Perspectivas económicas y del sector inmobiliario

Febrero de 2025

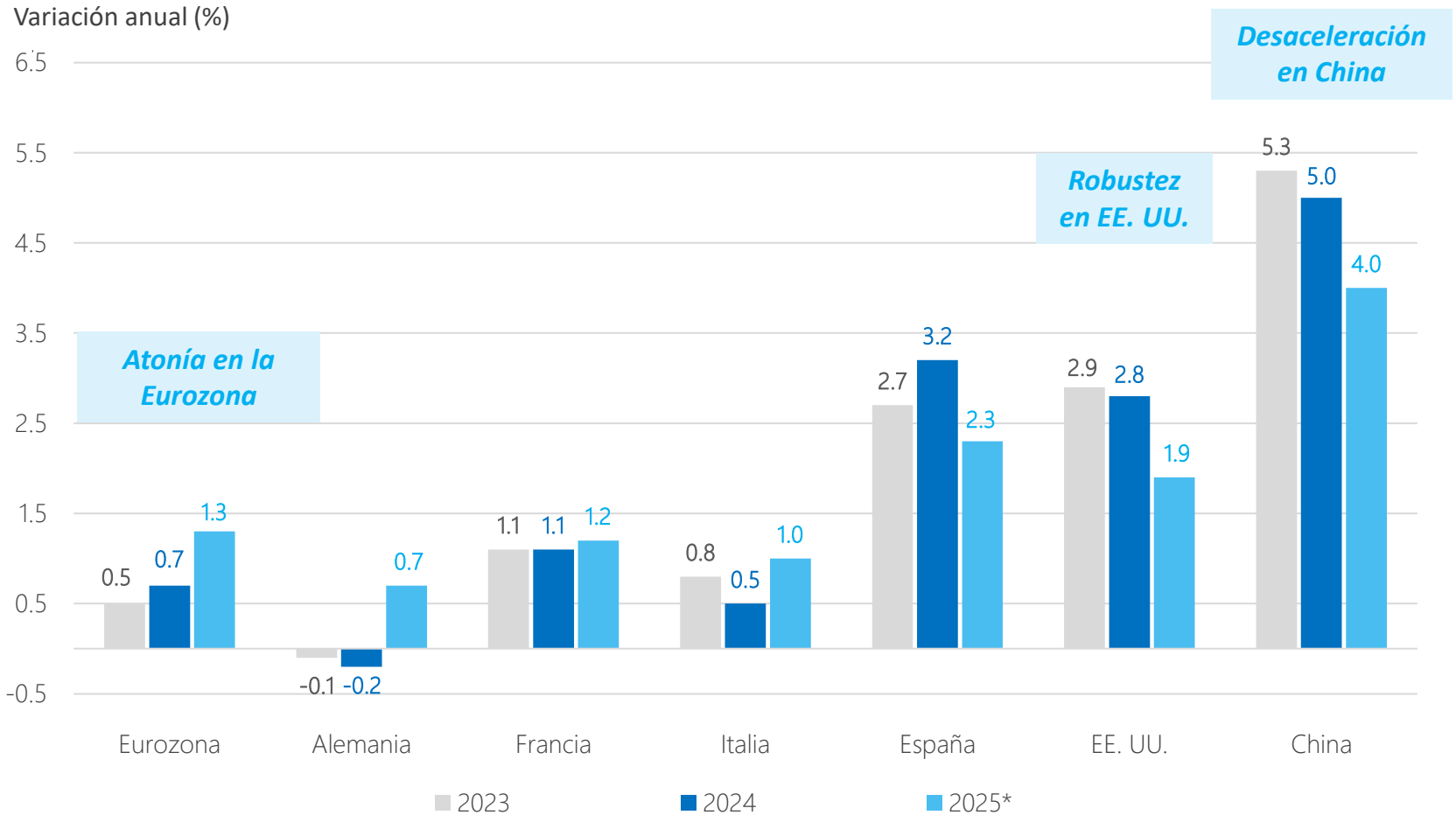
Judit Montoriol
Economista *Lead*
CaixaBank Research

CaixaBank

Entorno económico

Balance 2024 y perspectivas 2025: economía global a distintas velocidades

PIB



4T 2024 vs 4T 2019

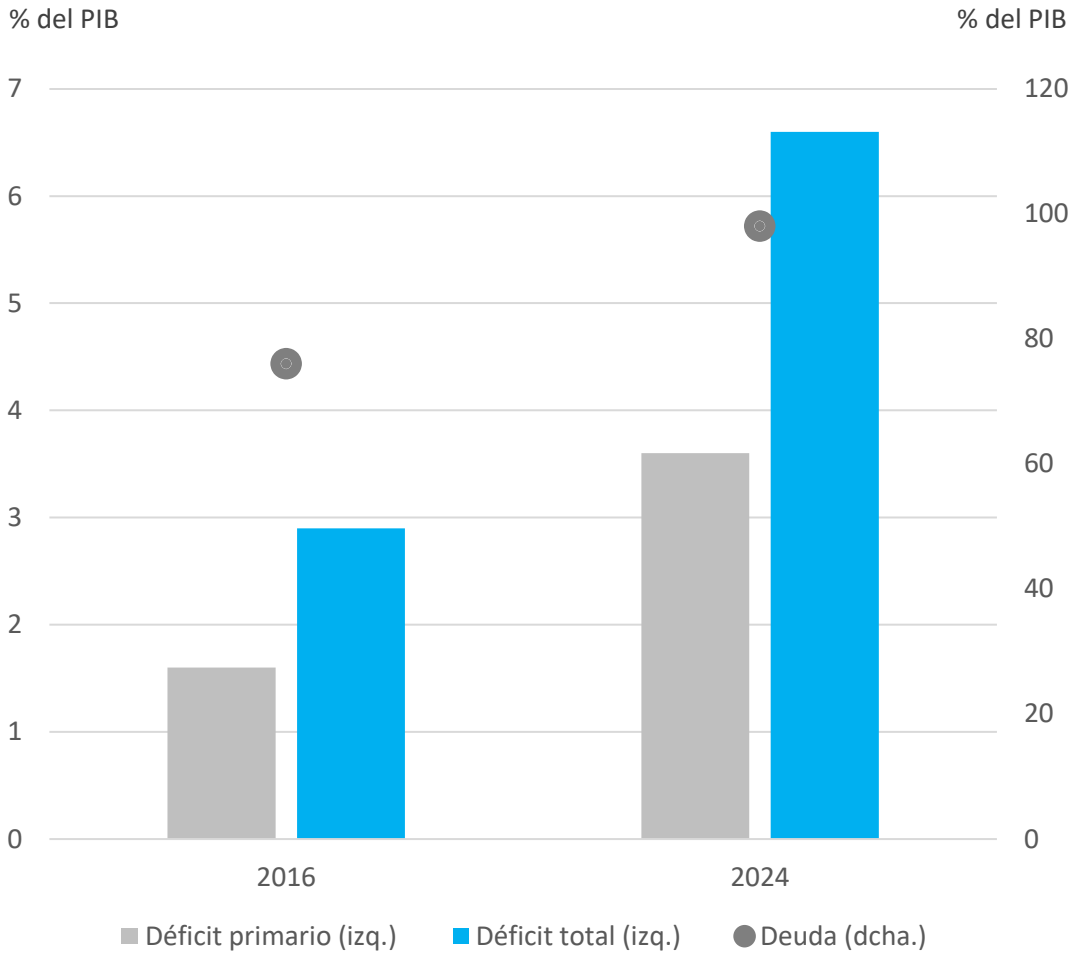
Variación acumulada en %

China	27,1%
EE. UU.	12,1%
España	7,6%
Italia	5,6%
Eurozona	4,7%
Francia	3,9%
Alemania	-0,1%

Nota: (*) previsiones de 2025 realizadas antes de la publicación del dato del 4T.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de Eurostat, BEA vía Refinitiv y Bloomberg.

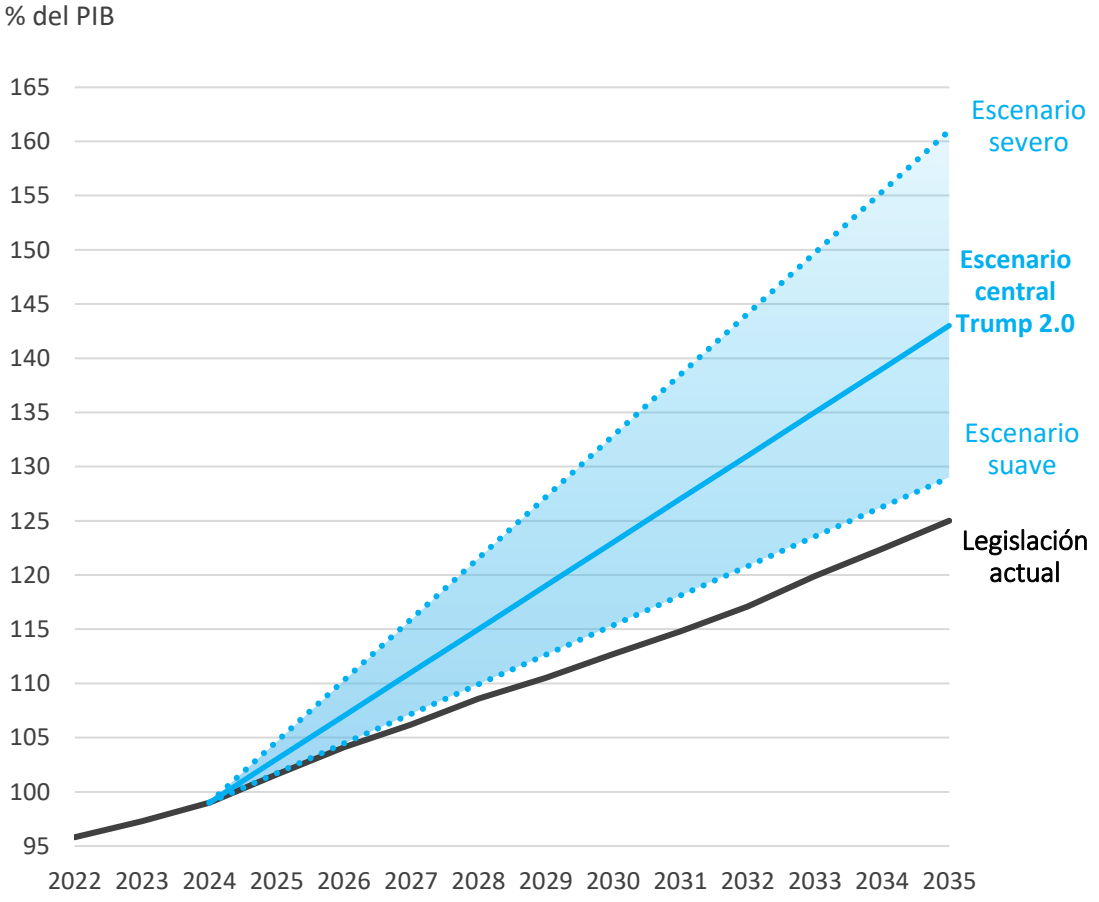
Trump llega a la presidencia con un panorama fiscal más deteriorado que en su primer mandato

EE. UU.: Posición fiscal



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos de CBO y US Department of the Treasury .

Dinámicas a largo plazo de la deuda pública

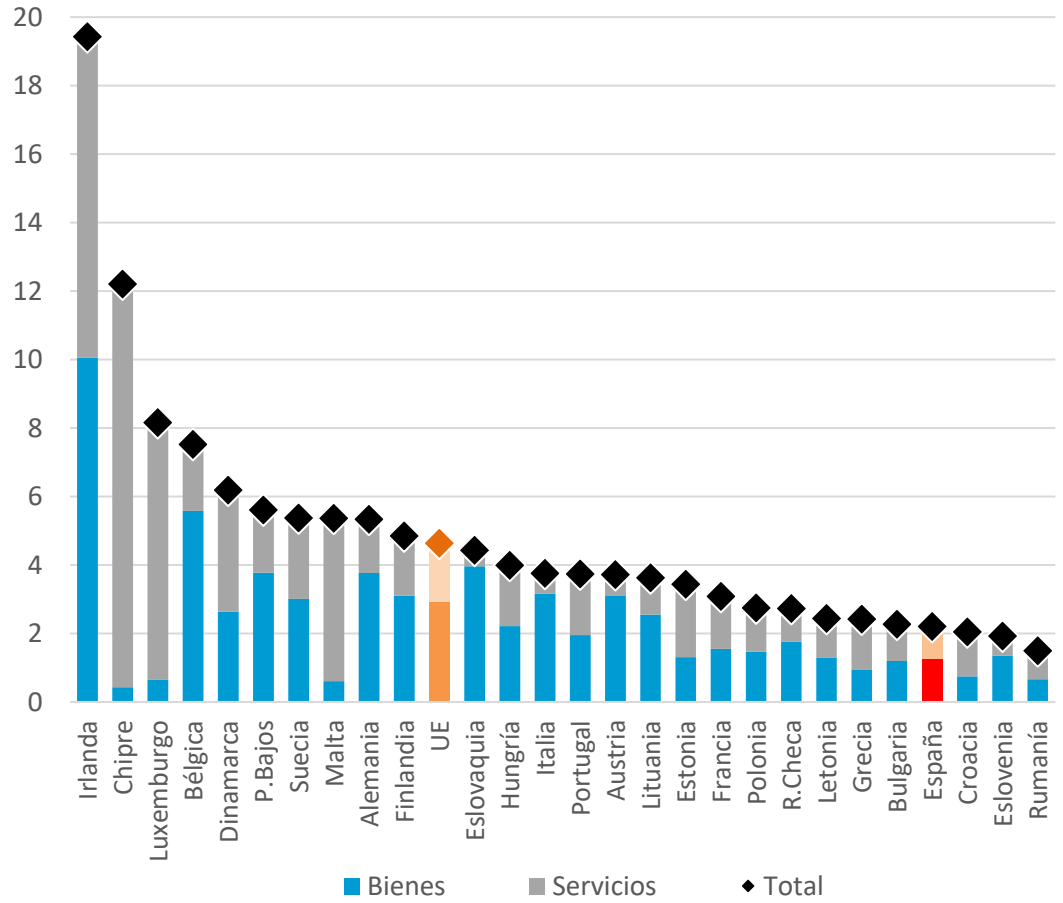


Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del *Committee for a Responsible Federal Budget.*

Aranceles: Alemania e Italia son las economías más expuestas a EEUU; farmacéuticas, maquinaria y vehículos, entre los sectores más vulnerables

Exportaciones de los países de la UE a EEUU

(% del PIB de 2023)



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

Exportaciones españolas de bienes hacia Estados Unidos

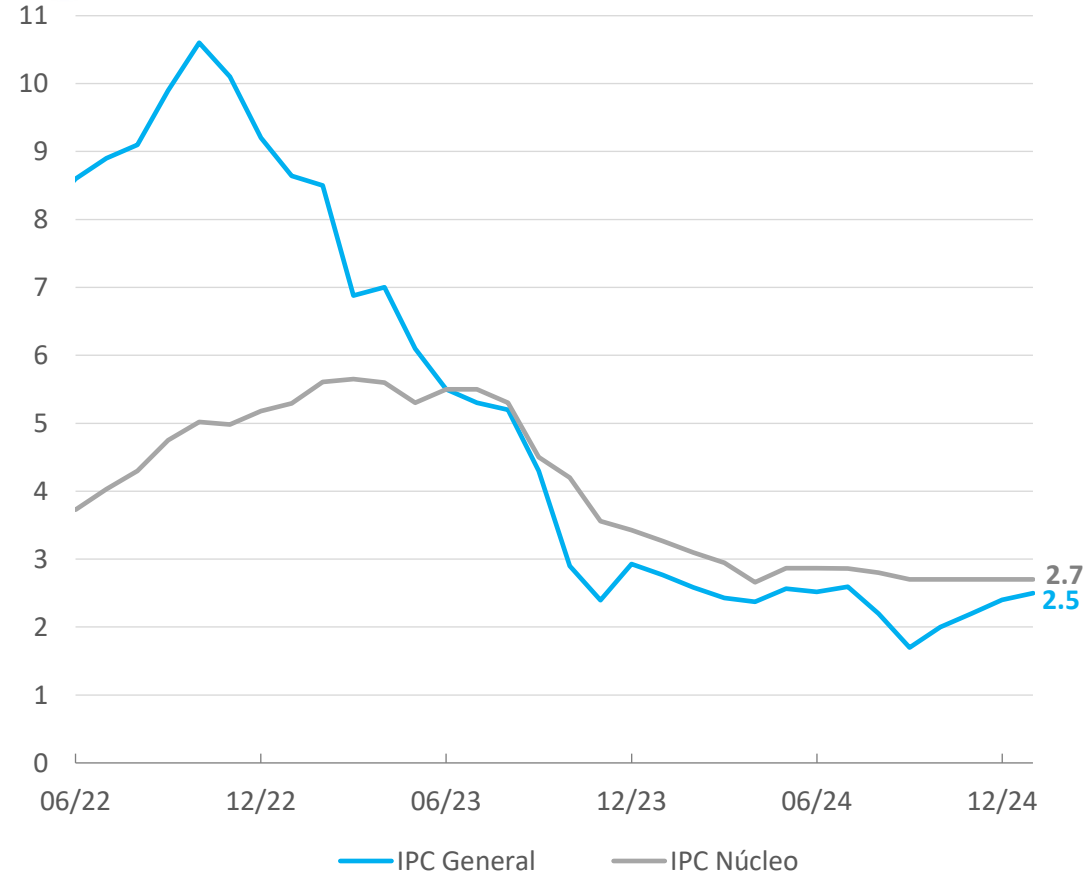
	Exportaciones Totales		Exportaciones a EEUU			Arancel actual *(Ponderado al valor de las exportaciones)*
	mill. €	*(% total)*	*mill. €*	*(% total a EEUU)*	*(% sobre total Exp. España)*	
Máquinas y aparatos mecánicos, de oficina e informática	26.619	6,9	2.728	14,4	10,2	0,8
Minerales y metales	51.429	13,4	2.978	15,8	5,8	2,4
Productos químicos	63.701	16,6	2.678	14,2	4,2	1,9
Máquinas y aparatos eléctricos y material electrónico	21.503	5,6	1.715	9,1	8,0	0,6
Material de transporte	69.030	18,0	1.583	8,4	2,3	10,7
Semillas oleaginosas, grasa y aceites	7.221	1,9	824	4,4	11,4	0,5
Otras manufacturas	13.031	3,4	718	3,8	5,5	1,1
Petróleo	19.734	5,1	2.015	10,7	10,2	7,0
Madera, papel, muebles	11.387	3,0	508	2,7	4,5	0,9
Otros	100.034	26,1	3.157	16,7	3,2	-
Total	**383.689**	**100**	**18.904**	**100**	**4,9**	**3,1**
(% PIB)	***25,6%***		***1,3%***			

Notas: Los datos de aranceles provienen de la OMC y se refieren al arancel efectivo a la nación más favorecida. Los datos de exportaciones son de Datacomex (Aduanas). El analisis se realiza con los productos a 6 dígitos. En la tabla se agregan según las categorías NCM, definidas por la OMC según el Harmonized Commodity Description and Coding System (HS).
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos de la OMC y Datacomex del 2023.

Batalla contra la inflación bien encarrilada, aunque con mejoras lentas en la última milla hacia el objetivo del 2%

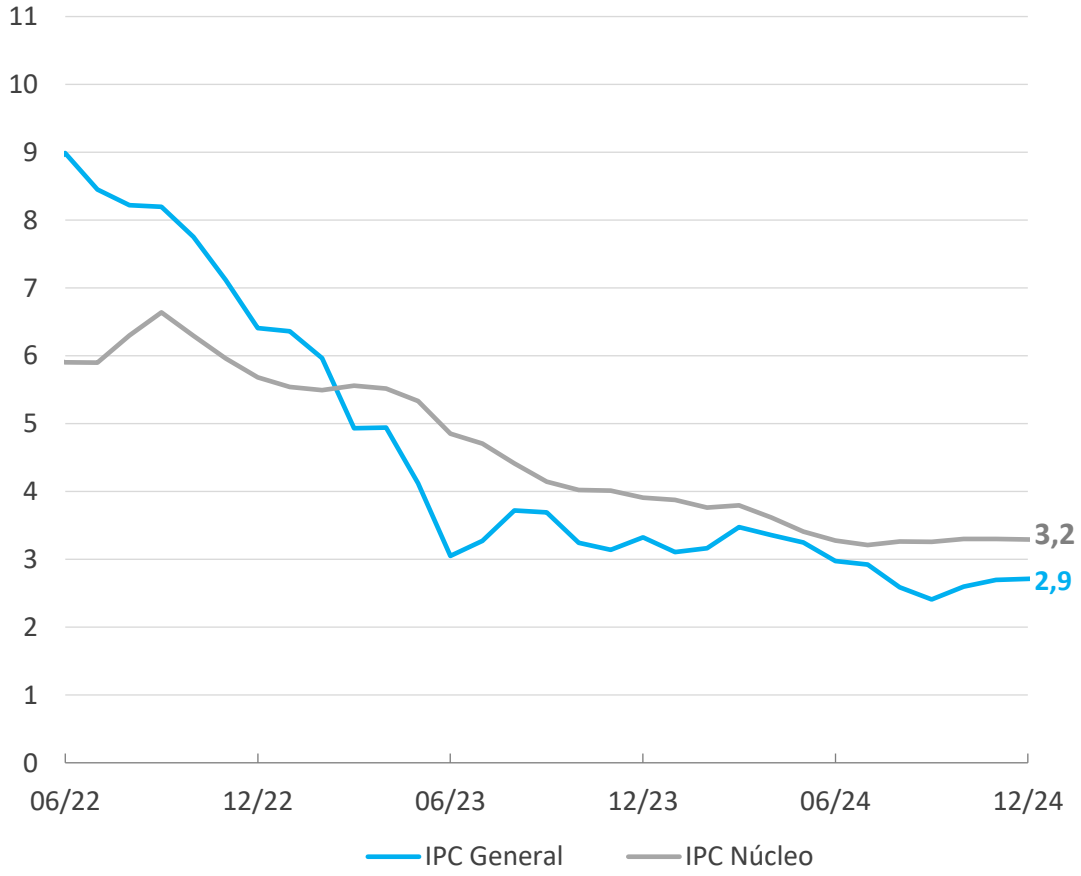
IPC en la Eurozona

Var. interanual %



IPC en EE.UU.

Var. interanual, %

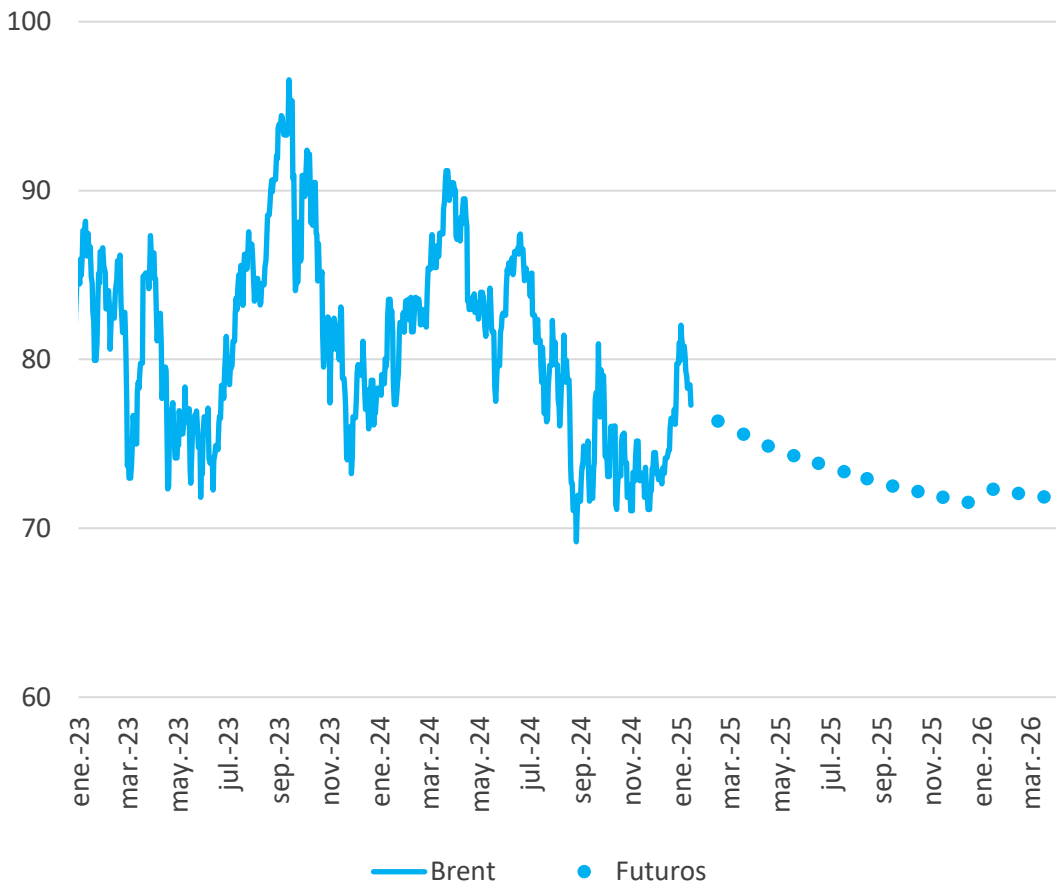


Nota: El IPC núcleo excluye del índice de precios la energía y todos los alimentos.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos de Eurostat y Bloomberg.

Relativa calma en los mercados de la energía

Precio del petróleo Brent

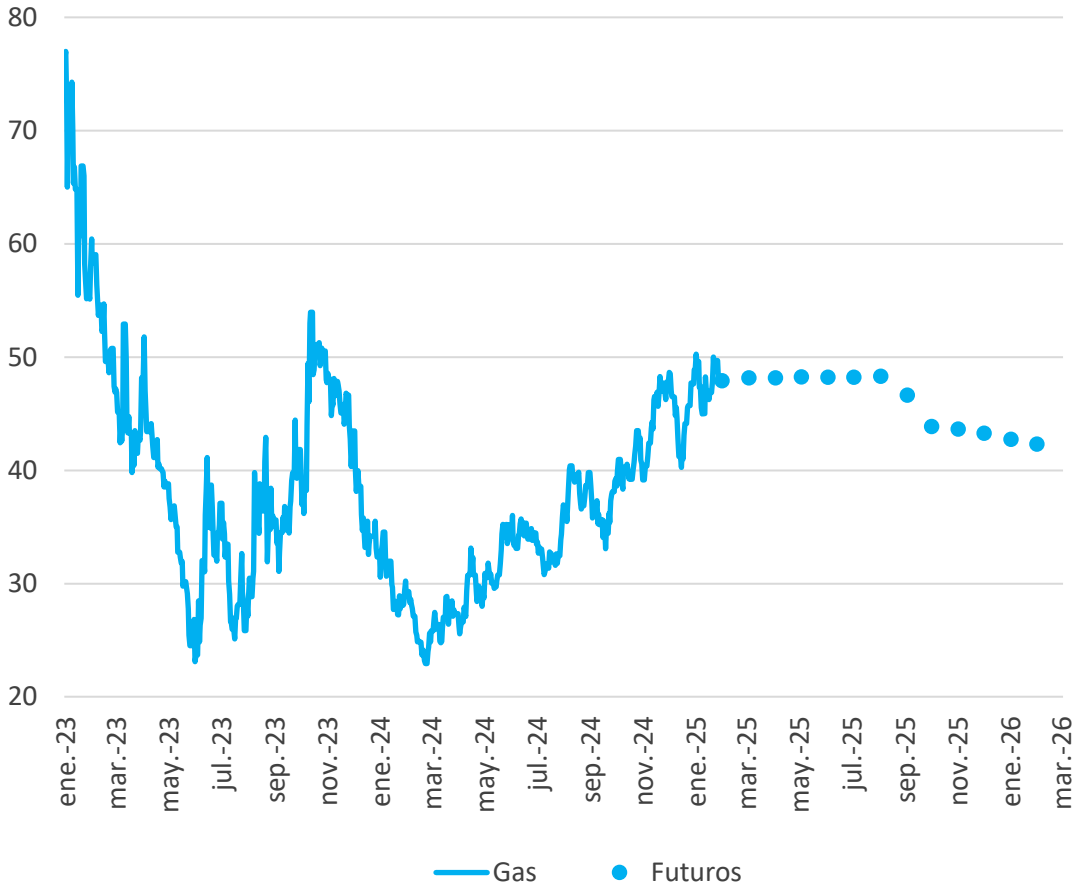
Dólares por barril



Nota: Datos a 27 de Enero
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos de Bloomberg.

Precio del gas TTF

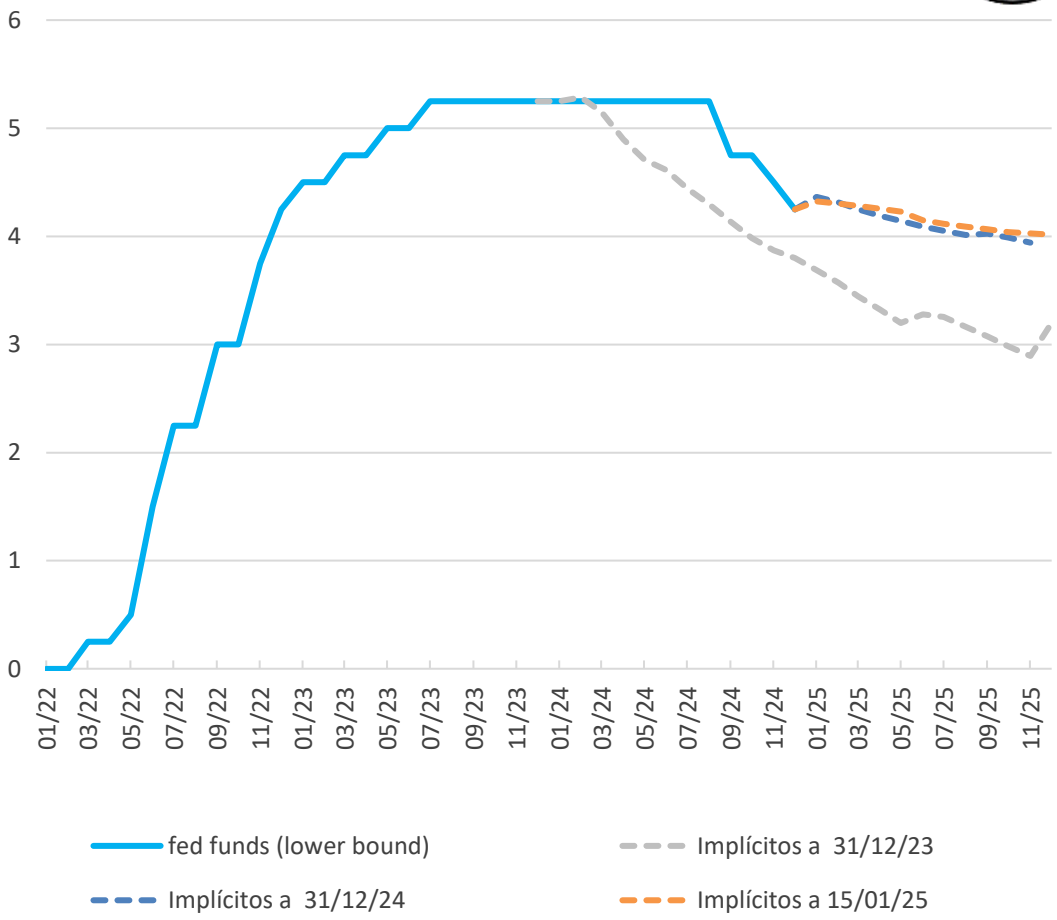
€/MWh



Nota: Datos a 27 de Enero
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos de Bloomberg.

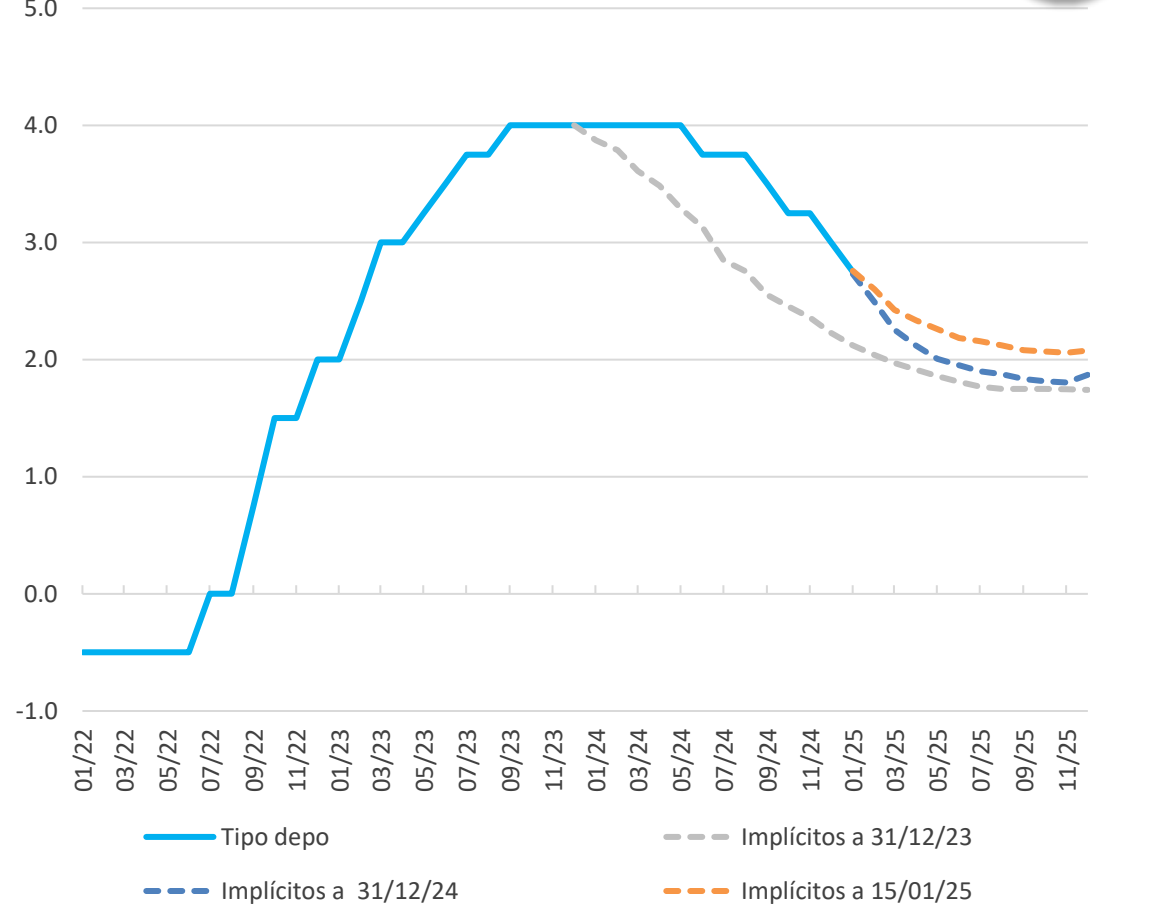
El mercado ha ido ajustando al alza sus expectativas para los tipos de la Fed. El BCE sigue el guion previsto

Reserva Federal: *fed funds*



Source: CaixaBank Research, based on data from the Federal Reserve and Bloomberg.

BCE: tipo depo



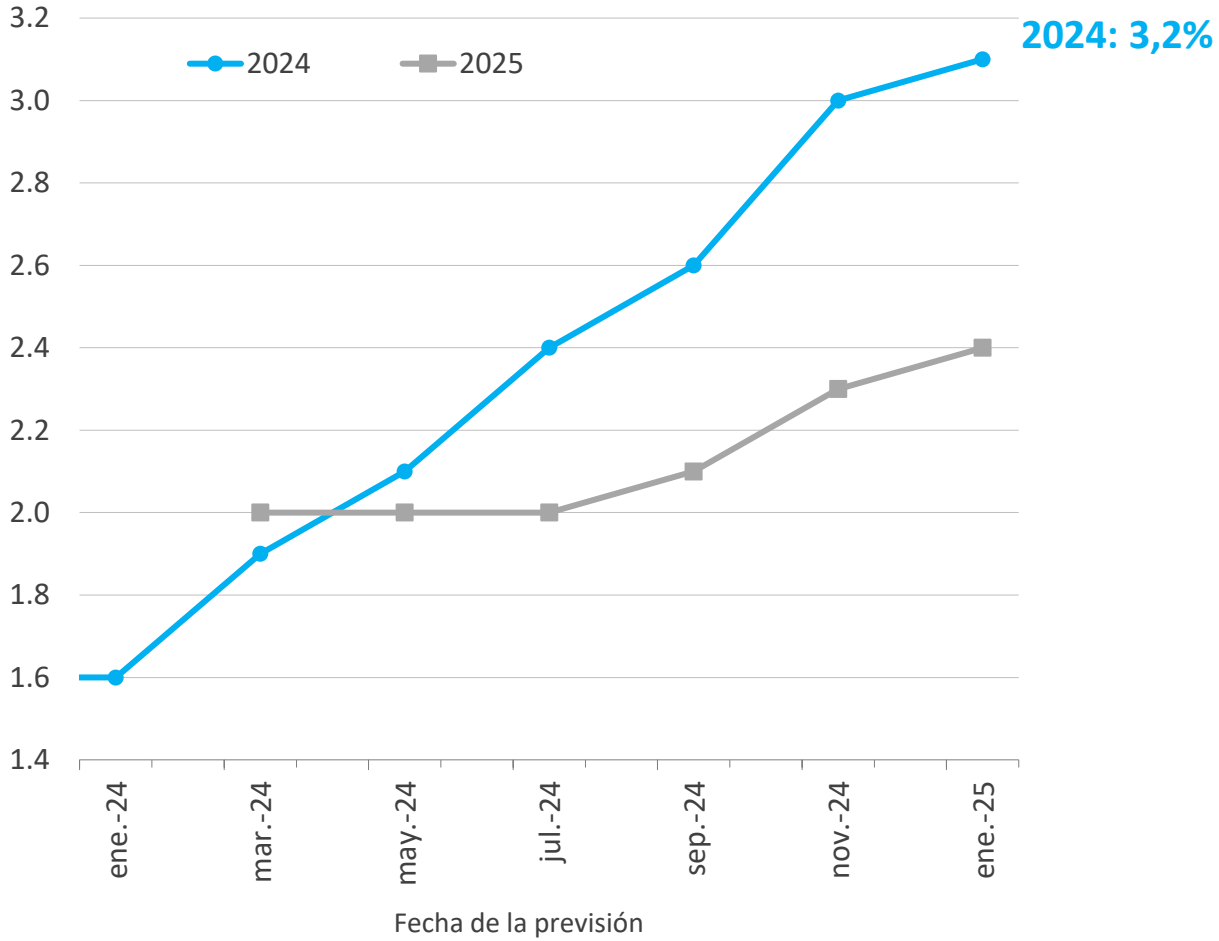
Source: CaixaBank Research, based on data from the ECB and Bloomberg.

Economía española

En España, el 2024 ha ido mejor de lo que preveíamos

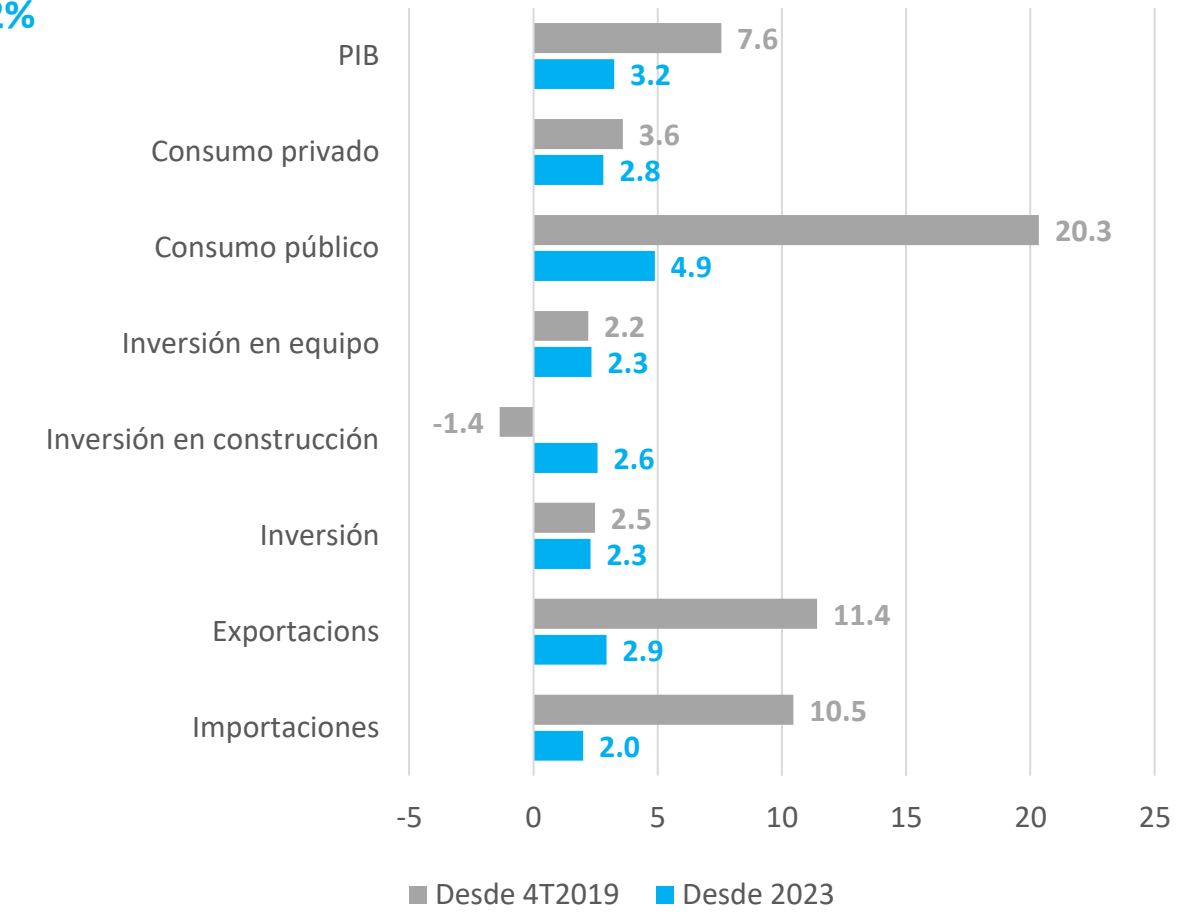
Consenso de previsiones de crecimiento del PIB

Variación anual (%)



Evolución del PIB hasta el 4T 2024

Variación acumulada (%)

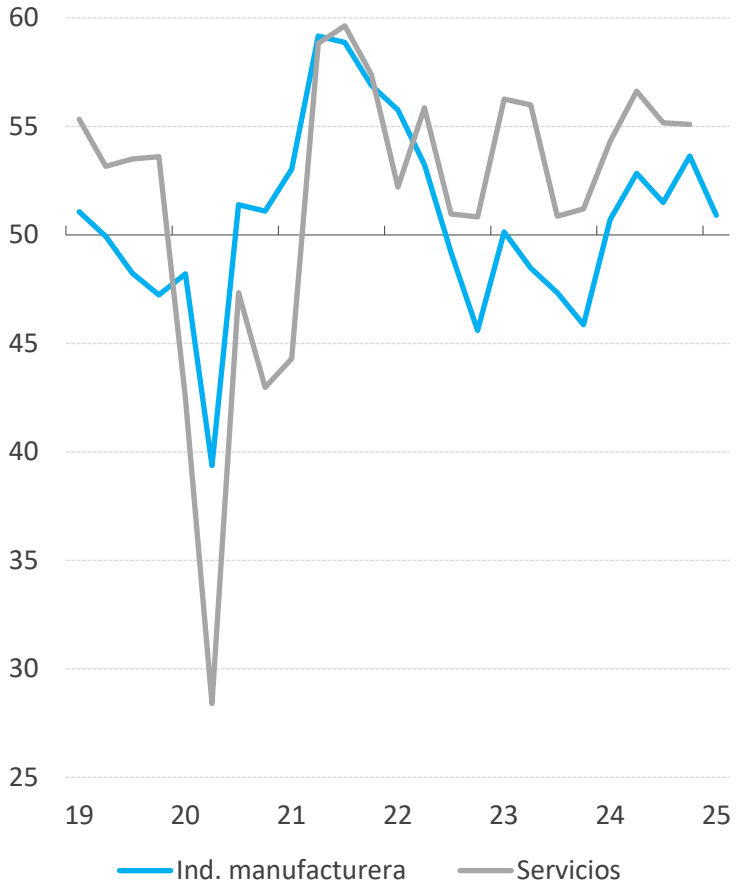


Fuente: CaixaBank Research, a partir del Consenso Panel de FUNCAS.

La actividad se mantiene muy robusta

PMI

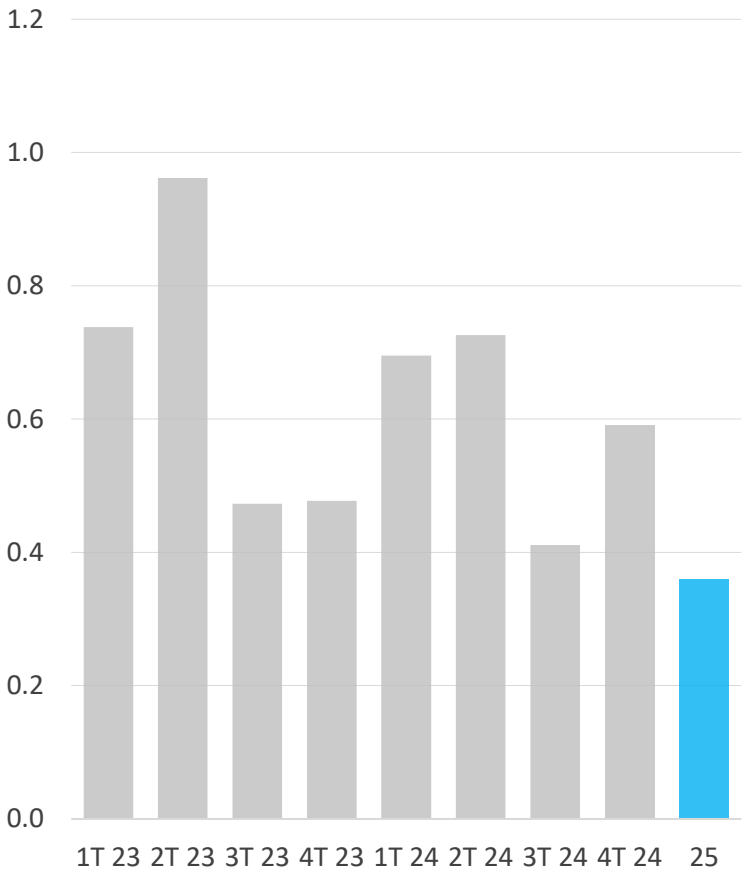
Media trimestral en nivel



Fuente: CaixaBank Research a partir de datos de S&P Global PMI.

Afiliados

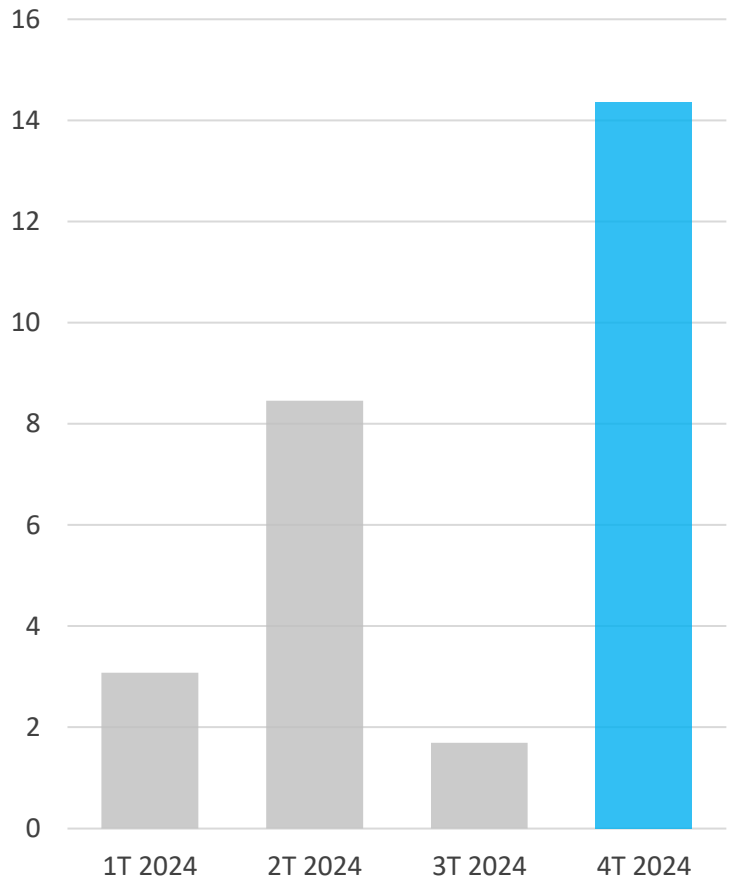
Variación trimestral en %



Nota: datos desestacionalizados.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos de MSSM.

Matriculaciones de turismos

Variación interanual en %

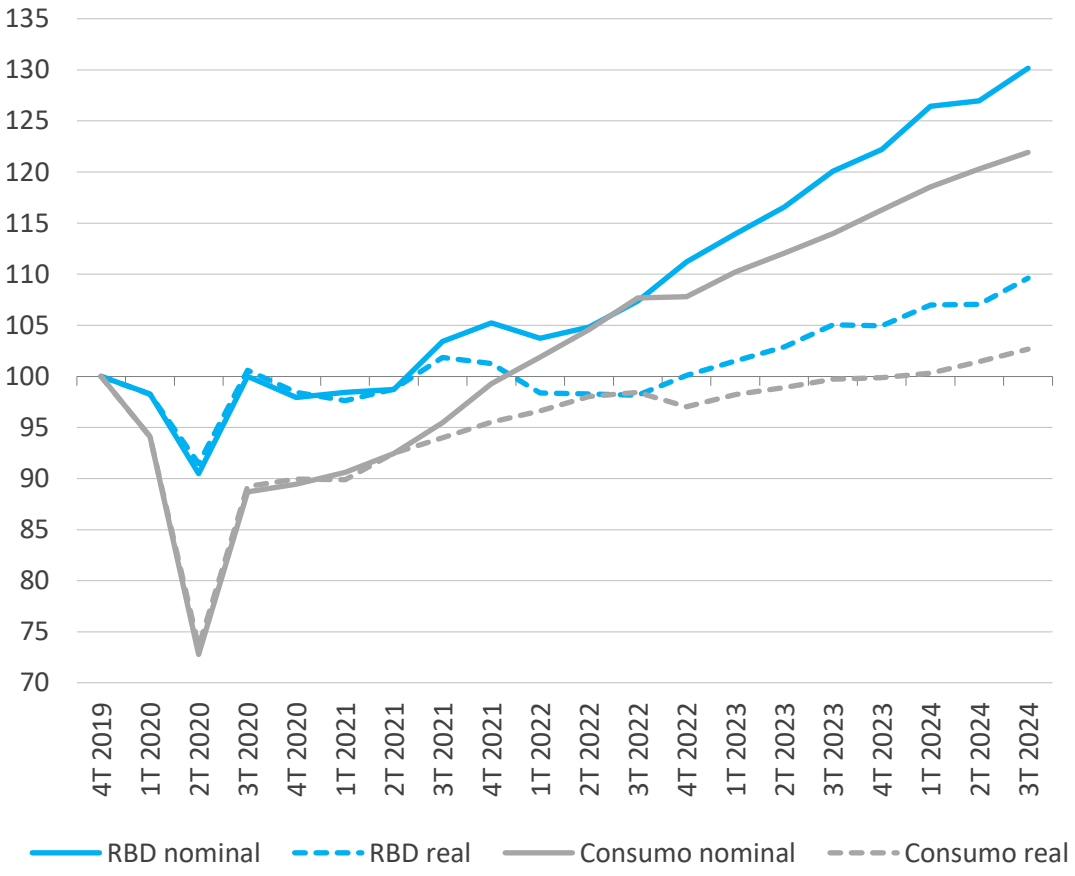


Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos de ANFAC.

La situación económica y patrimonial de los hogares apunta a un creciente dinamismo del consumo

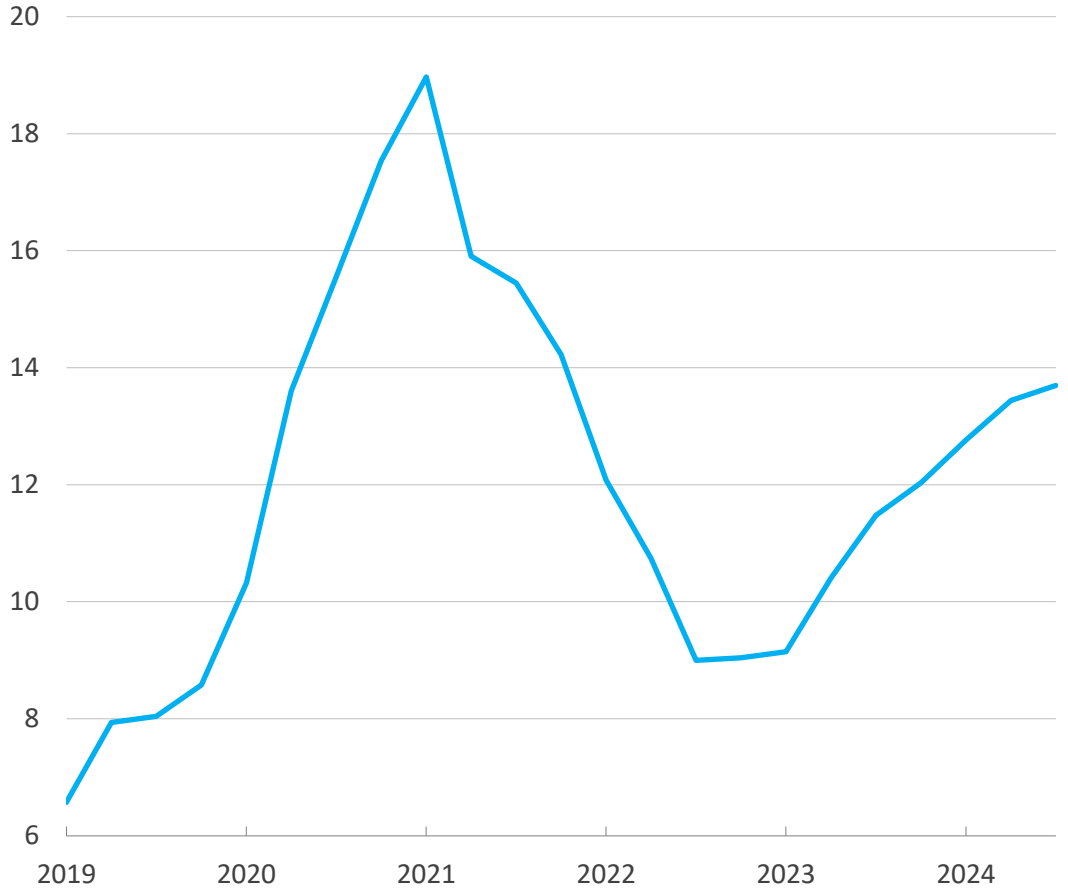
Renta bruta disponible y consumo de los hogares

Índice (100 = 4T 2019)



Tasa de ahorro de los hogares

en % de renta bruta disponible

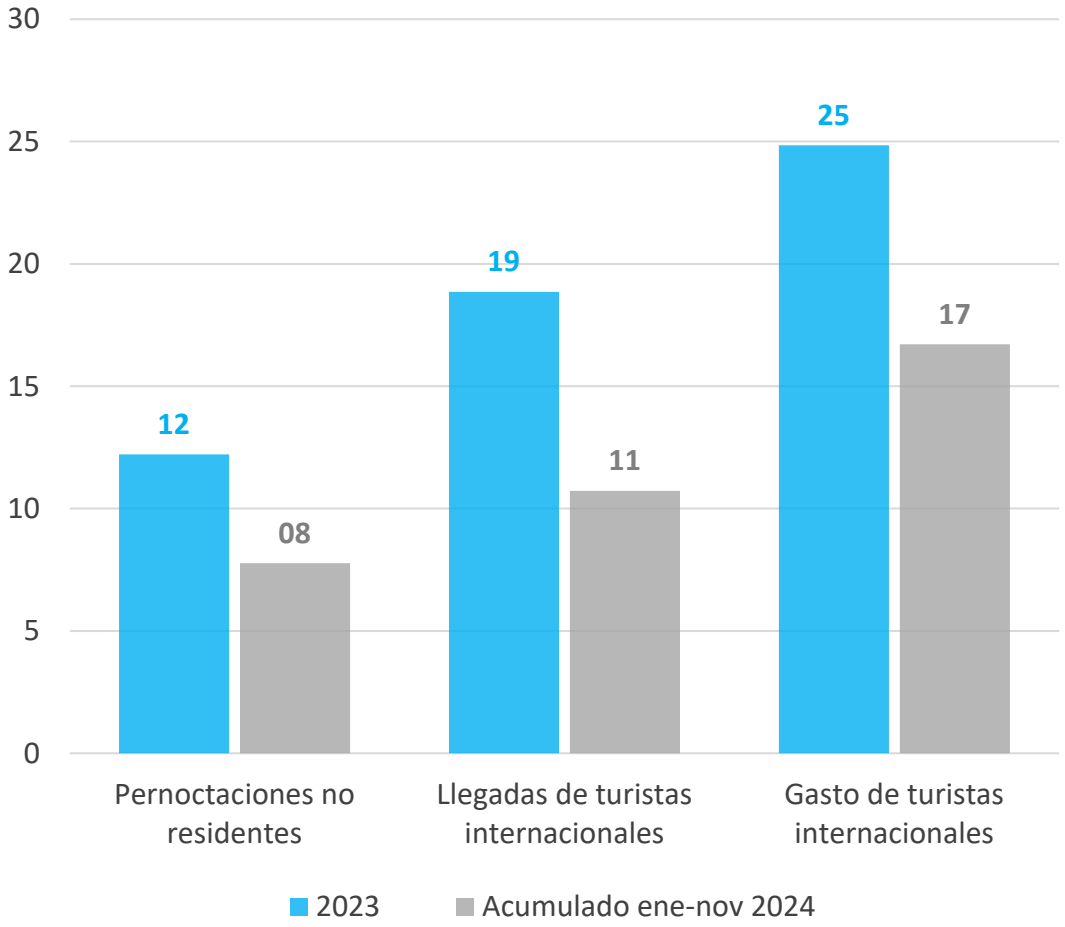


Nota: Datos desestacionalizados.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE.

El sector turístico mantiene un fuerte vigor

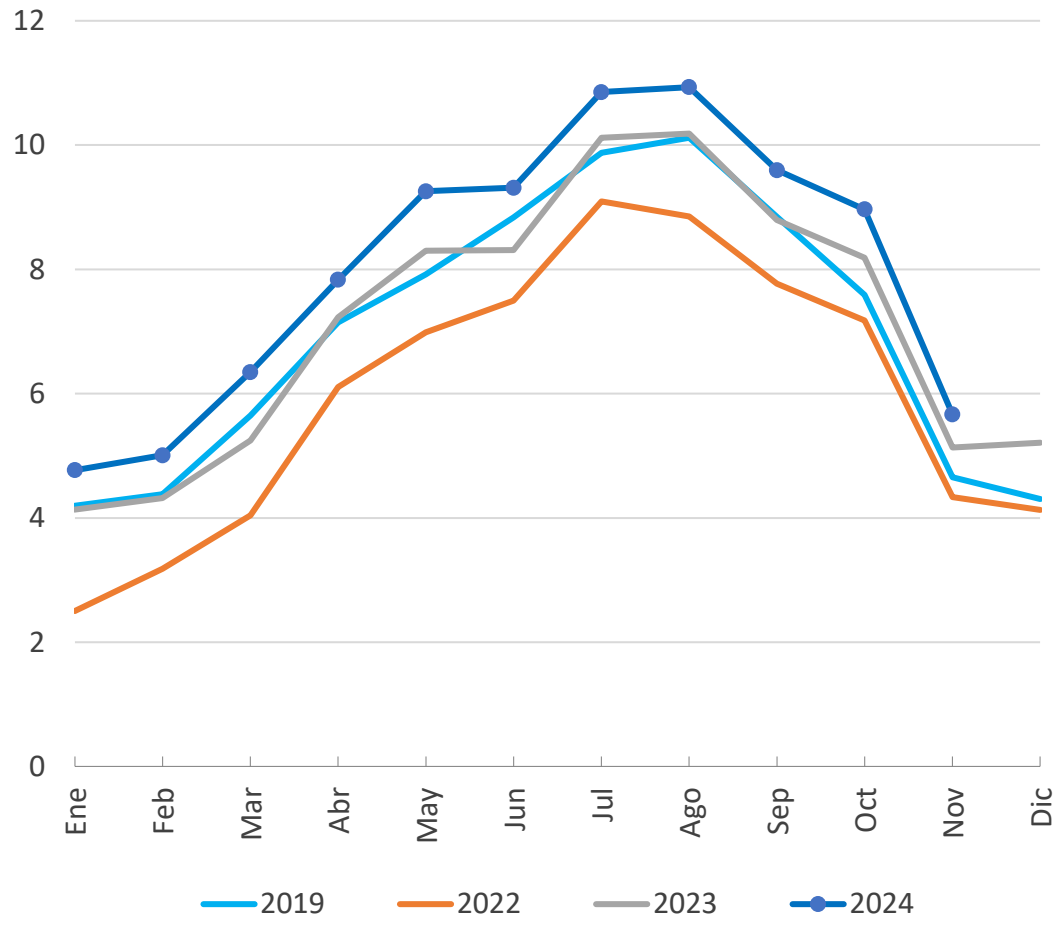
Turismo extranjero en España

Variación interanual



Llegadas de turistas internacionales

Millones



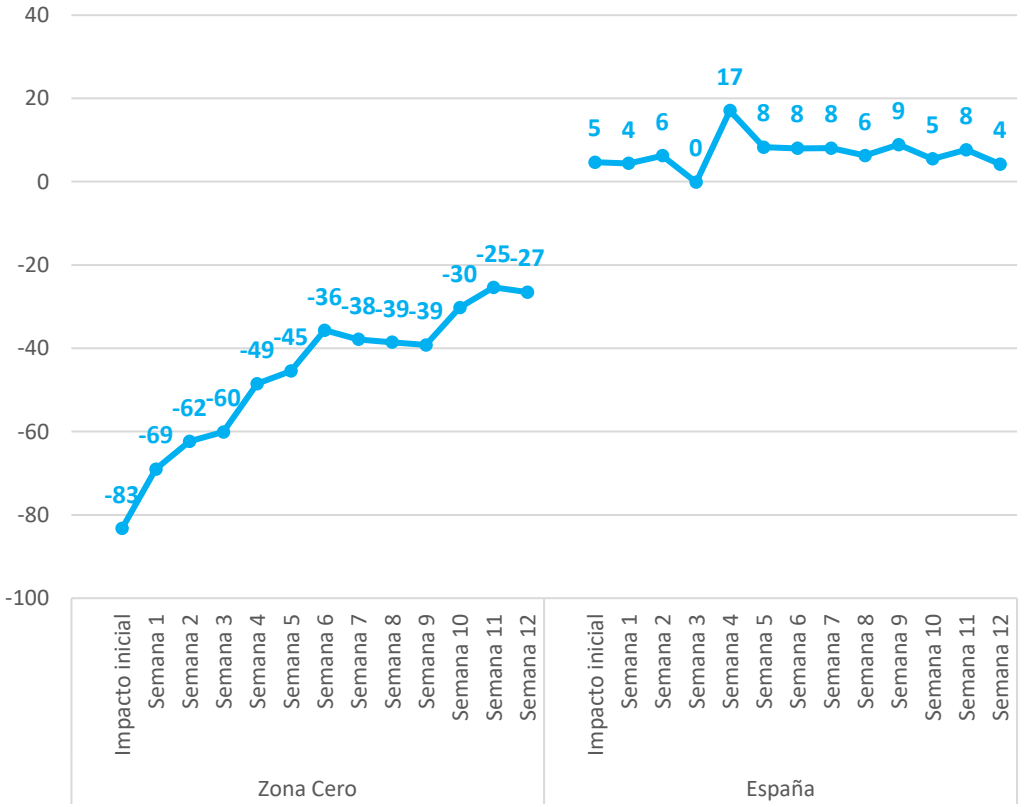
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE.

Seguimiento de los pagos en la zona afectada por la DANA

Comparativa de la visión comercios (izquierda) *vs.* visión residentes (derecha) a lo largo del tiempo

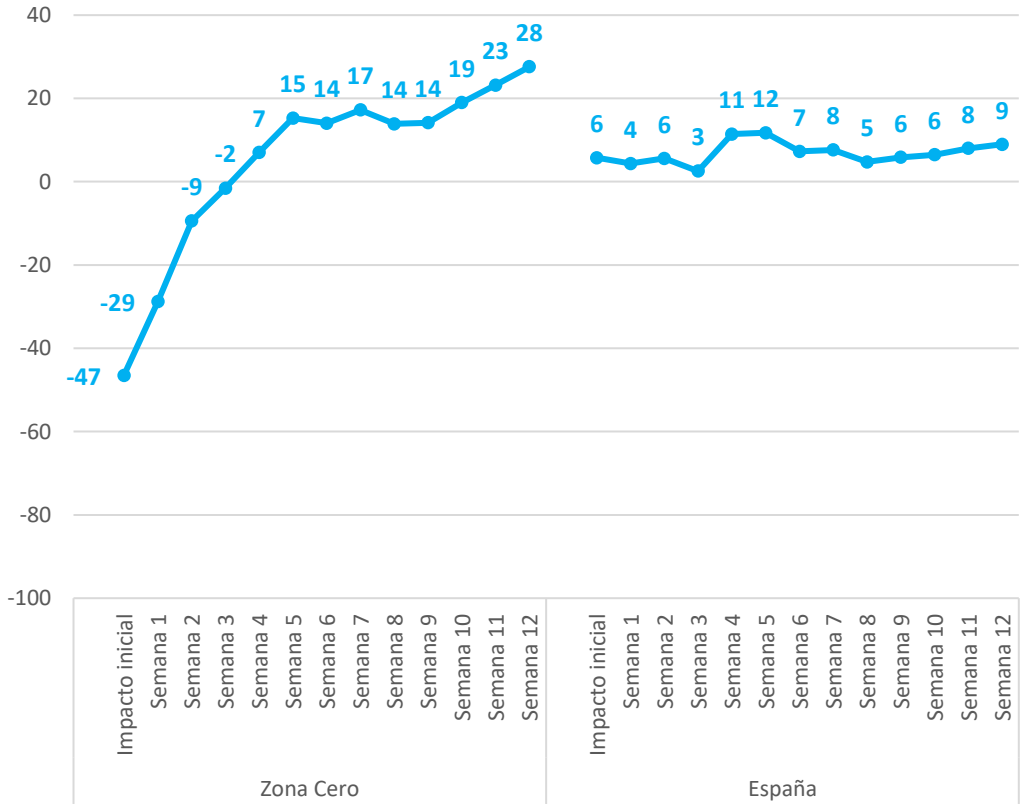
Gasto con tarjetas doméstico en el área afectada

Variación porcentual respecto a los mismos días del año pasado



Gasto total de los residentes afectados

Variación porcentual respecto a los mismos días del año pasado**



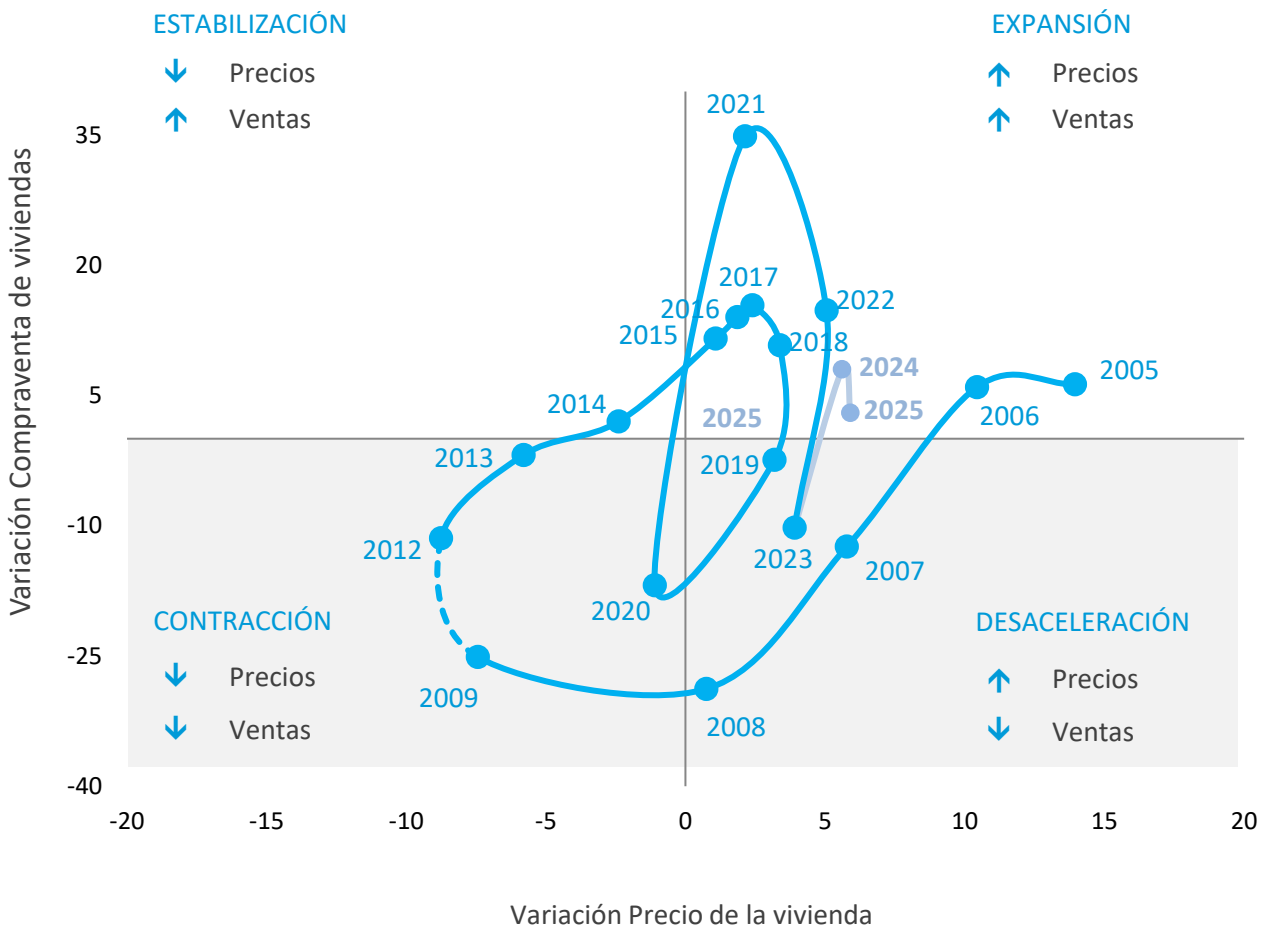
Notas: (*) Se define como residente en la zona afectada si el código postal de su dirección está en uno de los 74 municipios de la provincia de Valencia más las pedanías del Sur de la ciudad de Valencia incluidos en el RDL 6/2024. La zona cero incluye los 15 municipios más afectados (Alaquàs, Albal, Aldaia, Alfafar, Algemesí, Benetússer, Beniparrell, Catarroja, Chiva, Llocnou de la Corona, Massanassa, Paiporta, Picanya, Sedaví, y Utiel). (**) Incluye gasto con tarjetas, reintegros (excepto cajeros desplazados a la zona afectada) y comercio electrónico. Los datos de comercio electrónico corresponden a operaciones de 4 días antes de las fechas indicadas debido al retraso en la carga de las operaciones *online*.

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

- Situación y perspectivas
  - *Demanda*
  - *Oferta*
  - *Precios*

El sector inmobiliario español: en modo expansivo

Reloj inmobiliario de CaixaBank Research

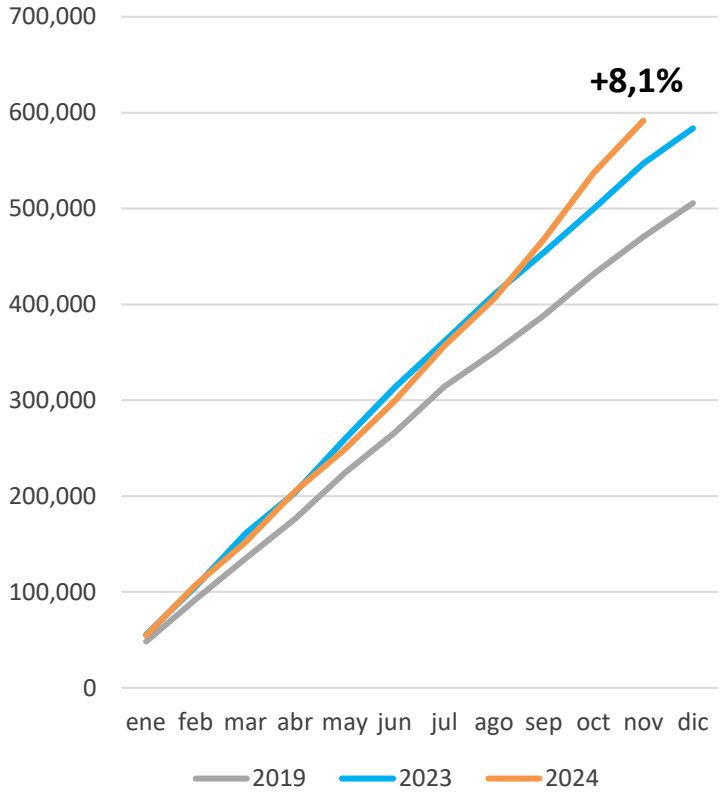


- **El mercado de la vivienda está en modo expansivo** y prevemos que la tendencia alcista tendrá continuidad en 2025.
- **Revisamos al alza las previsiones para el mercado inmobiliario español** debido a la fortaleza de la demanda, la mejora de las perspectivas económicas y el descenso de tipos de interés.
- **Fortaleza de la demanda**: 650.000 compraventas (INE).
- **Aumento gradual de la oferta**: 135.000 visados de obra nueva. Sin embargo, la nueva oferta de vivienda es probable que se mantenga por debajo de los nuevos hogares que se creen. La insuficiente oferta es el principal desequilibrio del mercado inmobiliario.
- **Crecimiento de los precios de la vivienda** en cifras similares a las observadas en 2024, en torno al 6-7% según el indicador.

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

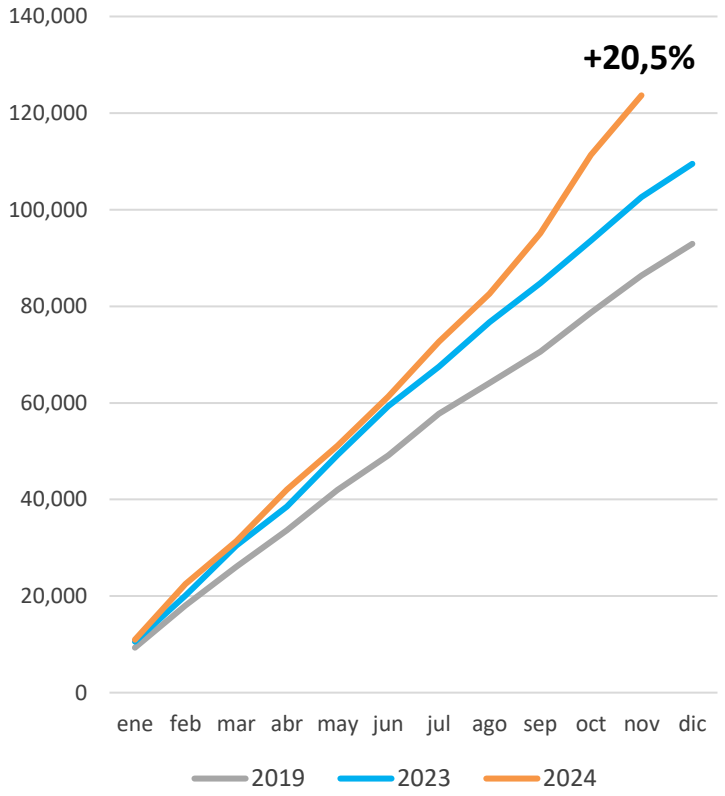
La **compraventa de vivienda** crece con vigor, especialmente la obra nueva

Compraventas de vivienda total



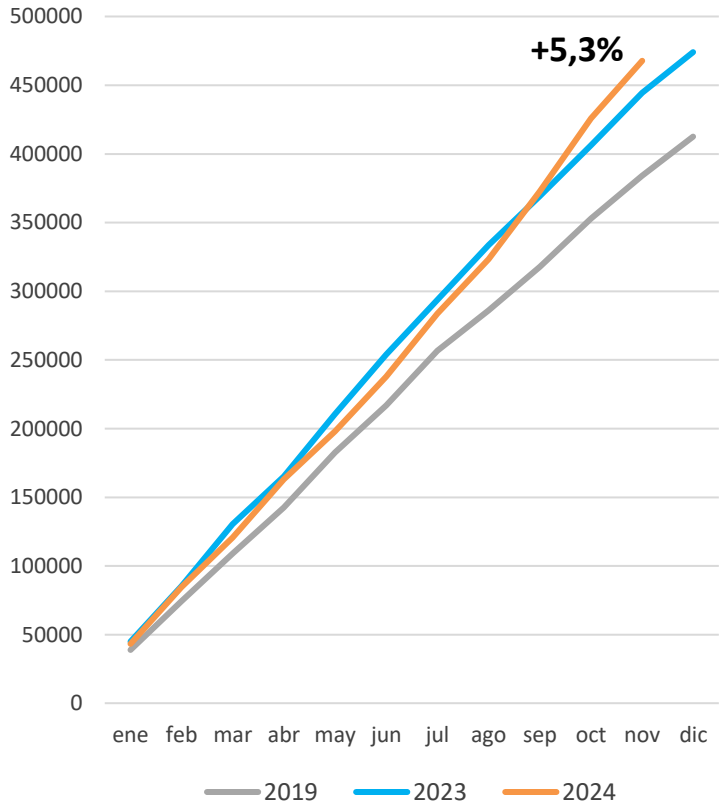
628.000 acum. 12 meses hasta nov.

Compraventas de vivienda nueva



Las compraventas de vivienda nueva representan el 20,7% del total (18,8% en 2023)

Compraventas de vivienda usada



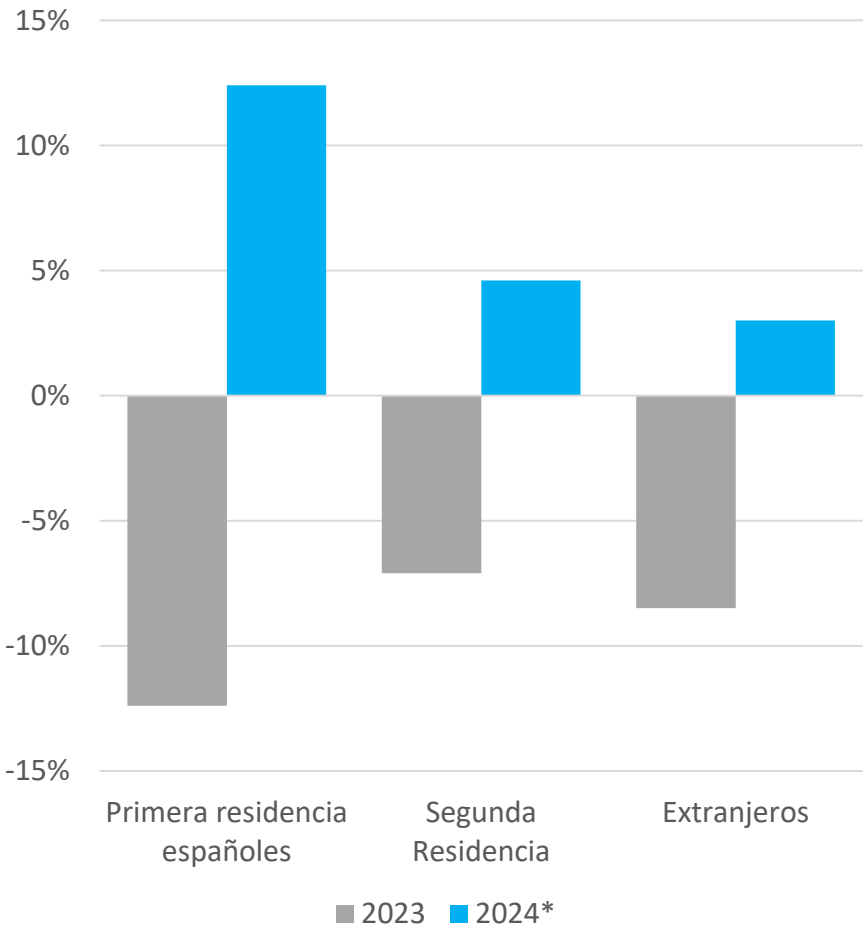
Factores de apoyo a la demanda: fuerte creación de empleo, flujos de inmigración significativos, situación financiera de los hogares favorable, resiliencia de la compraventa de extranjeros, **descenso de los tipos de interés.**

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

La compraventa de primera residencia se reactiva, y la demanda extranjera sigue siendo muy sólida

Compraventa de viviendas según comprador

Variación anual (%)



Top 10 *provincias por compraventas de viviendas por parte de extranjeros*

	Número	Variación entre 2019 y el 3T 2024	% de extranjeros *	% de no residentes **
Total nacional	**125.857**	**30,7%**	**18,4**	**44,0**
Alicante	28.239	35,3%	50,9	68,6
Málaga	14.094	36,1%	38,1	72,1
Barcelona	10.930	35,5%	16,6	16,9
Madrid	8.459	11,2%	10,2	13,0
Valencia	8.380	35,4%	20,4	22,4
Murcia	7.349	42,0%	28,4	57,2
Baleares	5.689	2,2%	37,7	66,8
Santa Cruz de Tenerife	4.931	24,1%	38,6	56,2
Las Palmas	4.069	15,6%	28,8	56,0
Girona	3.983	9,8%	27,6	56,5

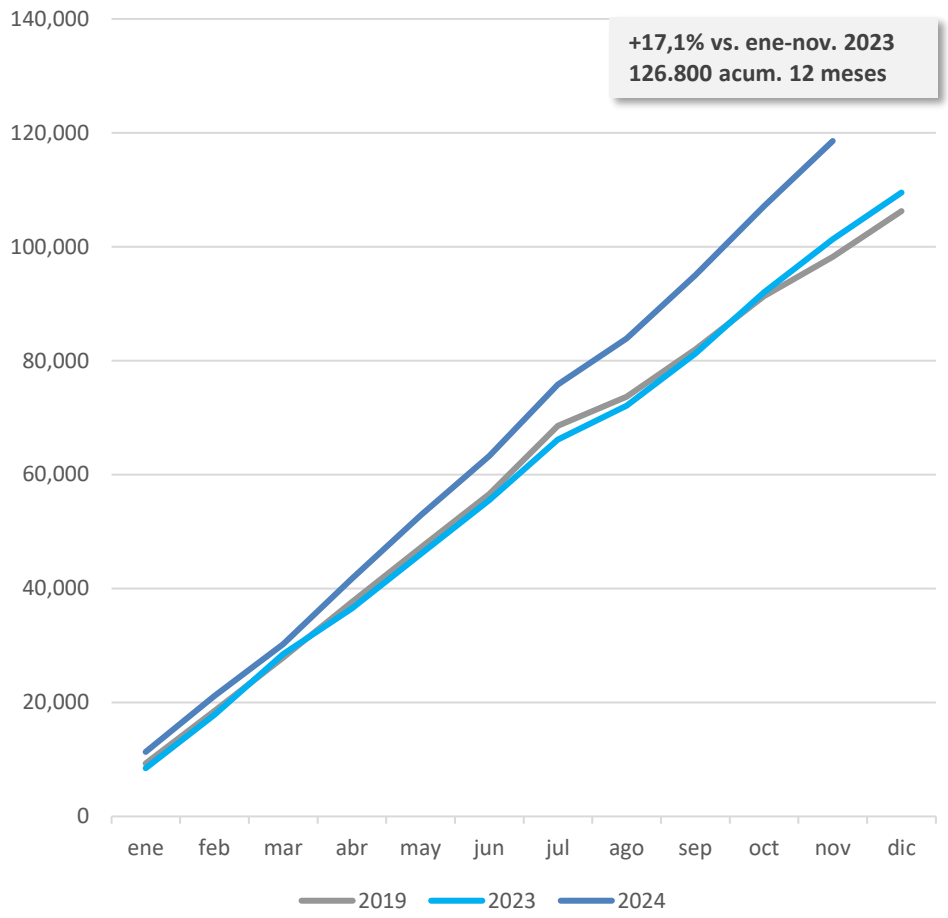
Notas: *Datos acumulados de 4 trimestres hasta el 3T 2024. * Compraventas de extranjeros, en porcentaje del total de compraventas. ** Compraventas de los no residentes, en porcentaje del total de extranjeros.*

Fuente: *CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.*

La **oferta de vivienda** está empezando a despegar, pero sigue siendo insuficiente en relación con el crecimiento poblacional

Visados de obra nueva

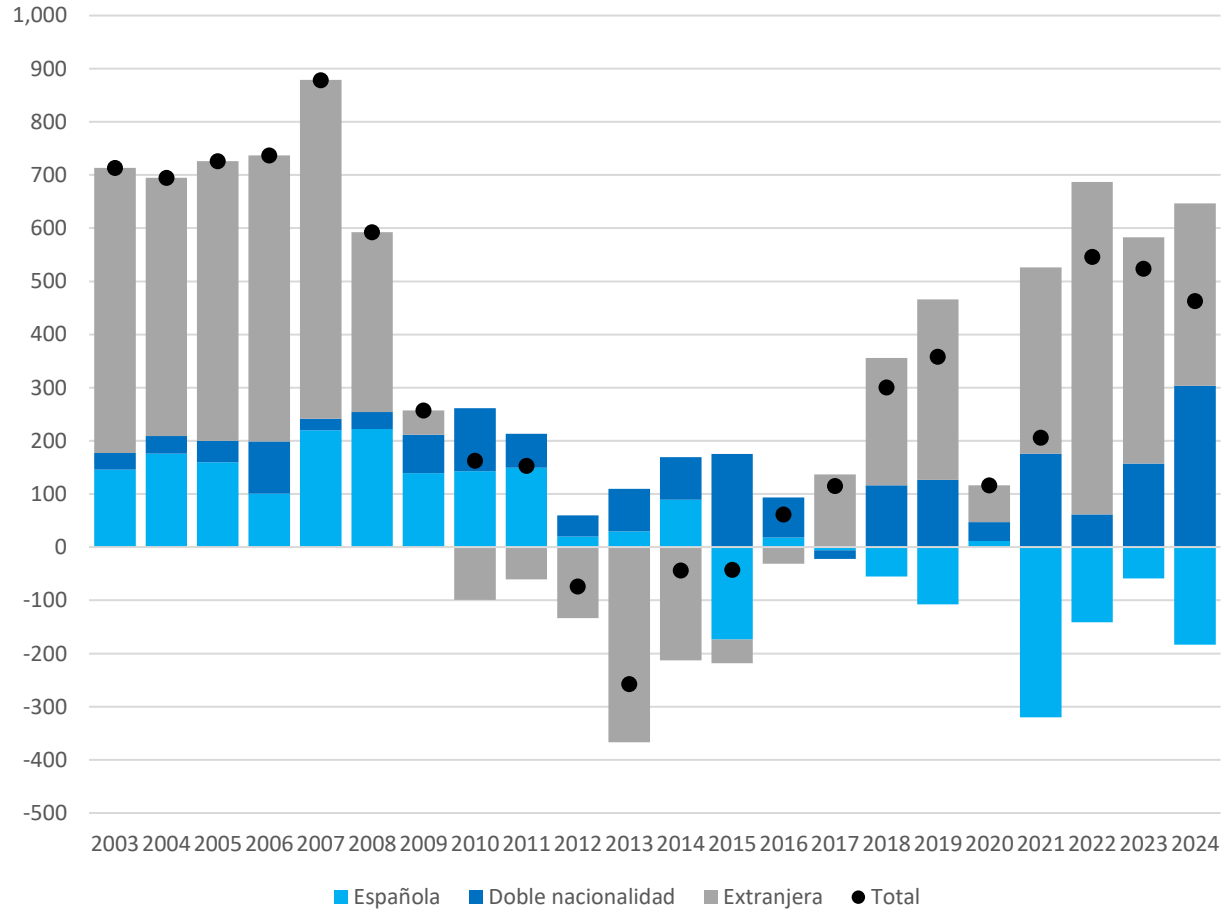
(Datos mensuales acumulados en cada año)



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

Población total

Variación anual en miles

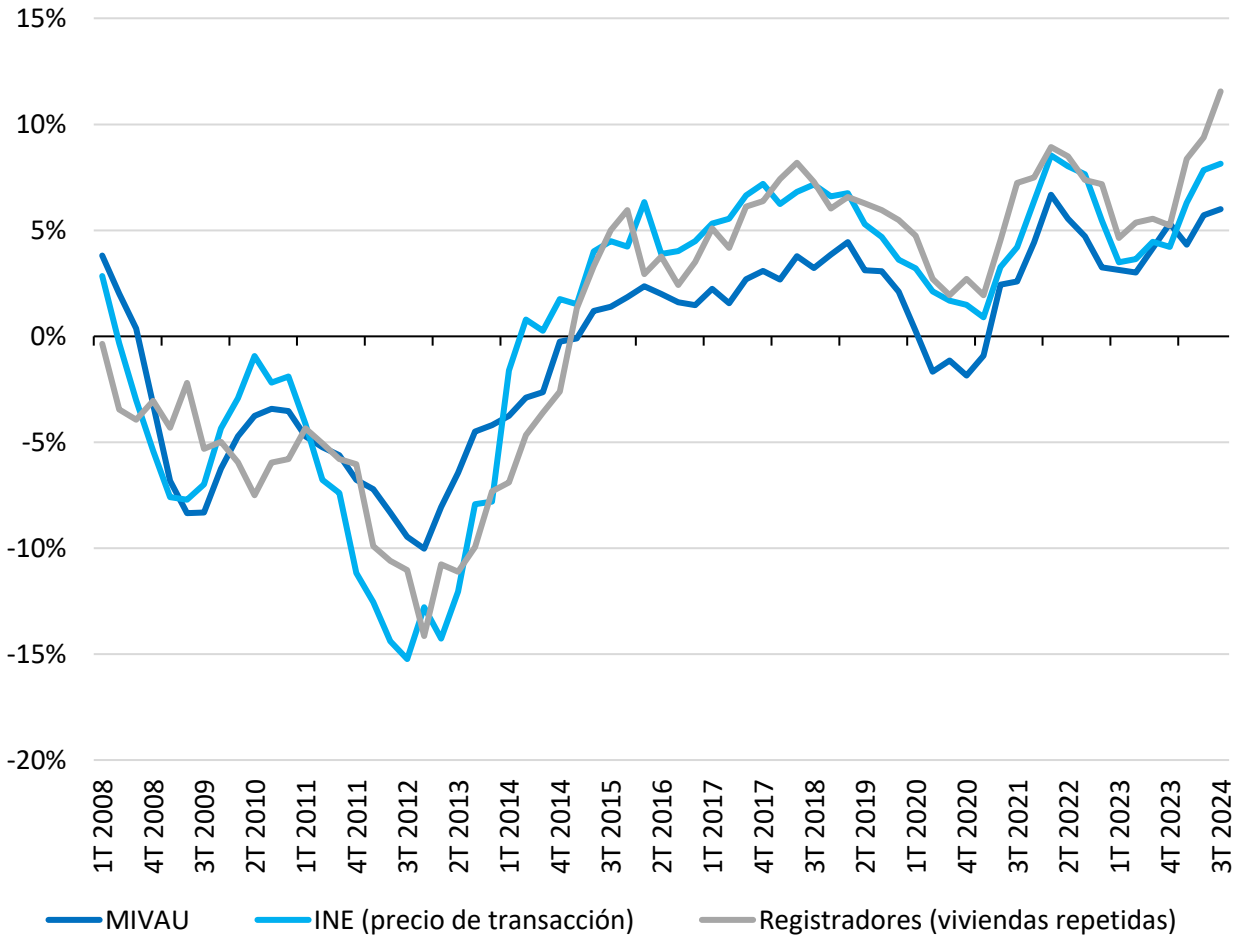


Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE (EPA).

El crecimiento del **precio de la vivienda** se moderó en 2023, pero en 2024 volvió a repuntar

Total nacional

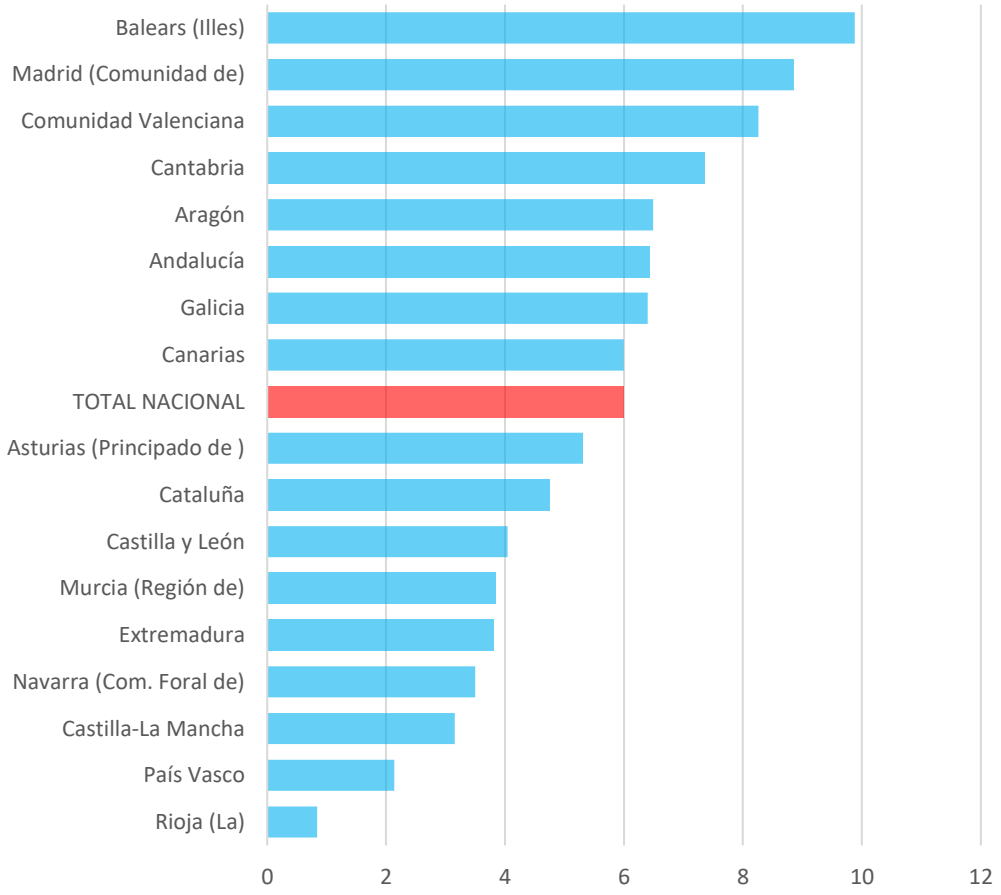
Variación interanual



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

Valor de tasación de la vivienda libre en el 3T 2024

Variación interanual (%)

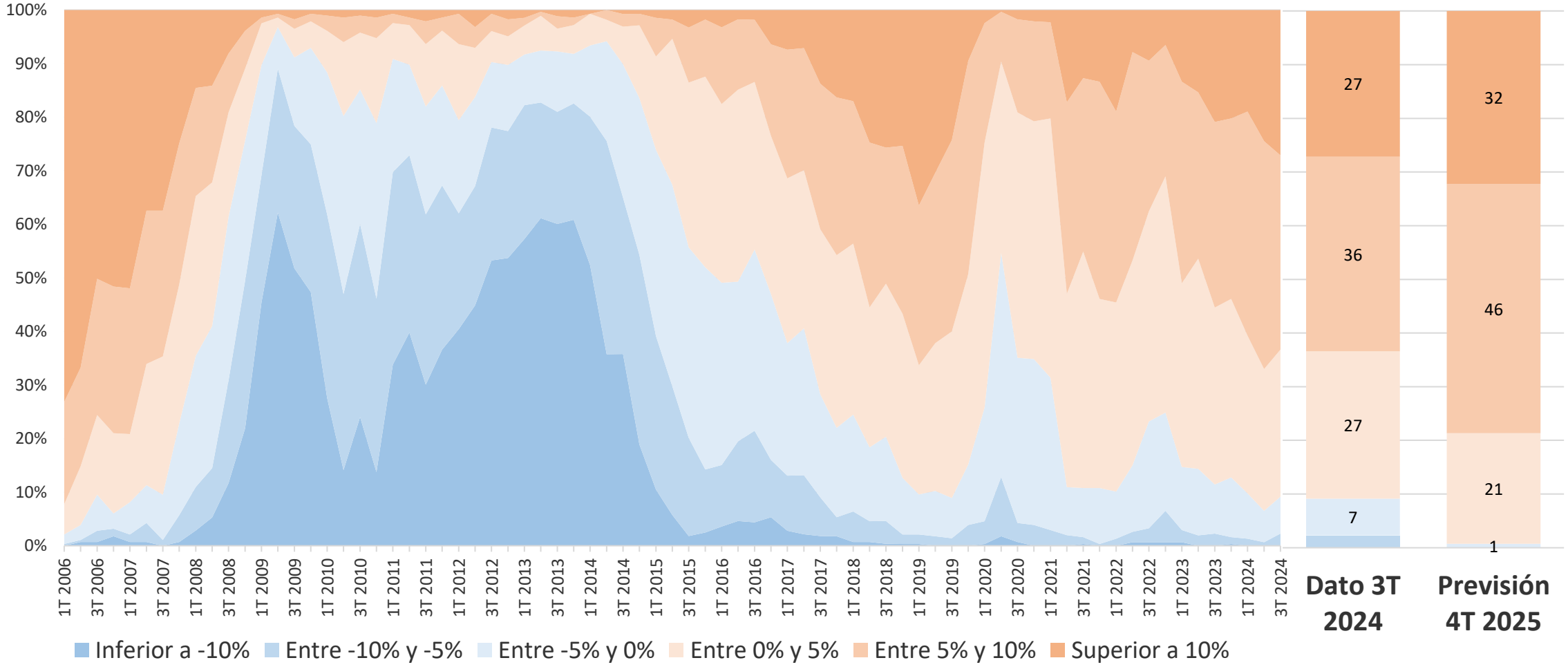


Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del MIVAU.

El crecimiento del **precio de la vivienda** se acelera en los municipios de más de 25.000 habitantes

Distribución de los municipios según la variación interanual del precio de la vivienda

Porcentaje de municipios



Nota: En cada trimestre, se clasifican los municipios según si la variación interanual del precio de la vivienda es inferior al 10%, entre el –10% y el –5%, etc.

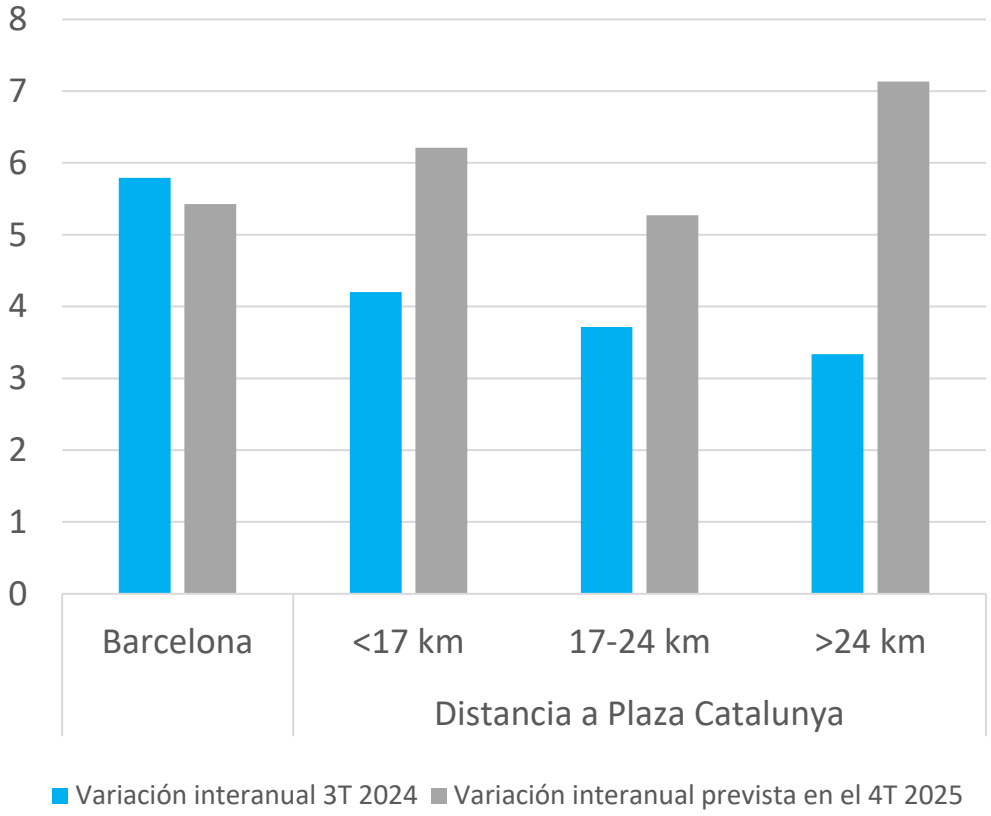
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del MIVAU.

El crecimiento del **precio de la vivienda** se extiende a la periferia de las grandes ciudades

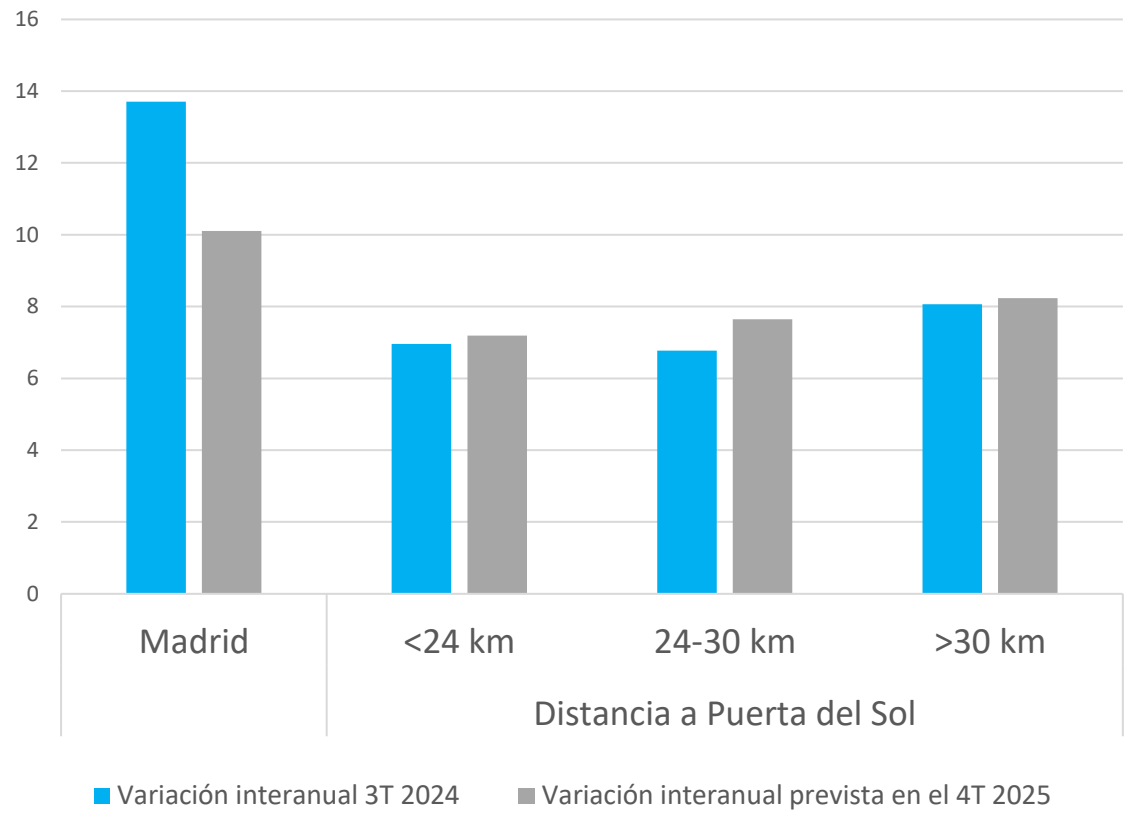
Precio de la vivienda: último dato y previsión en 4T 2025

Variación anual (%)

Barcelona



Madrid



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

Retos del sector inmobiliario

1. **Accesibilidad a la vivienda tanto de compra como en alquiler**
   - ✓ Afecta especialmente a jóvenes y hogares de renta media-baja, en grandes ciudades y zonas turísticas.
   - ✓ Implicaciones a largo plazo: decisiones de emancipación, movilidad laboral, acumulación de capital humano, etc. que pueden reducir el crecimiento económico.

2. **Mejorar la productividad del sector de la construcción**
   - ✓ Atraer mano de obra joven y cualificada
   - ✓ Industrialización

3. **Sostenibilidad y cambio climático**
   - ✓ Descarbonizar el parque de viviendas para 2050
   - ✓ Invertir para mitigar el impacto de eventos climáticos extremos

Previsiones para el sector inmobiliario: nueva revisión al alza

PREVISIONES ENERO 2025

	2021	2022	2023	2024	2025
Compraventas *(Miles)*	566	650	584	630 (572)	650 (578)
Visados de obra nueva *(Miles)*	108	109	109	125 (115)	135 (125)
Precio vivienda (MIVAU) *(Variación anual, %)*	2,1	5,0	3,9	5,6 (5,1)	5,9 (3,6)
Precio vivienda (INE) *(Variación anual, %)*	3,7	7,4	4,0	8,5 (7,1)	7,2 (4,1)

Nota: Entre paréntesis, previsión de octubre 2024.
Fuente: CaixaBank Research.

Podréis encontrar el informe en la web de CaixaBank Research

www.caixabankresearch.com/informe-sectorial

CaixaBank Research on Twitter @CABK_Research

Muchas gracias

Síguenos en: www.caixabankresearch.com research@caixabank.com @CABK_Research Newsletter

Este documento es una publicación de CaixaBank Research, 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., 2023.