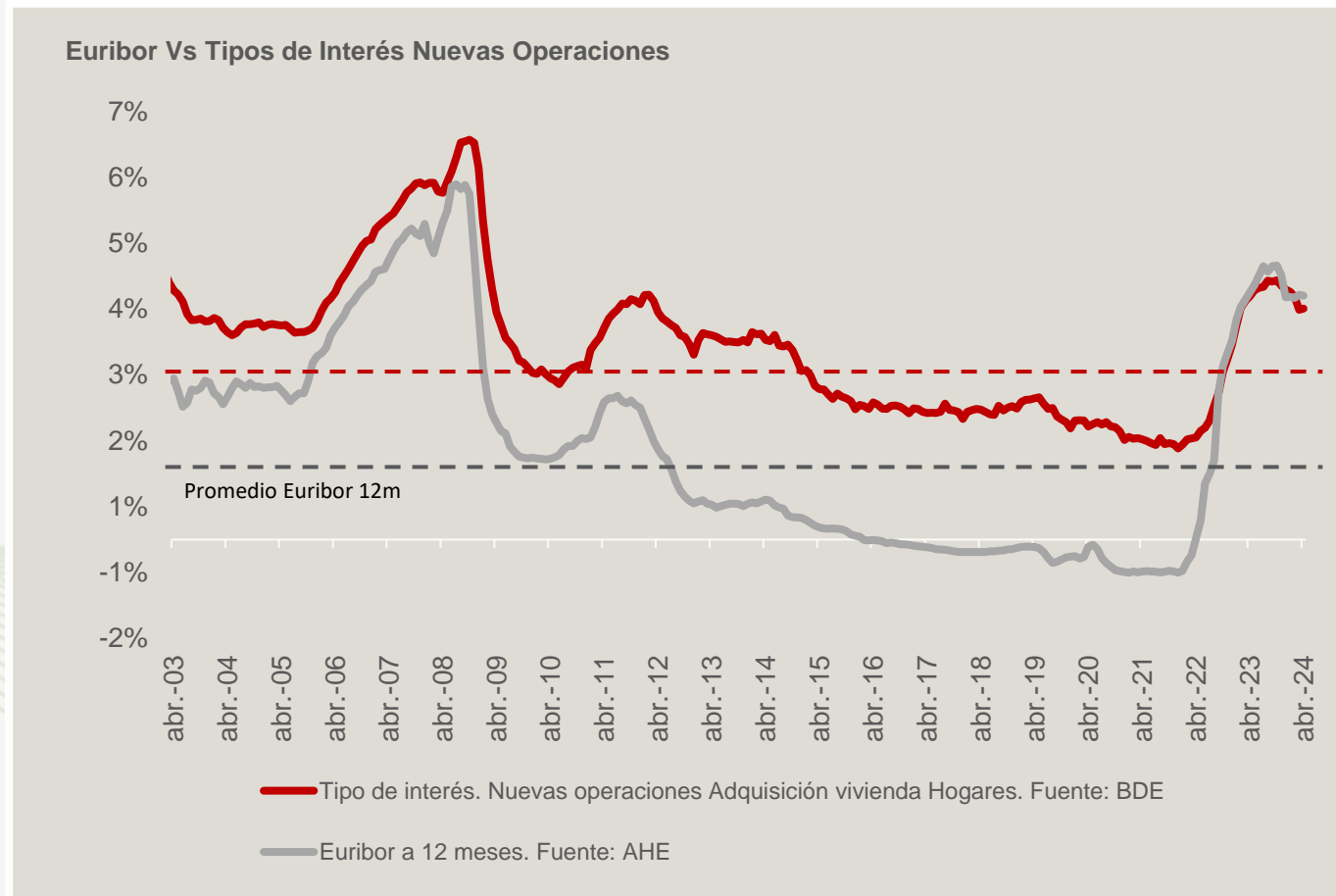
	1T-2023	2T-2023	3T-2023	4T-2023	1T-2024
Asturias	47,9	49,3	47,7	48,1	51,5
Canarias	49,6	50,2	49,0	48,3	51,1
Valencia	48,7	49,2	48,7	49,0	51,0
Región de Murcia	47,1	47,7	47,4	47,1	50,9
Navarra	46,8	46,1	46,8	46,9	50,7
Pais Vasco	49,7	47,9	47,3	48,0	50,4
Baleares	53,3	50,8	49,7	49,0	50,0
Andalucía	47,9	47,9	46,4	47,2	49,6
Total España	47,8	47,5	46,9	46,7	49,1
Galicia	47,7	48,3	47,6	47,7	48,6
Madrid	46,1	45,4	45,6	45,3	48,5
Cataluña	47,5	46,6	46,2	46,0	48,4
Castilla la Mancha	47,3	48,2	46,4	45,3	48,3
Rioja	46,4	46,1	45,1	45,8	47,8
Aragón	50,3	48,7	49,2	48,1	47,7
Castilla y León	44,5	44,7	45,0	45,8	46,5
Cantabria	46,5	47,2	45,5	45,9	45,8
Extremadura	46,7	46,1	44,7	43,3	44,6

Fuente: Sociedad de Tasación
[Índice de Confianza Inmobiliario](#)

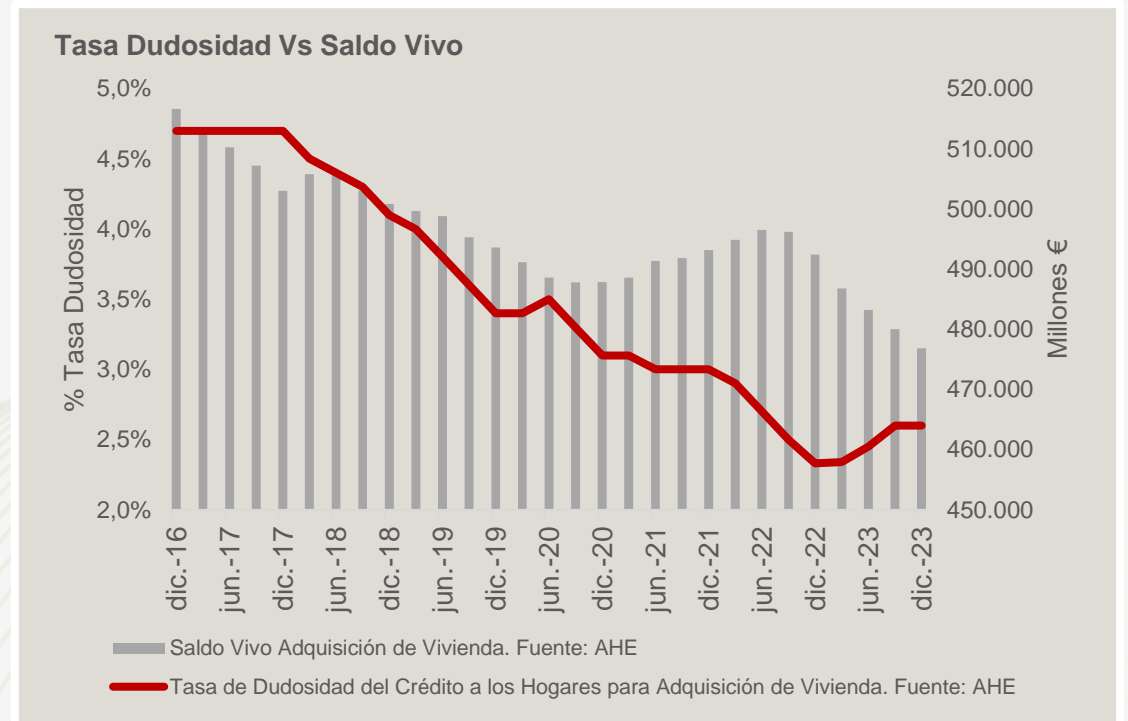
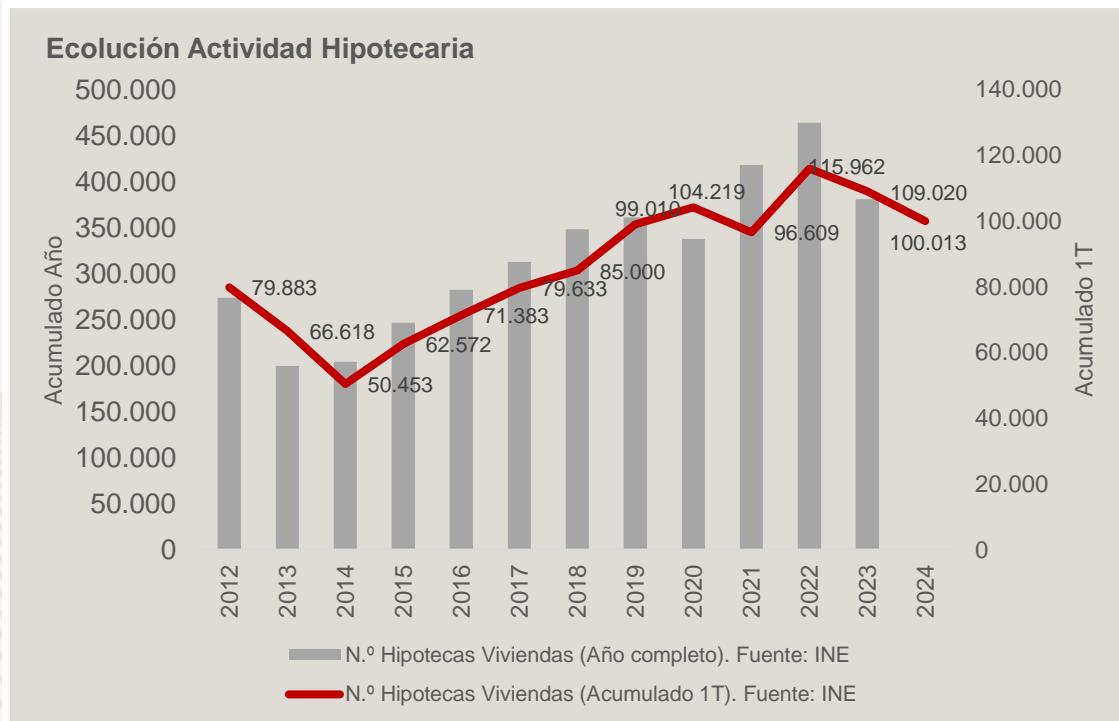
La inflación continúa siendo el principal factor limitante de las economías occidentales. Por ello los bancos centrales se mantienen cautos, con políticas monetarias que permanecen en el plano restrictivo, a pesar de la incipiente bajada de tipos.



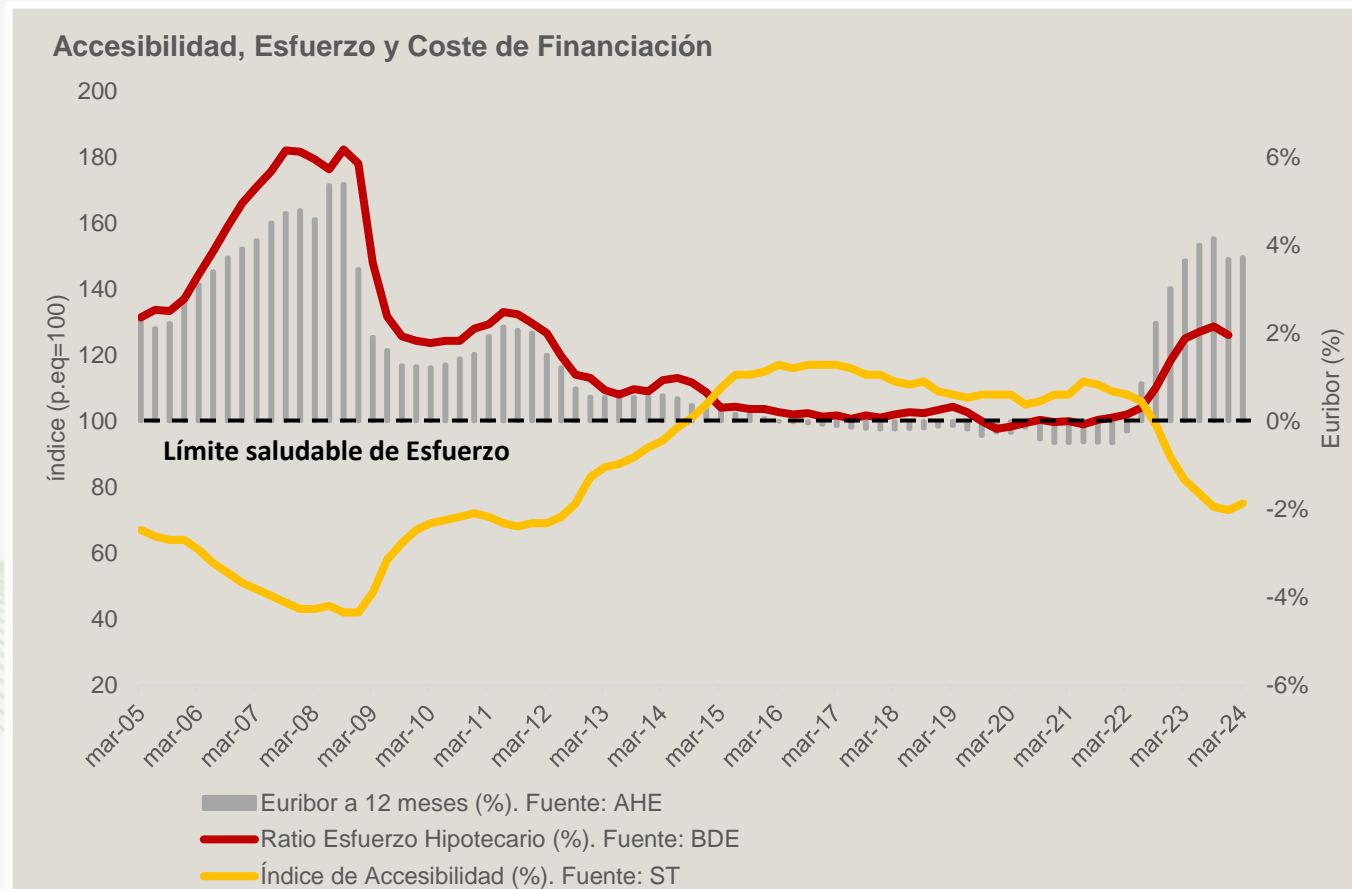
Desde principios de año, el mercado español de crédito –y el Euribor- han empezado a reflejar la expectativa cercana de una desescalada de los tipos de interés oficiales por parte del BCE.



En consecuencia, cabría esperar que el impacto de los tipos de interés sea menos intenso en la concesión de hipotecas en la segunda mitad de año, además de garantizar unas tasas de dudosidad controladas.



Pese a superar todavía el máximo recomendable, el esfuerzo de los hogares para hacer frente al pago de la cuota hipotecaria se reduce y el acceso a la vivienda se recupera ligeramente con motivo de la leve relajación de los tipos ofertados por las entidades en las nuevas operaciones



Nota Metodológica:

- Si índice de Accesibilidad <100, esfuerzo hogares para la compra de vivienda por encima de lo recomendado.
- Ratio de Esfuerzo Hipotecario (BDE), donde la RB no puede superar el 30% recomendable. Se indexa a 100 para que sea comparable con el índice de accesibilidad. Si la Tasa Esfuerzo >100= mayor esfuerzo del recomendado.

¿Cómo está evolucionando el mercado inmobiliario? ¿Qué factores están determinando su comportamiento?



MERCADO INMOBILIARIO

La compraventa de viviendas cae un 13,7% en marzo, pero el precio crece un 4,5%

BEATRIZ AMIGOT



ECONOMÍA

El precio de la vivienda en venta llega a su récord en nueve capitales

CARLOS POLANCO



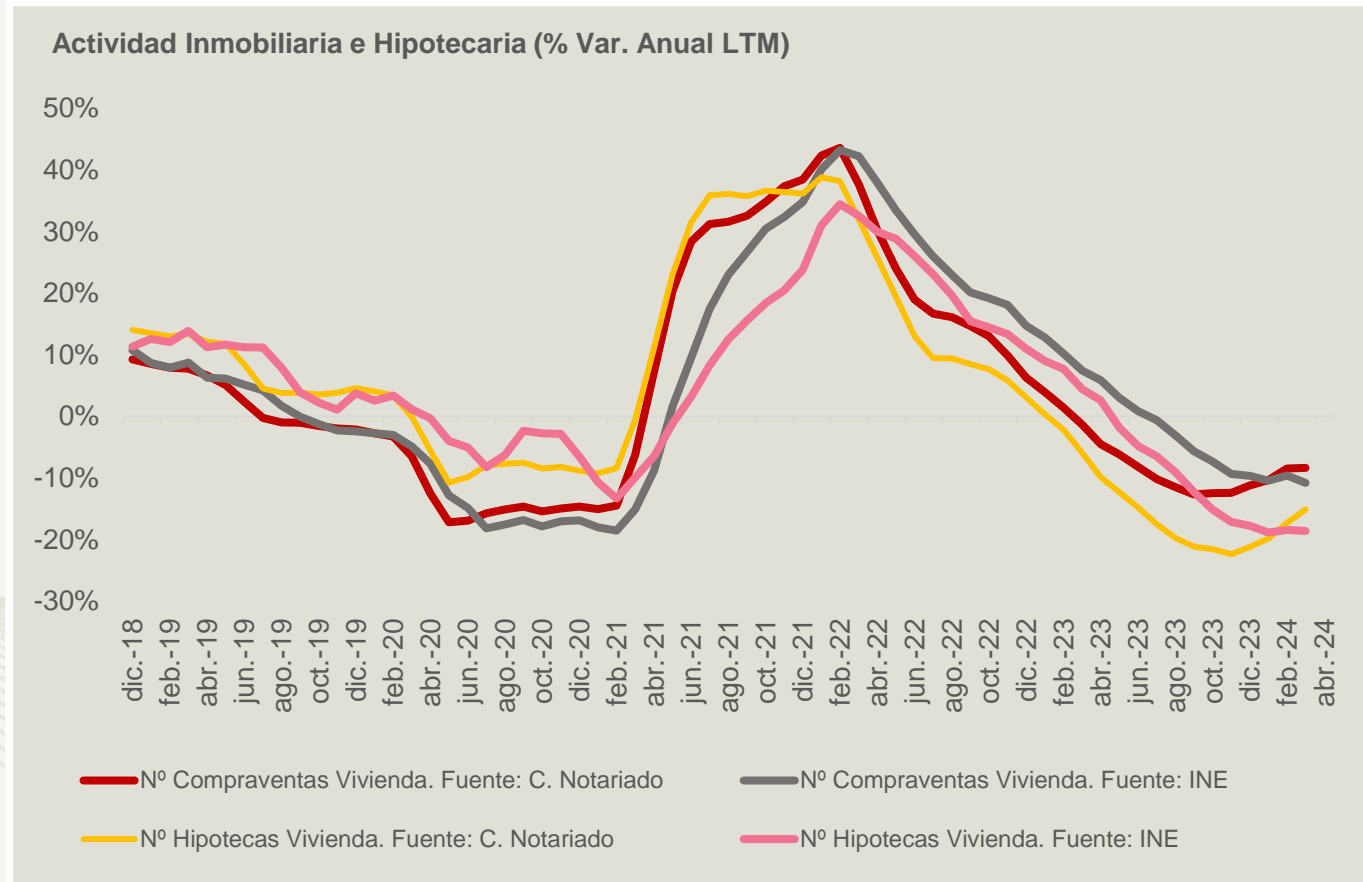
Segunda mano. Los últimos 'oasis del ladrillo': éstos son los municipios más baratos para comprar vivienda

M. H., Madrid 6

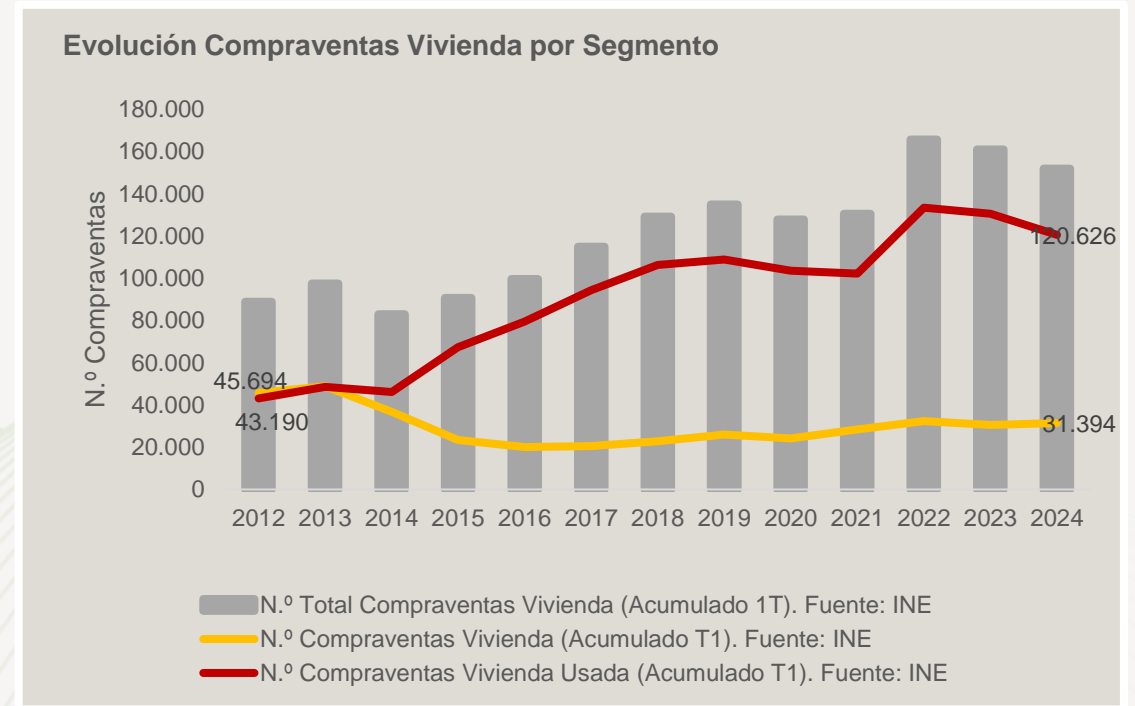
DINERO
La vivienda ante el aterrizaje del mercado: ¿Bajarán los precios de compra en 2024?

Alquiler. El alza del alquiler se come otros dos puntos del salario de los españoles en 2023: ya gastan un 43% de sus ingresos en pagar su vivienda

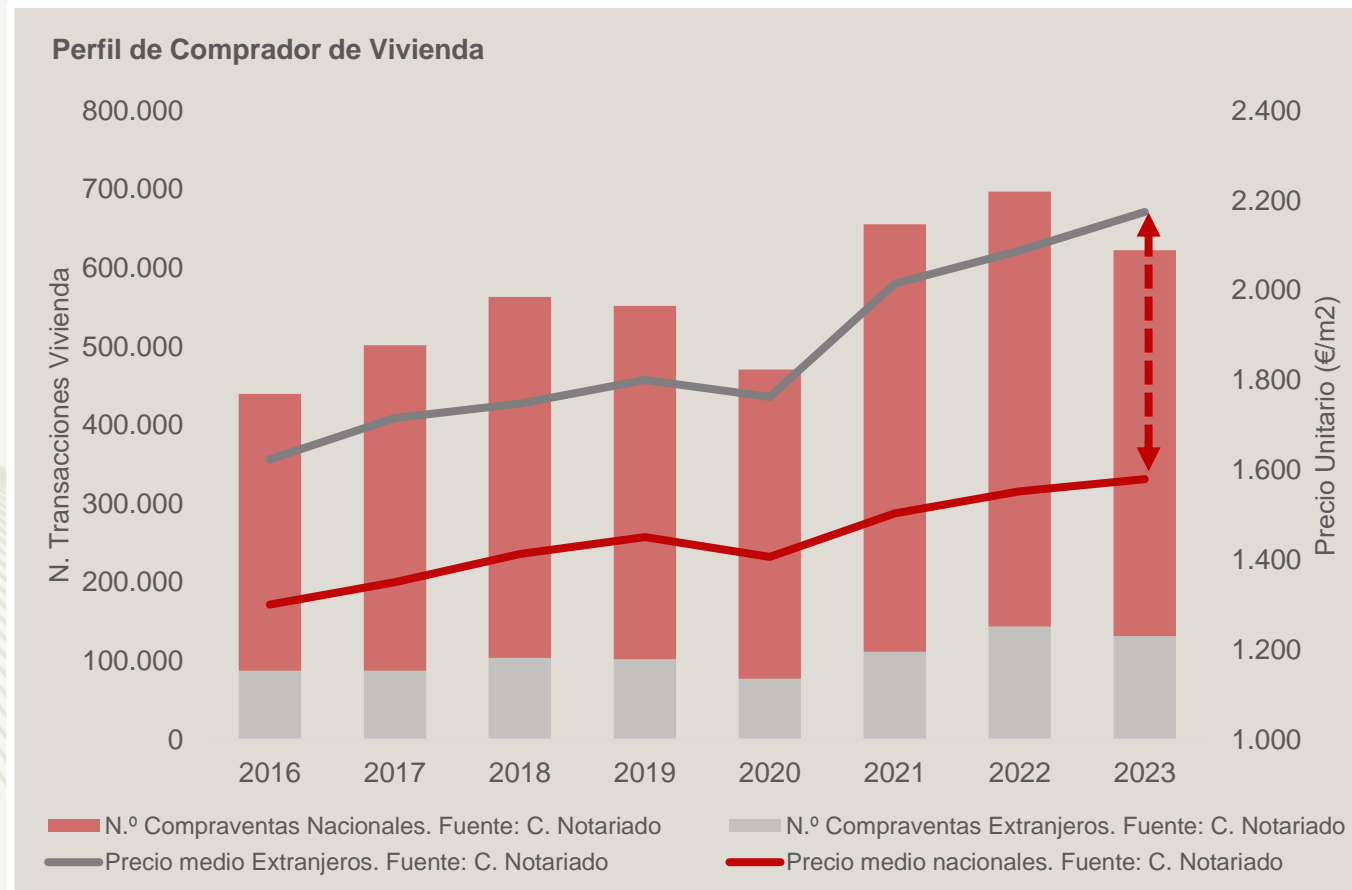
El ciclo inmobiliario podría haber alcanzado un nuevo “punto de inflexión” en el 4T 2023: las caídas en los acumulados tanto en compraventas de vivienda como en los créditos de nueva concesión para la adquisición de vivienda se atenúan ligeramente en 1T 2024.



Pese a la caída continuada en el número de compraventas de vivienda iniciada el ejercicio pasado, los resultados del 1T 2024 confirman la solidez del mercado con cifras por encima del promedio de la última década. La vivienda nueva mantiene sus niveles históricos, en cambio la usada continúa siendo la más damnificada.



La demanda extranjera de vivienda resiste mejor que la demanda nacional, busca un producto más premium y se posiciona en una franja más alta de precio. Se abre el gap entre el unitario medio de las operaciones formalizadas por el perfil internacional frente al comprador nacional.



Datos de Operaciones 2023

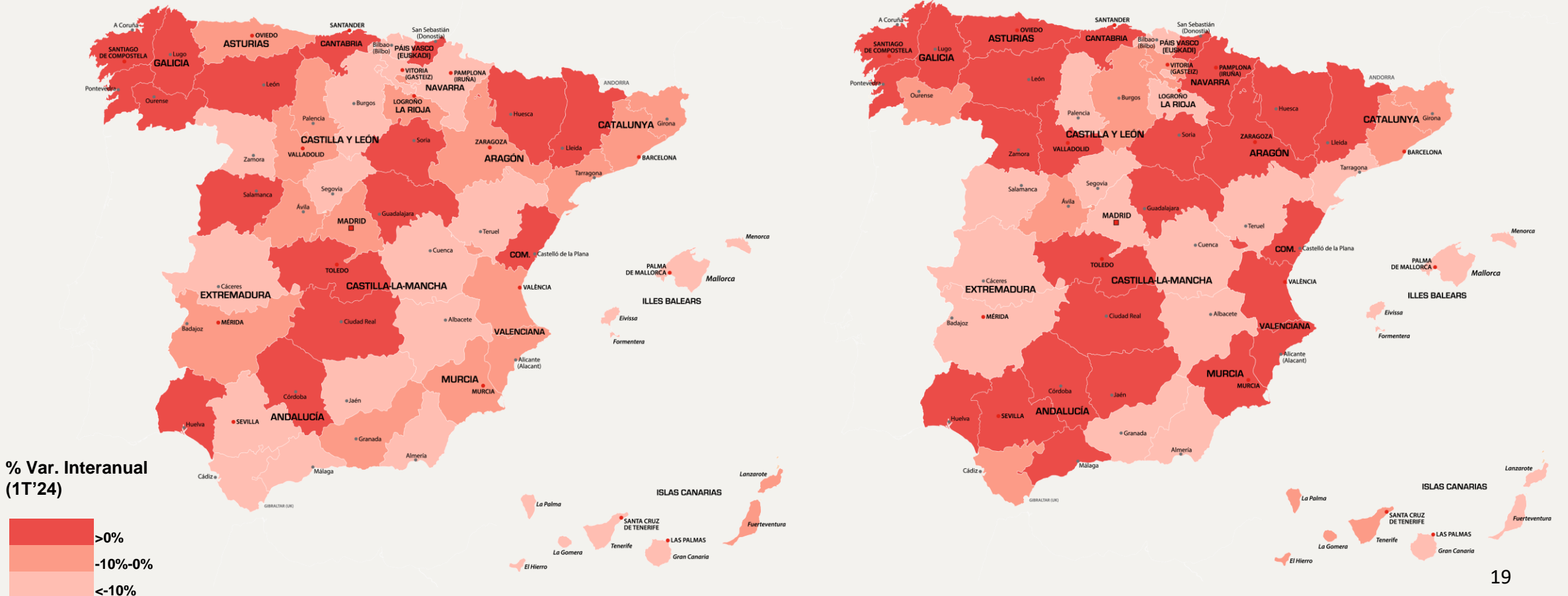
% Var. Interanual	Total	Demanda Extranjera	Demanda Nacional
Compraventas Vivienda	-10,7%	-8,5%	-11,2%
Precio Unitario Vivienda	+2,3%	+4,1%	+1,7%

Fuente: Colegio del Notariado

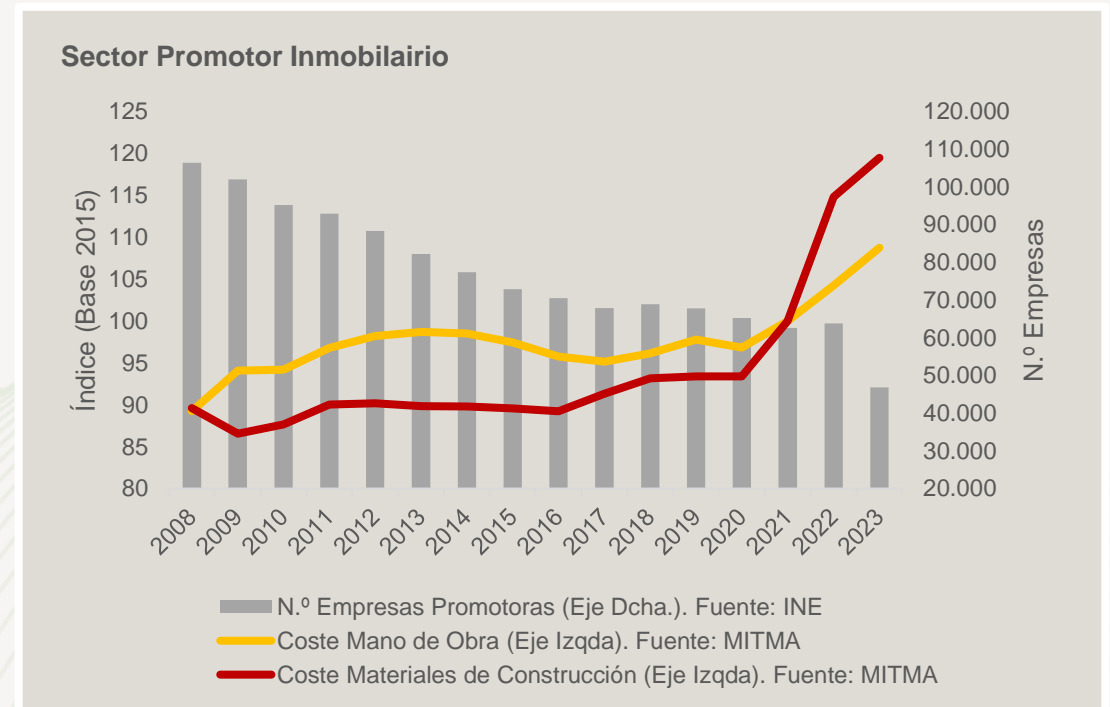
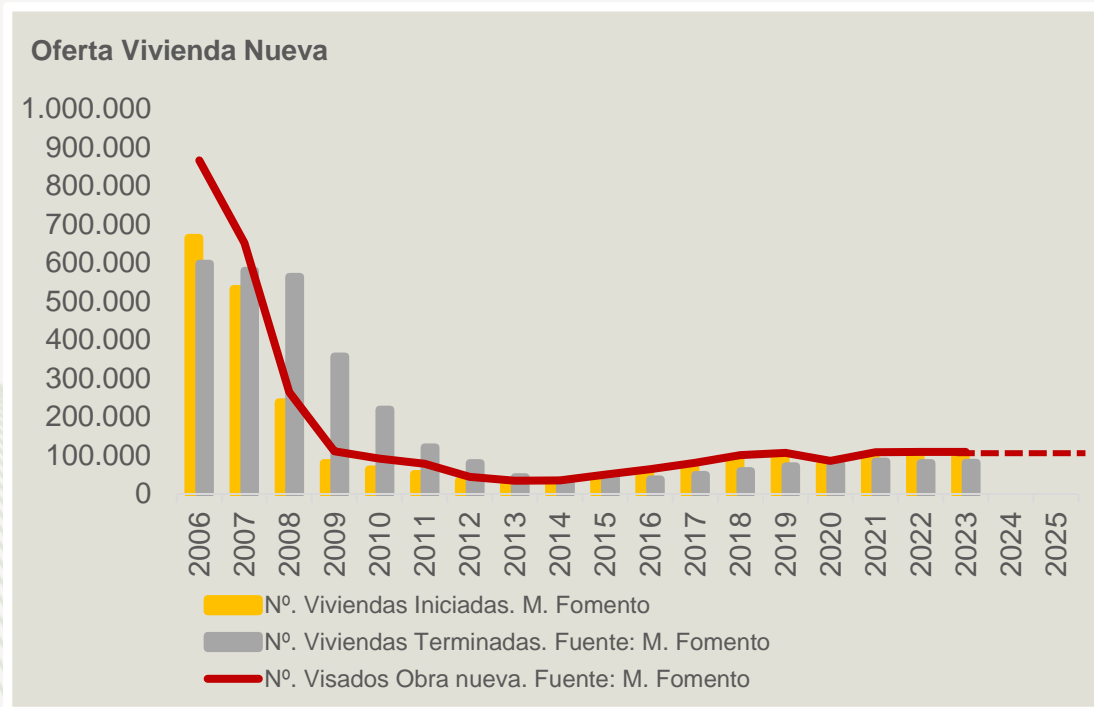
En el 1T 2024 se detecta una mayor resistencia de la actividad inmobiliaria, tanto en nueva como usada, en las provincias de Guadalajara, Lugo y Córdoba. En cambio, los mercados menos dinámicos en el caso de la segunda mano son Segovia y Jaén; y Cuenca y Badajoz en el de la obra nueva.

Compraventas de Vivienda Totales por Provincia (INE) T1 2024

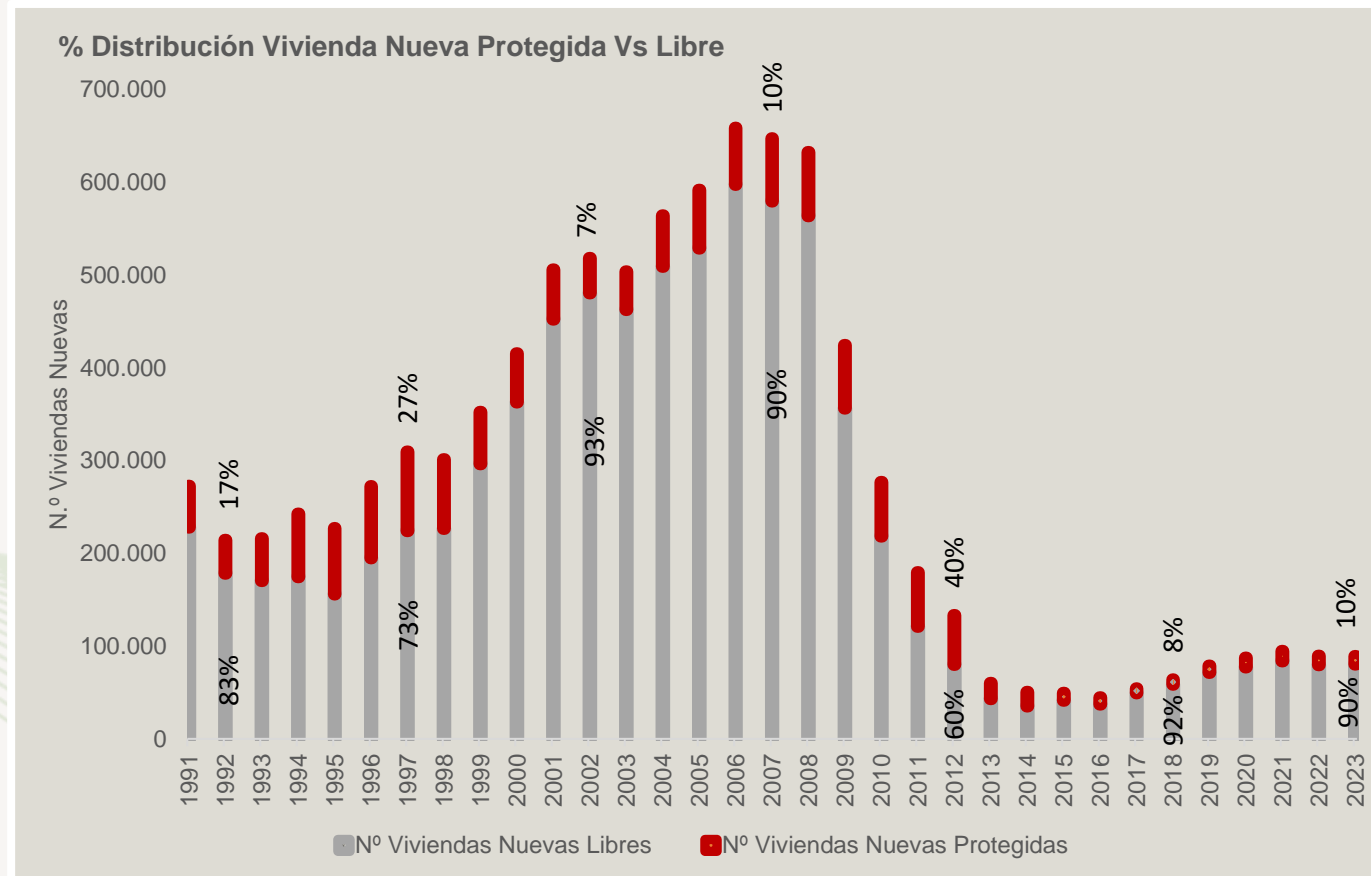
Compraventas de Vivienda Nueva por Provincia (INE) T1 2024



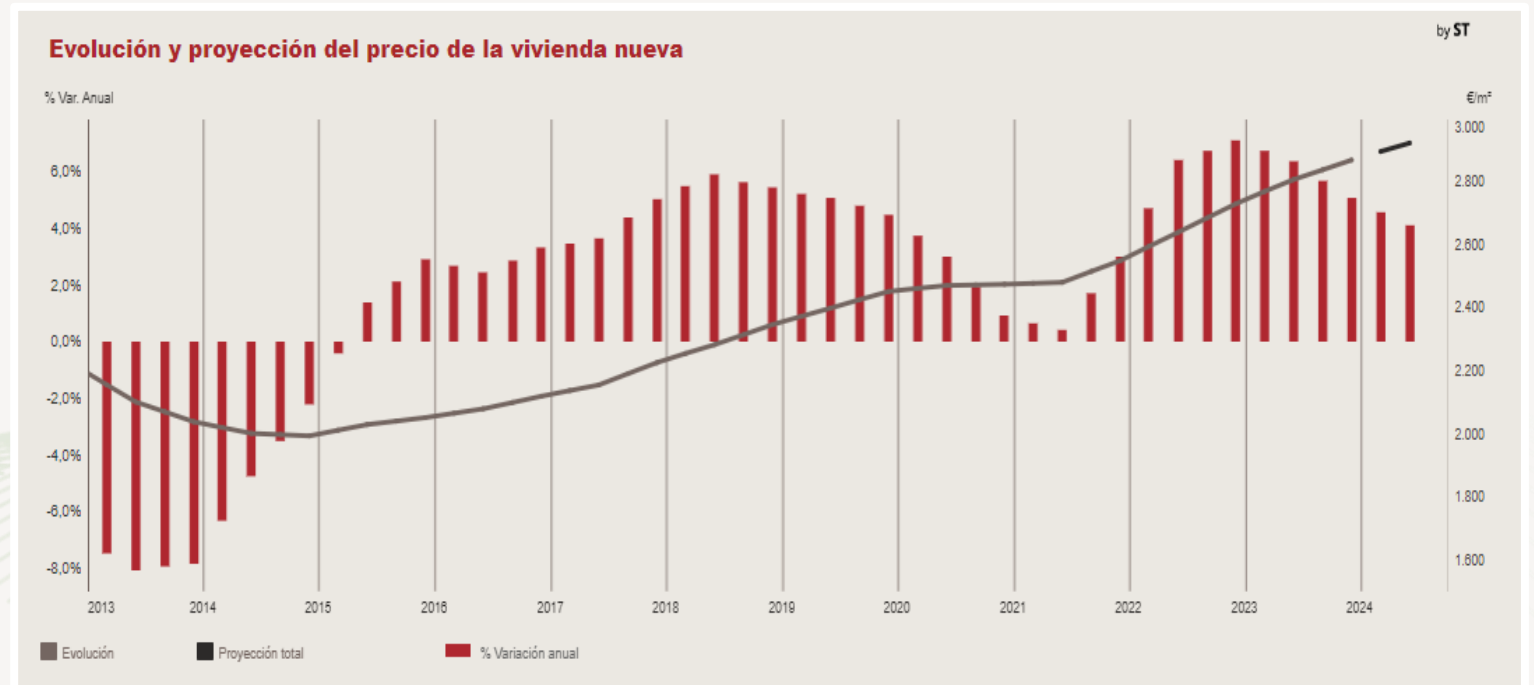
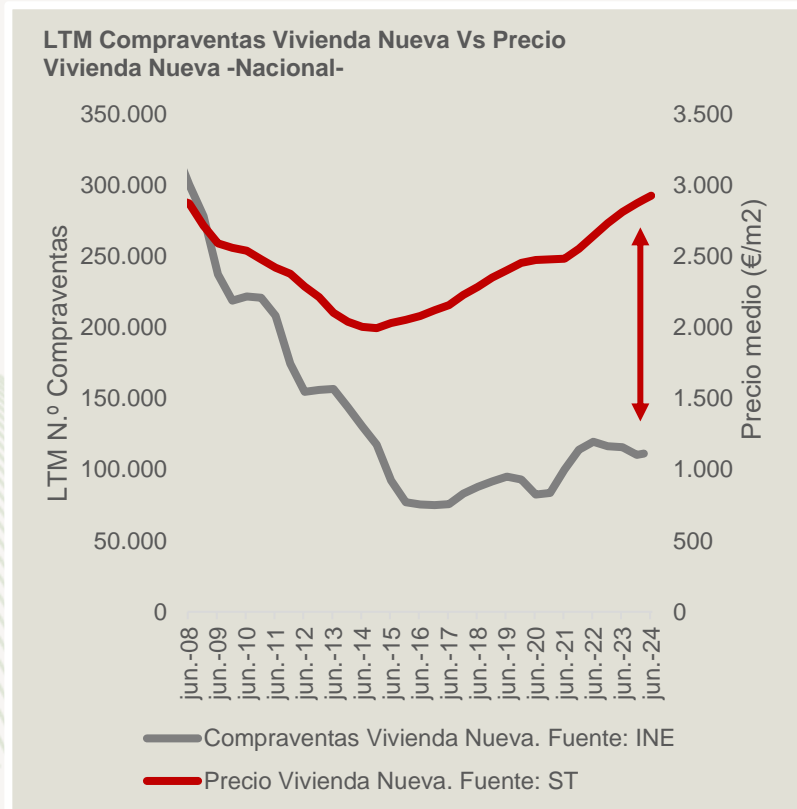
La atomización del sector promotor español, el incremento de los costes de construcción y de financiación, la falta de mano de obra cualificada y el exceso de burocracia que, a su vez, impide agilizar los desarrollos urbanísticos limitan la producción de vivienda actual y de los próximos años.



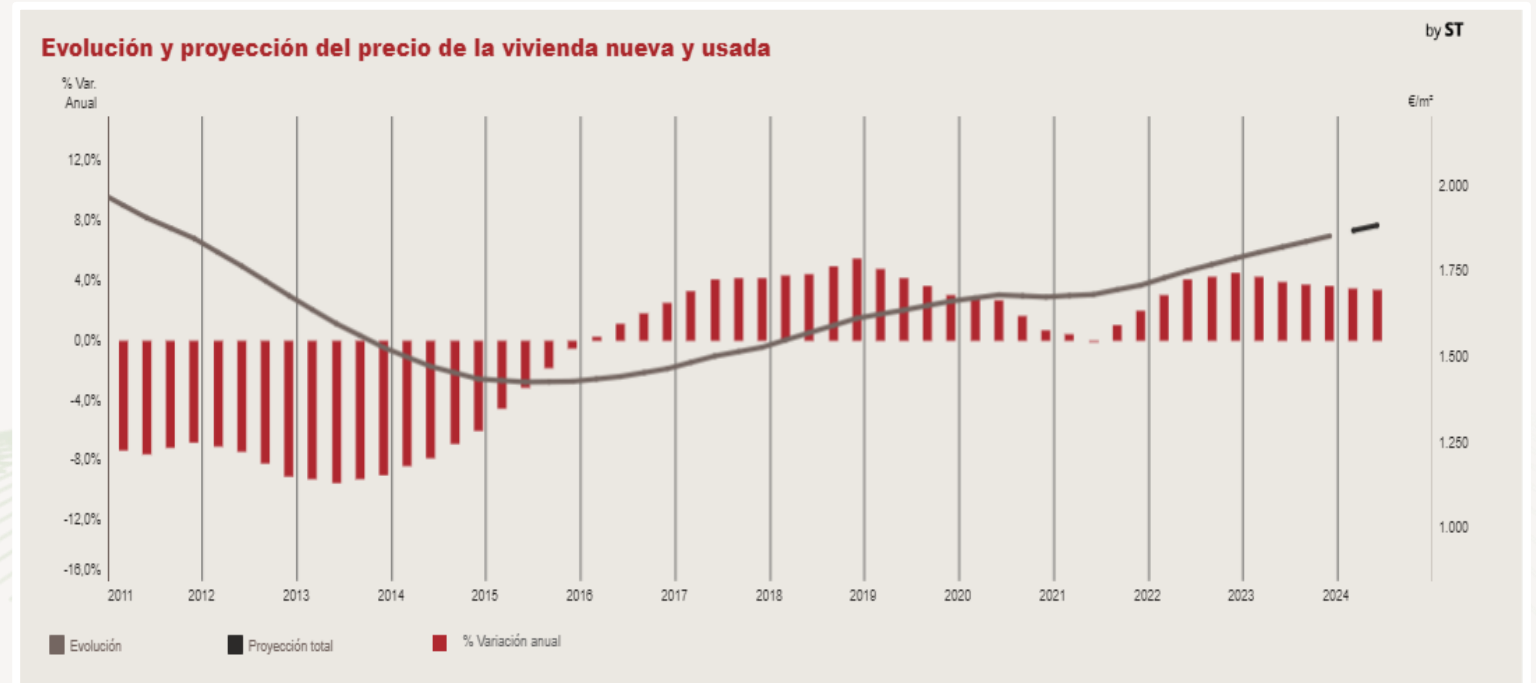
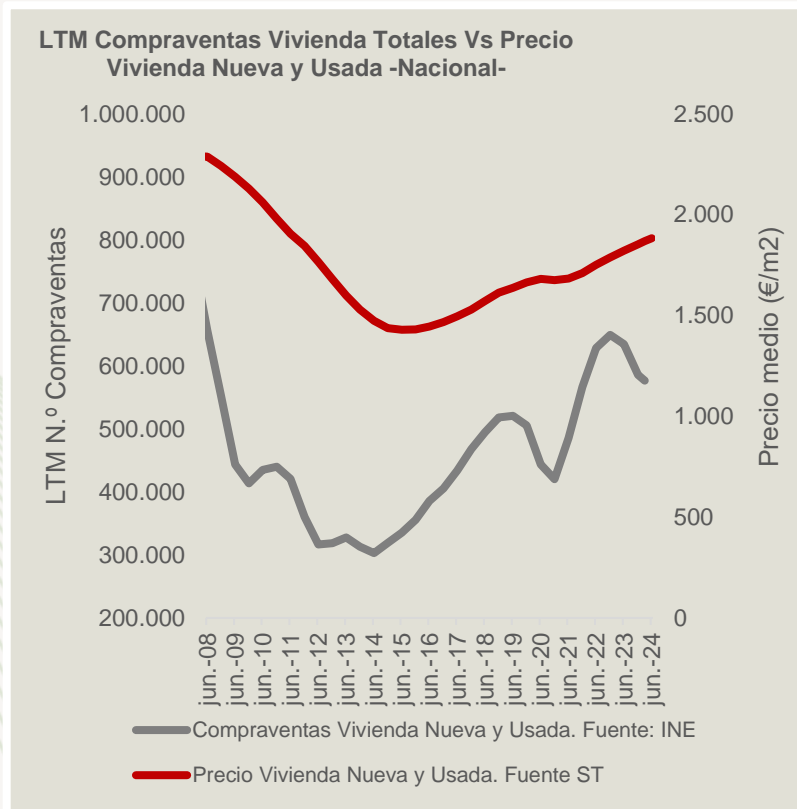
La falta de oferta de vivienda protegida es otro de los motivos que estarían tensionando los precios de la vivienda libre. En la actualidad apenas se alcanzan las 10.000 unidades/año frente a las cerca de 60.000 que se producían en la década 2000-2010.



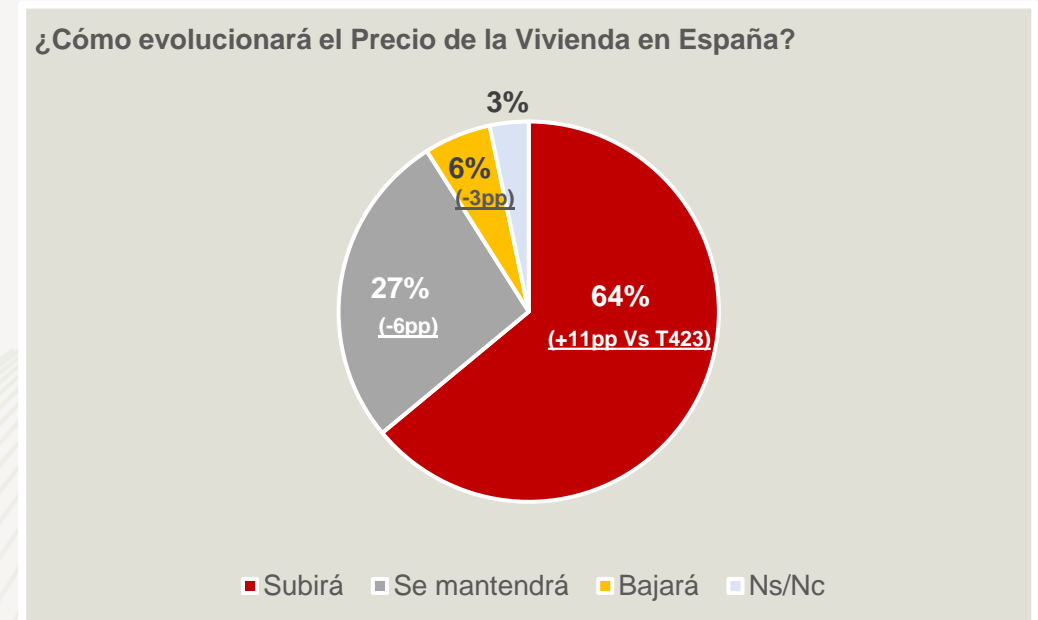
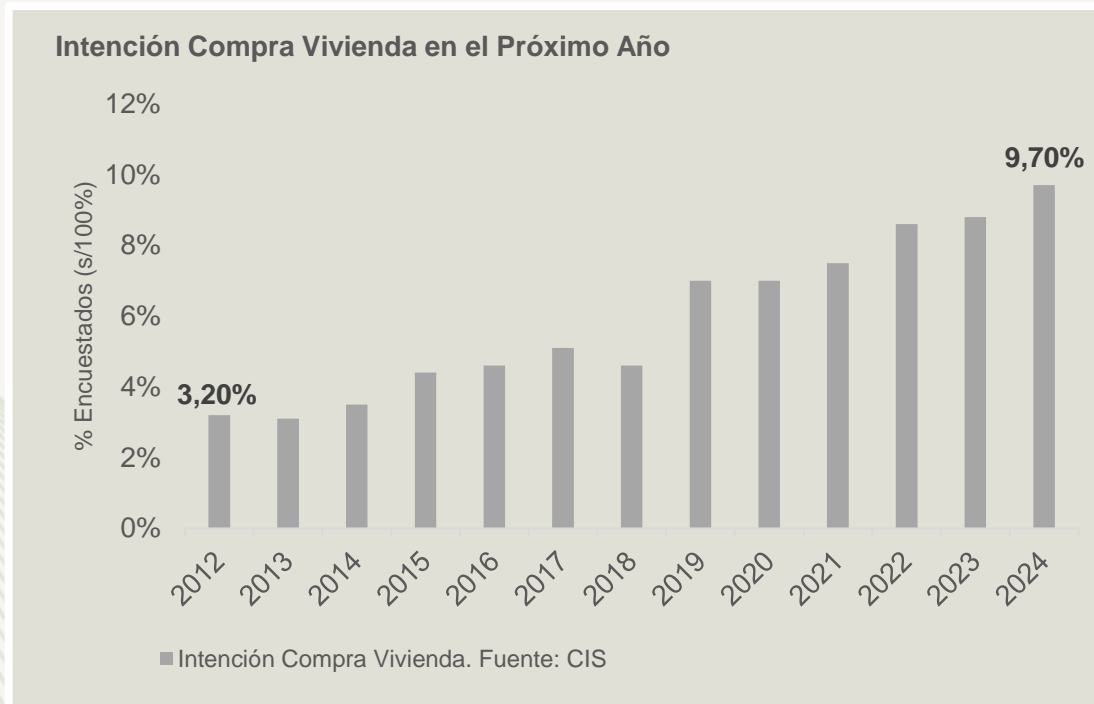
La demanda de vivienda nueva continúa pujante y en todo caso muy superior al volumen de producto terminado que sale al mercado. Un desequilibrio cada vez más acentuado que se traduce en mayores tensiones en los precios de obra nueva.



El número de operaciones de vivienda de segunda mano registradas en el mercado continúa su senda de ajuste a la baja, pese a que el unitario sigue presionando al alza como consecuencia de la falta de oferta de vivienda de reposición y una demanda de inversión activa.



La demanda continúa activa y con predisposición para la compra de vivienda en el corto plazo, aun previendo prácticamente 2/3 de los encuestados que el precio de la vivienda continuará incrementándose.



Nota Metodológica:

Datos extraídos de la Encuesta de Confianza del Consumidor del CIS (último estudio disponible mar'24). Preguntas 17 y 18.

¿Qué se espera del mercado inmobiliario en términos de actividad y precios de vivienda para lo que resta de año?

Para el análisis se establecen **4 premisas:**

1) Escenario macroeconómico con sombras y luces:

- Expansión gradual de la economía española en un contexto de resiliencia en la zona comunitaria.
- Hacia el objetivo Inflación 2% (2025): La última milla es la más difícil de acometer.

2) Tipos de interés de los bancos centrales se mantienen en niveles elevados (4,25% BCE)

- El mercado de crédito español empezó a descontar a principios de año una futura bajada de tipos oficiales (3,5% Vs 4% 6 meses).
- Mantenimiento en niveles actuales durante el 1S 2024.
- Esperábamos las primeras bajadas a finales del 2T 2024 (los fundamentales europeos han cumplido con las expectativas) y el BCE ha sido consecuente.
- No se esperan recortes sucesivos ni muy profundos en 2024 (previsión dos descuentos de 0,25pb cada uno).

3) Demanda de vivienda sostenida y con visos de reactivación:

- **Situación financiera de los hogares menos tensionada de los esperado** (mayor poder adquisitivo de las familias y fortaleza del mercado laboral).
- Resistencia de la **demanda extranjera** y **perfil inversión muy activo** (en residencial para alquiler).
- Se recupera ligeramente la **accesibilidad** (se empieza a dar salida la demanda embalsada durante el año 2023; además, una gradual relajación de la política monetaria llevará aparejado una reactivación más vigorosa en el 2S 2024)

4) Oferta de vivienda: Stock disponible continúa en niveles muy reducidos.

- Oferta de vivienda nueva hasta 2025: en torno a 80.000 viviendas terminadas/año o inferior.
- Escasos niveles de vivienda de reposición.

¿Qué se espera del mercado inmobiliario en términos de actividad y precios de vivienda para lo que resta de año?

Con todo ello, nuestra previsión para el ejercicio 2024 es:

- **Compraventas de Vivienda:**

- Se espera que el 2024 sea un “año de transición” para dar paso a un 2025 en el que el sector inmobiliario debería volver a la fase de expansión.
- La recuperación de las tasas de ahorro y la expectativa inminente de bajada de tipos de interés actuarán como fuerza motora de la demanda. No obstante, es esperable que estos continúen en niveles superiores a los vigentes en el año 2021, lo que a su vez actuará como fuerza limitante para otro segmento de la demanda.
- **Proyección 2024:** N.º compraventas de vivienda en cifras cercanas a las del ejercicio pasado, en torno a las 580.000 operaciones a cierre de año.
- **Por segmentos de vivienda:**
 - La escasa y limitada oferta augura estabilidad en las operaciones de compraventa de obra nueva (tendencia de los últimos años: 100k transacciones/ año).
 - La vivienda usada seguirá siendo la más damnificada, dado que se trata de un producto mucho más heterogéneo. Sin embargo, los escasos niveles de vivienda de segunda mano de reposición y una potente demanda inversora, deberían sostener la demanda de vivienda usada

- **Hipotecas de Vivienda:**

- El impacto de los tipos de interés seguirá siendo más intenso en el mercado hipotecario, pero el ejercicio debería ir recuperando dinamismo desde finales del 2T 2024 en adelante, motivado por una relajación en las condiciones de financiación (recuperación N.º Operaciones con financiación: 70% (2024) Vs 60% (2023)).
- Primera parte del ejercicio en fase contractiva, seguido de un periodo de expansión.
- **Proyección 2024:** En torno a 365k hipotecas de vivienda de nueva concesión (-4% Vs 2023) .

¿Qué se espera del mercado inmobiliario en términos de actividad y precios de vivienda para lo que resta de año?

Con todo ello, nuestra previsión para el ejercicio 2024 es:

- **Precios de Vivienda:**

- Preveemos una **tendencia generalizada hacia la estabilización de los incrementos en el precio medio en España con diferencias por segmentos:**

- **Vivienda Usada:** La falta de producto de calidad, con buenas condiciones de habitabilidad, y una demanda tanto de inversión como de reposición activa estarían frenado la desaceleración de los incrementos interanuales.

- **Proyección 1S 2024:** Crecimiento del precio de la vivienda nueva y usada del **+3,5% interanual.**

- **Vivienda de Obra Nueva:** Mayor resiliencia que la segunda mano por la relativa escasez de producto terminado (tanto libre como protegida).

- **Proyección 1S 2024:** Crecimiento del precio de la vivienda nueva del **+4,1% interanual.**

- **Diferencias por mercados:**

- En grandes ciudades como Madrid y Barcelona el unitario seguirá incrementándose, pero de forma más moderada dado que los altos precios dificultan el acceso a la vivienda.

- En el Arco Mediterráneo (Málaga, Valencia o Alicante), y en los archipiélagos (balear y canario), la demanda internacional seguirá ejerciendo presión sobre los precios de la zona.



Gracias

Sociedad de Tasación

1S24