

Inmobiliario

Informe Sectorial

2S 2024

La fortaleza de la demanda y la escasez de oferta condicionan el sector

El desajuste entre oferta y demanda determina el comportamiento del mercado inmobiliario

El reto de incrementar la oferta de vivienda asequible en España

¿Qué indica el *big data* sobre los extranjeros que pasan temporadas largas en España?

¿Cómo impacta el cambio climático en el sector inmobiliario?



INFORME SECTORIAL

Inmobiliario 2S 2024 El *Informe Sectorial* es una publicación elaborada por CaixaBank Research

CaixaBank Research

Enric Fernández Economista jefe

José Ramón Díez Director de Economías y Mercados Internacionales

Oriol Aspachs Director de Economía Española

Sandra Jódar Directora de Planificación Estratégica

Judit Montoriol Garriga Coordinadora del *Informe Sectorial Inmobiliario*

Colabora en este número: Pedro Álvarez, David César Heymann y Eduard Alcobé

Fecha de cierre de esta edición: 15 de julio de 2024

Sumario

2S 2024



02 EL DESAJUSTE ENTRE OFERTA Y DEMANDA DETERMINA EL COMPORTAMIENTO DEL MERCADO
La demanda de vivienda en España sigue siendo muy robusta, pero la oferta sigue siendo rígida, afectada por los costes de producción y especialmente por los problemas estructurales.



13 EL RETO DE INCREMENTAR LA OFERTA DE VIVIENDA ASEQUIBLE EN ESPAÑA
La colaboración público-privada es fundamental para tratar el problema de acceso a la vivienda, tanto en alquiler como en propiedad, que afecta con especial intensidad a los jóvenes.



21 ¿QUÉ INDICA EL **BIG DATA** SOBRE LOS EXTRANJEROS QUE PASAN TEMPORADAS LARGAS EN ESPAÑA?
Hemos analizado los datos de pagos con tarjetas en TPV de CaixaBank de extranjeros que nos visitaron por un periodo de tiempo largo y examinamos dónde suelen localizarse.



30 ¿CÓMO IMPACTA EL CAMBIO CLIMÁTICO EN EL SECTOR INMOBILIARIO?
Los eventos climáticos extremos pueden repercutir en el valor de los inmuebles. Además, el sector deberá adaptarse a nuevas regulaciones para alcanzar la descarbonización en 2050.

«La buena arquitectura es abierta, abierta a la vida, abierta para mejorar la libertad de cualquier persona.»

ANNE LACATON



PREVISIONES DE CAIXABANK RESEARCH PARA EL SECTOR INMOBILIARIO ESPAÑOL



	2022	2023	2024	2025
Compraventas (miles)	650	585	564	566
Visados de obra nueva (miles)	109	109	115	125
Precio vivienda MIVAU (Var., %)	5,0	3,9	4,4	2,8
Precio vivienda INE (Var., %)	7,4	4,0	5,0	2,8

Fuente: CaixaBank Research.

La fortaleza de la demanda y la escasez de oferta condicionan el sector inmobiliario español



Factores que sostienen la demanda de vivienda:

- Creación de empleo
- Descenso de la inflación
- Aumento de la población
- Descenso de los tipos de interés



Factores que limitan el crecimiento de la oferta:

- Falta de suelo finalista
- Escasez de mano de obra
- Costes de construcción elevados, aunque estables



PRESIONES ALCISTAS SOBRE EL PRECIO DE LA VIVIENDA



El difícil acceso de los jóvenes a la vivienda en España

El **65,9%** de los jóvenes entre 18 y 34 años no se había emancipado en 2022

Solamente el **32%** de los jóvenes emancipados tiene su vivienda en propiedad

Un 30% debe destinar más del **40%** de la renta a los pagos relacionados con la vivienda

Radiografía de los extranjeros que pasan temporadas largas en España, según nuestro big data

Se concentran en **zonas turísticas y grandes zonas urbanas**, como Barcelona y Madrid

Suelen poseer **segundas residencias** en España

Franceses, británicos y estadounidenses son las principales nacionalidades

LOS RIESGOS QUE SUPONE EL CAMBIO CLIMÁTICO PARA EL SECTOR INMOBILIARIO

RIESGOS FÍSICOS



Reducción del valor de los inmuebles

Invertir para mitigar el impacto de los eventos climáticos extremos

RIESGOS DE TRANSICIÓN



Objetivo de descarbonizar el parque de vivienda para 2050



Resumen ejecutivo

La fortaleza de la demanda y la escasez de oferta condicionan el sector inmobiliario español

El primer semestre de 2024 ha venido marcado por una evolución muy vigorosa del mercado inmobiliario español en cuanto a la demanda y los precios, y de forma algo más tímida, la oferta. **Este dinamismo mayor de lo previsto nos ha llevado a revisar al alza las previsiones del sector inmobiliario español para 2024 y 2025.** Desde CaixaBank Research, prevemos que el número de compraventas se sitúe en torno a las 565.000 unidades por año y que el precio de la vivienda aumente alrededor del 5,0% en 2024 y registre un avance algo más contenido en 2025, del 2,8% (previsiones del anterior *Informe Sectorial Inmobiliario* de febrero de 2024: 2,7% y 2,5%, respectivamente). En el primer artículo de este informe detallamos este nuevo escenario de previsiones.

La producción de vivienda nueva seguirá lastrada a causa de diversos factores de carácter estructural, como la falta de suelo finalista y la escasez de mano de obra cualificada, que impiden un mayor dinamismo de la oferta de vivienda en el contexto actual de elevada demanda. En concreto, prevemos que los visados de obra nueva se sitúen alrededor de los 115.000 en 2024 y se eleven gradualmente hasta los 125.000 en 2025. Estas cifras son muy inferiores a las nuevas proyecciones de hogares que acaba de publicar el INE: se espera la creación de 330.000 hogares netos por año en 2024-2028, cuando las anteriores proyecciones contemplaban la creación de unos 220.000 hogares en ese mismo periodo. Es de esperar que, si no se consigue incrementar la oferta de vivienda de forma significativa en los próximos años, el *gap* entre oferta y demanda se vaya ampliando y que ello pueda generar presiones adicionales sobre el precio de la vivienda, especialmente en las zonas con mayor dinamismo demográfico.

Estas dinámicas en el mercado inmobiliario residencial están agravando los problemas de acceso a la vivienda por parte de determinados colectivos, como los jóvenes. Analizamos esta cuestión en el segundo

artículo de este informe. La solución a los problemas de acceso a la vivienda no es sencilla, y requiere de actuaciones en múltiples frentes y con un horizonte temporal amplio. La colaboración público-privada es fundamental para incrementar la oferta de vivienda asequible de forma significativa, y la construcción industrializada se postula como una nueva forma de construcción que permite superar los principales retos del sector.

En el tercer artículo llevamos a cabo un análisis en profundidad de los extranjeros que visitan España durante periodos relativamente largos, usando los datos de pagos con tarjetas extranjeras en TPV de CaixaBank. Observamos que estos visitantes se concentran en las provincias donde los extranjeros suelen comprar segundas residencias en España, como Alicante, Baleares, Canarias y Málaga, aunque también se aglutinan en las grandes zonas urbanas como Barcelona y Madrid.

En el último artículo de este *Informe Sectorial*, ponemos el foco en los riesgos que entraña el cambio climático para el mercado inmobiliario residencial. Estos riesgos incluyen eventos climáticos extremos, denominados riesgos físicos (inundaciones, incendios forestales o cambios en el clima más graduales, como el aumento del nivel del mar, por ejemplo), cuya materialización puede conllevar una notable reducción del valor de los inmuebles. Por otra parte, el sector inmobiliario también se está viendo afectado por la necesidad de adaptarse a regulaciones más estrictas para mitigar el cambio climático y adaptarse a él, los denominados riesgos de transición. El papel de las políticas públicas es crucial para fomentar la reconversión del parque de viviendas con el objeto de reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y para mitigar el impacto de los riesgos físicos, especialmente entre la población más vulnerable, para asegurar una transición climática eficiente y justa.



Situación y perspectivas

El desajuste entre oferta y demanda determina el comportamiento del mercado inmobiliario español

La demanda de vivienda en España sigue siendo muy robusta, impulsada por el buen momento de la economía, la fortaleza del mercado laboral, el aumento de la población y la demanda extranjera. Sin embargo, la oferta sigue siendo rígida, afectada por los costes de producción y especialmente por los problemas estructurales del sector. Si bien los visados de obra nueva han mostrado un cierto dinamismo en los primeros meses de 2024, la brecha con la creación neta de hogares es importante, y las nuevas proyecciones de creación de hogares del INE apuntan a que se irá ensanchando en los próximos años si la oferta no reacciona. La combinación de un crecimiento demográfico vigoroso y el gradual descenso de los tipos de interés, junto con la falta de oferta, está impulsando el crecimiento de los precios de la vivienda, particularmente en el mercado de vivienda nueva y en las regiones más dinámicas y con mayor atractivo turístico.

La demanda de vivienda permanece en niveles históricamente elevados en 2024

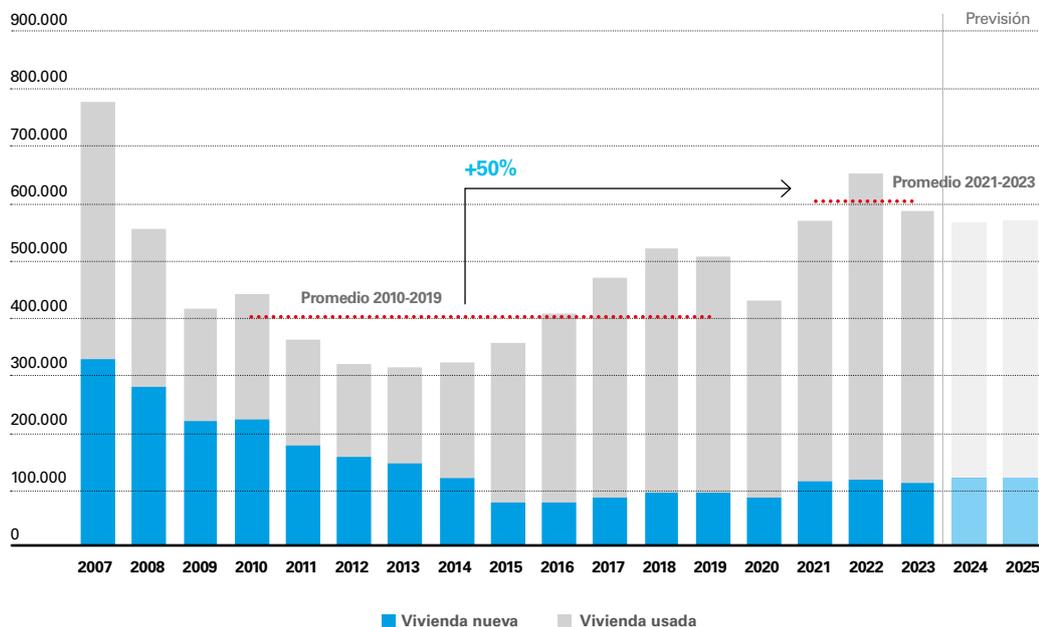
El mercado inmobiliario continúa mostrando una fortaleza significativa en 2024. El número de compraventas de vivienda de los primeros meses del año ha registrado un ligero descenso respecto al mismo periodo del año pasado, con un descenso del 4,1% interanual en el acumulado de enero a mayo.¹ Se trata de volúmenes de actividad que superan en un 43% el promedio de transacciones de la década pre-COVID (2010-2019). Además, esta resiliencia está siendo generalizada entre los diferentes segmentos de la demanda residencial, aunque destaca el atractivo del que sigue disfrutando la vivienda nueva y la fortaleza de la demanda extranjera, especialmente entre los residentes en nuestro país.

El número de compraventas de vivienda de los primeros meses del año se ha mantenido en niveles elevados, con un descenso del 4,1% interanual

¹ En 2023, las compraventas de vivienda descendieron un 10% (hasta las 585.000 unidades), debido al impacto del aumento de los tipos de interés y a una corrección después de los excepcionales registros de 2021-2022 tras la salida de la pandemia. Este descenso se concentró en la segunda mitad del año.

La compraventa de vivienda se estabiliza en niveles elevados

Número de viviendas



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

La demanda de vivienda nueva sigue siendo elevada a pesar de haber experimentado un incremento de precio superior al de la vivienda de segunda mano.² Así, las compraventas de vivienda nueva se sitúan en torno a las 110.000, un nivel similar al promedio de los visados de obra nueva de los últimos tres años, lo que sugiere que el mercado absorbe fácilmente toda la producción que se termina. Con todo, las transacciones de vivienda nueva permanecen por debajo de la media de la década 2010-2019, limitadas por la escasez de promoción nueva. Por otro lado, el volumen de actividad en el mercado de segunda mano permanece en niveles muy superiores al promedio histórico, debido a una demanda de vivienda muy vigorosa que no puede ser satisfecha por la obra nueva, y por los menores precios en este segmento de mercado (en media, es un 16% más barata que la nueva, según los datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, MIVAU).

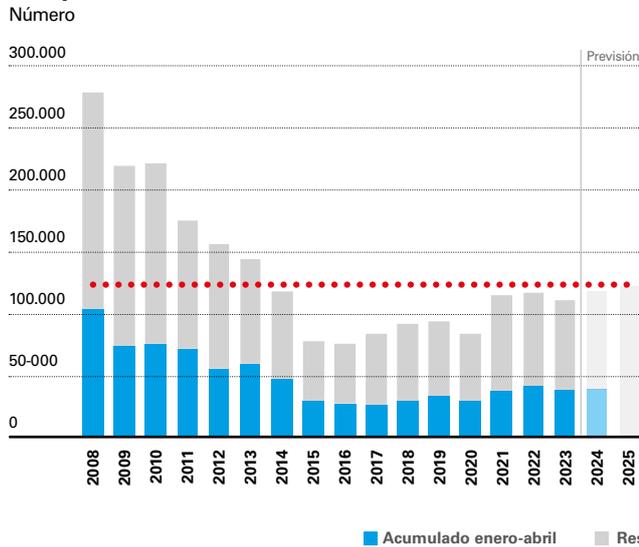
② Entre el 1T 2020 y el 1T 2024, el precio de la vivienda nueva (INE) ha crecido un 31,4% en términos nominales, mientras que el de la vivienda de segunda mano se ha incrementado en un 18,6%.

La demanda de vivienda nueva sigue siendo muy dinámica pese al incremento de precio. Sin embargo, la oferta disponible limita el número de transacciones

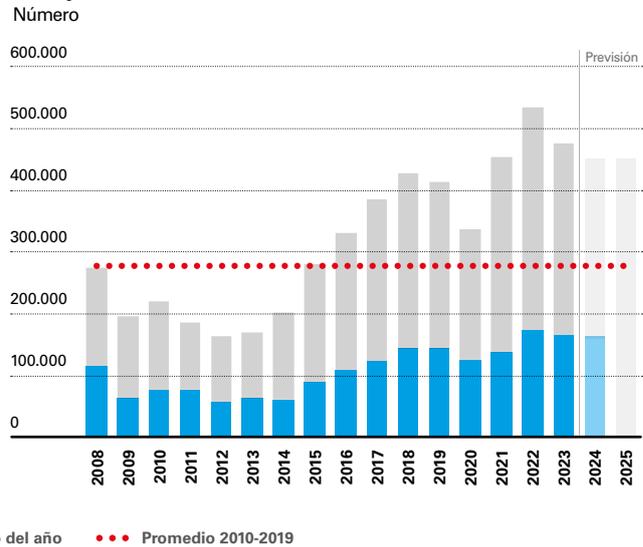


La compraventa de vivienda nueva es la más atractiva, pero está limitada por la falta de oferta

Compraventa de vivienda nueva



Compraventa de vivienda usada



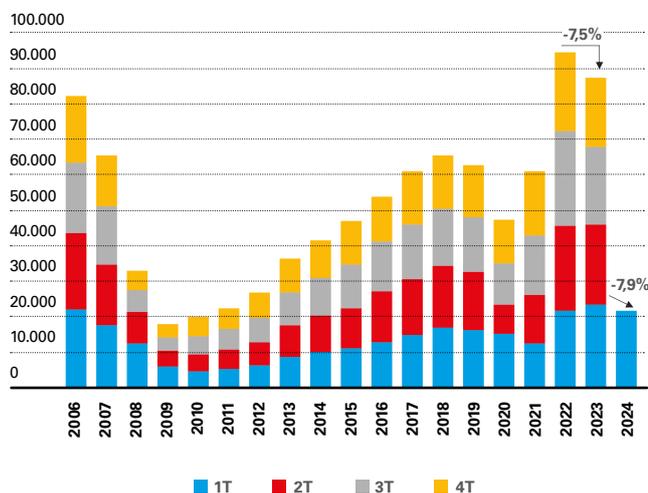
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE.

Las compraventas por parte de población extranjera, tanto de residentes (gracias al flujo de entradas de población) como de no residentes (gracias al atractivo internacional de nuestro país), siguen siendo un factor clave de la resiliencia del mercado residencial. Aunque se esté moderando respecto a los elevados registros de 2022, el volumen de actividad sigue siendo históricamente elevado. En el periodo 2021-2022, las compraventas por parte de extranjeros contribuyeron de forma excepcional al incremento de las transacciones totales en nuestro país, especialmente en las zonas más dinámicas (Madrid y Cataluña) y más turísticas (costa mediterránea y archipiélagos). El análisis de los trimestres más recientes refleja, por un lado, que el descenso de las compraventas de extranjeros se ha producido en el segmento de los no residentes (compradores de segunda residencia internacionales) y, por el otro, que el ritmo de descenso se está moderando en los últimos trimestres. Las nuevas proyecciones de población del INE apuntan a un aumento significativo de la población extranjera residente en España (780.000 personas por año en 2024-2025), lo que apunta a una continuidad del dinamismo de la demanda de vivienda por parte de extranjeros residentes.

Las compraventas por parte de extranjeros, tanto residentes como no residentes, siguen siendo un puntal para la demanda de vivienda en España

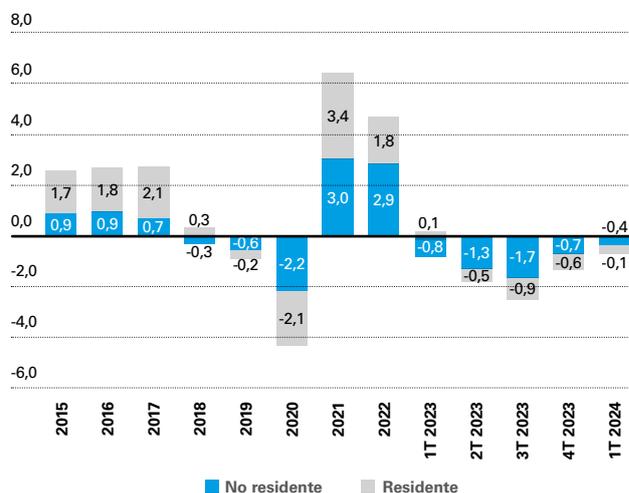
La compraventa de vivienda por parte de extranjeros sigue siendo un factor clave

Compraventa de extranjeros en cada trimestre



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

Contribución al crecimiento anual del total de compraventas por parte de extranjeros (p. p.)



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

A pesar de que en el conjunto de España el número de transacciones de vivienda en los primeros cuatro meses de 2024 se ha mantenido en niveles similares a los del mismo periodo de 2023 (-4,1% interanual en el acumulado de enero a mayo), el análisis por provincias refleja que las transacciones de vivienda están descendiendo en algunos de los grandes mercados residenciales del país. En la siguiente tabla podemos observar que 15 de las 16 provincias más grandes en términos del número de transacciones³ han experimentado un descenso en el número de compraventas en los cinco primeros meses de 2024.

③ Estas 16 provincias aportan el 70% del total de compraventas.

Las caídas más pronunciadas han tenido lugar en Baleares (-13,8%), Almería (-12%), Sevilla (-10,7%), Girona (-10,2%), Málaga (-9,2%), Cádiz (-8,6%) y Madrid (-8,1%). Estos descensos se acumulan a los registrados en 2023, que en general ya fueron superiores al 10% del total nacional. También cabe señalar los casos de Barcelona y Las Palmas, que a pesar de registrar descensos moderados en los cinco primeros meses de 2024, experimentaron una fuerte caída en 2023. En cambio, en el resto de las provincias, el número de compraventas experimentó un descenso más moderado en 2023 (-7,2% frente al -10% del total nacional) y el comportamiento en 2024 también está siendo más favorable (avance del 2,1% interanual en el acumulado de enero a mayo). La capacidad que pueden tener estos mercados más secundarios para sostener la demanda de vivienda es limitada, por lo que esperamos que se pueda producir una cierta moderación de la actividad en la segunda mitad del año.

Las compraventas de vivienda descenden en 15 de los 16 grandes mercados residenciales



Compraventas en los mayores mercados residenciales de España

	Enero-mayo 2024 Variación interanual (%)	2023 Variación interanual (%)	Peso en 2023 (%)
Madrid	-8,1	-16,2	12,0
Barcelona	-5,0	-12,6	10,0
Alicante	-3,5	-3,5	8,3
Valencia	-7,7	-5,4	6,3
Málaga	-9,2	-17,7	5,9
Murcia	-1,3	-5,5	3,7
Sevilla	-10,7	-11,4	3,6
Cádiz	-8,6	-13,8	2,6
Tarragona	-6,3	-7,7	2,5
Almería	-12,0	-6,0	2,4
Baleares	-13,8	-20,3	2,4
Girona	-10,2	-8,2	2,4
Granada	-3,6	-9,1	2,2
Las Palmas	-0,6	-12,7	2,1
Asturias	0,8	6,1	2,1
Santa Cruz de Tenerife	-7,5	-16,8	1,9
Resto de provincias	2,1	-7,2	29,7
Media nacional	-4,1	-10,0	100,0

Nota: El sombreado rojo indica valores inferiores a la media nacional.

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

Perspectivas de la demanda de vivienda en España

Las perspectivas para la demanda de vivienda en los próximos trimestres son favorables, dado que la mayor parte de los factores que han venido apoyando al sector seguirán presentes: dinamismo económico, elevada creación de empleo que favorece el aumento de la renta real disponible, en un contexto de moderación de la inflación, y una situación financiera de las familias favorable. Además, según las nuevas proyecciones de población del INE, el impulso demográfico podría ganar intensidad y al conjunto de factores se debe añadir el descenso de tipos de interés que ha comenzado el BCE. El pasado mes de junio, el banco central acometió la primera bajada de 25 p. b. en los tipos de interés de referencia (*refi* al 4,25% y *depo* al 3,75%), y los mercados financieros descuentan que los vuelva a bajar dos veces más en el segundo semestre de 2024. Este descenso de los tipos de interés de referencia se va trasladando a los tipos de interés de mercado: el euríbor a 12 meses se situó en el 3,65% en junio de 2024, unos 0,36 puntos menos respecto al valor de un año atrás, y los mercados financieros contemplan que pueda descender hasta alrededor del 3,25% a finales de 2024.⁴

④ Para un análisis de nuestras expectativas de política monetaria en la eurozona véase el Observatorio de Bancos Centrales en la web de CaixaBank Research.



La fortaleza de la demanda en los primeros meses del año y el hecho de que las perspectivas a corto y medio plazo siguen siendo favorables nos han llevado a elevar nuestra previsión respecto al anterior informe que publicamos a principios de año, de tal manera que esperamos que el volumen de compraventas se sitúe en torno a las 565.000 viviendas anuales en el periodo 2024-2025 (frente a las 550.000 estimadas anteriormente).

La oferta de vivienda nueva empieza a crecer, pero sigue siendo insuficiente

A pesar de que los visados de obra nueva han mostrado cierto dinamismo en los primeros cuatro meses de 2024 (+14,4% interanual, hasta las 114.700 viviendas en los últimos 12 meses), la oferta de vivienda nueva sigue siendo insuficiente teniendo en cuenta que en 2023 se crearon 208.000 hogares nuevos, según la Encuesta Continua de Población del INE.⁵ A los factores estructurales que han lastrado al sector durante los últimos años (escasez de suelo finalista, dificultad para encontrar mano de obra especializada, etc.) se unen otros de carácter coyuntural, tales como unos costes de construcción elevados (pese a estabilizarse en 2024, todavía se encuentran un 29% por encima de los costes de 2019) y la incertidumbre regulatoria, entre otros. A pesar de la necesidad de aumentar la oferta de vivienda de forma significativa, las perspectivas son de incrementos moderados en los próximos trimestres, puesto que estos factores difícilmente se resolverán en el horizonte de previsiones actual. En concreto, preveemos que los visados de obra nueva se sitúen alrededor de 115.000 en el conjunto del año 2024 y se eleven gradualmente hasta los 125.000 en 2025.

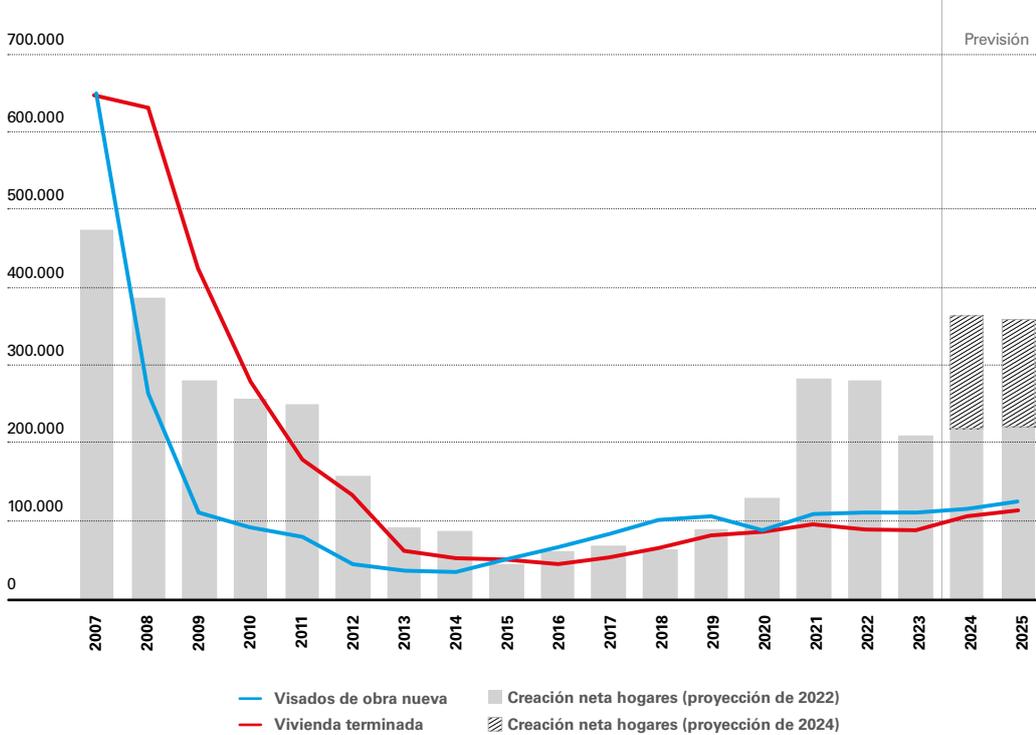
⁵ Según la EPA, la creación neta de hogares fue de 265.000 en 2023.



Las nuevas proyecciones poblacionales apuntan a que las necesidades habitacionales de la población española seguirán aumentando

Oferta de vivienda nueva y creación neta de hogares

Número



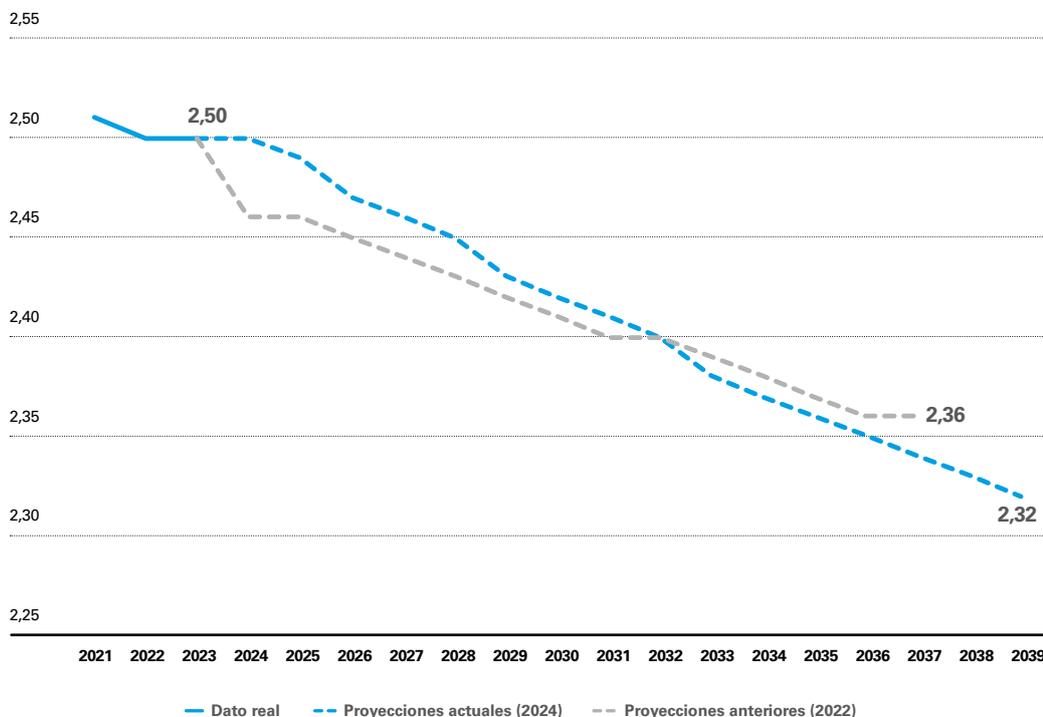
Notas: Las barras grises con franjas diagonales indican el incremento en la proyección de hogares que ha realizado el INE en 2024 respecto a la anterior proyección de 2022. Ahora se estiman unos 135.000 hogares más por año en 2024-2025. Los datos históricos de creación neta de hogares provienen de la EPA (hasta 2013), la ECH en 2014-2020 y la ECP en 2021-2023.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del MIVAU y del INE.

La reciente actualización de las proyecciones de población y de hogares por parte del INE para los próximos 25 años pone de manifiesto que las necesidades habitacionales del país serán mayores de lo estimado anteriormente. Por un lado, se estima ahora una creación neta de unos 330.000 hogares anuales en el periodo 2024-2028, cuando las anteriores proyecciones contemplaban la creación de unos 215.000 hogares en ese mismo periodo. Por el otro lado, el tamaño medio de los hogares seguirá reduciéndose en los próximos años, incluso con más fuerza que en las anteriores proyecciones. La combinación de hogares más pequeños y una población creciente implica mayores necesidades de vivienda a medio plazo.

El tamaño medio de los hogares seguirá reduciéndose en los próximos años. La combinación de hogares más pequeños y una población creciente implica mayores necesidades de vivienda

Tamaño medio del hogar en España

Número de personas por hogar



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

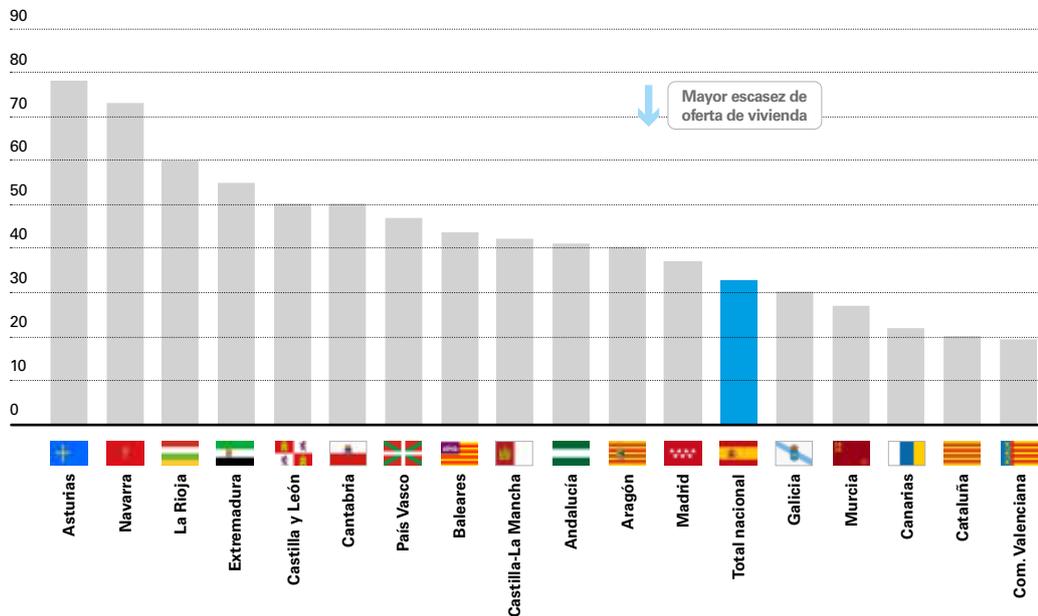
Cabe señalar que existe una fortísima heterogeneidad entre regiones en cuanto al desajuste entre oferta y demanda. El gráfico de la siguiente página recoge el número de viviendas terminadas en el periodo 2022-2023 (oferta de vivienda nueva) en cada región en proporción a la creación neta de hogares (demanda de vivienda en propiedad o en alquiler). En algunas comunidades, la vivienda terminada en los dos últimos años se aleja de la demandada, puesto que cubre menos del 30% de los hogares creados (C. Valenciana, Cataluña, Canarias, Murcia y Galicia). Esto supone un factor determinante a la hora de explicar los incrementos de los precios de la vivienda en propiedad y también de las rentas en el mercado del alquiler.⁶ En efecto, los indicadores del precio del alquiler de los principales portales inmobiliarios (precios de oferta de nuevos contratos) anotan incrementos considerables (6,3% interanual promedio entre enero y mayo según Fotocasa, y 12,7% interanual promedio entre enero y junio según Idealista) y con una tendencia ascendente. El fuerte incremento de los precios en los nuevos contratos de alquiler está agravando los problemas de accesibilidad a la vivienda, un aspecto que analizamos en detalle en el artículo «El reto de incrementar la oferta de vivienda asequible en España» en este mismo informe. Con todo, cabe recordar que en 2024 la actualización de la renta del alquiler de los contratos vigentes está limitada a un 3%, si no hay otro acuerdo entre las partes. De hecho, el componente de alquileres del IPC, que recoge la evolución del conjunto de alquileres (nuevos y existentes) muestra incrementos mucho más contenidos, del 2,2% interanual en junio de 2024.

⁶ Para un análisis en profundidad de la relación entre población y precio de la vivienda, consúltense el artículo «Población y precio de la vivienda en España: una relación estrecha» en el *Informe sectorial Inmobiliario* del 1S 2024.



Vivienda terminada en relación con la creación neta de hogares en 2022-2023

(%)



Nota: Esta ratio refleja qué porcentaje de la creación neta de hogares está cubierta por la vivienda terminada y disponible para la venta. Los datos utilizados son acumulados de 2022 y 2023.

Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE (ECP) y del MIVAU.

El crecimiento del precio de la vivienda se ha acelerado en los últimos trimestres

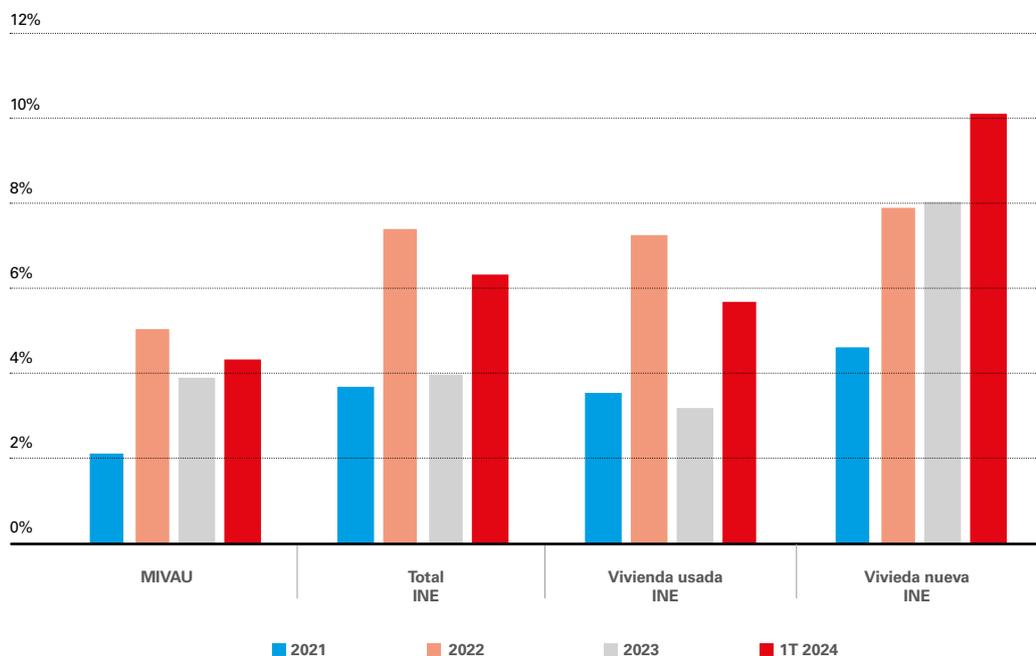
La combinación de una demanda que se modera levemente (pero que resiste mejor de lo esperado) y una oferta que no arranca está presionando al alza los precios de la vivienda. Así, estos se moderaron en 2023 por el impacto del aumento de los tipos de interés, con avances cercanos al 4% tanto según el índice del precio de la vivienda del INE basado en precios de transacción como según el valor tasado de la vivienda libre publicado por el MIVAU. Sin embargo, los precios aceleraron el paso en el segundo semestre de 2023 y repuntaron en el 1T 2024 respecto al promedio registrado en 2023 (en términos interanuales). El incremento ha sido especialmente pronunciado en la vivienda nueva (+10,1% interanual).

En los próximos trimestres prevemos que el descenso de los tipos de interés y el desajuste oferta-demanda seguirán apoyando el crecimiento del precio de la vivienda. Como resultado de todo ello, hemos aumentado la previsión: ahora esperamos que el precio de la vivienda (INE) crezca un 5,0% en 2024 (3,5% estimado anteriormente) y un 2,8% en 2025 (2,5% anterior).

En los próximos trimestres prevemos que el descenso de los tipos de interés y el desajuste oferta-demanda seguirán apoyando el crecimiento del precio de la vivienda

El precio de la vivienda se moderó en 2023, pero en el 1T 2024 ha vuelto a repuntar

Variación interanual (%)



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

Se observa una importante revalorización en el caso de la vivienda nueva, que se encuentra un 35% por encima de los máximos de 2007 en términos nominales

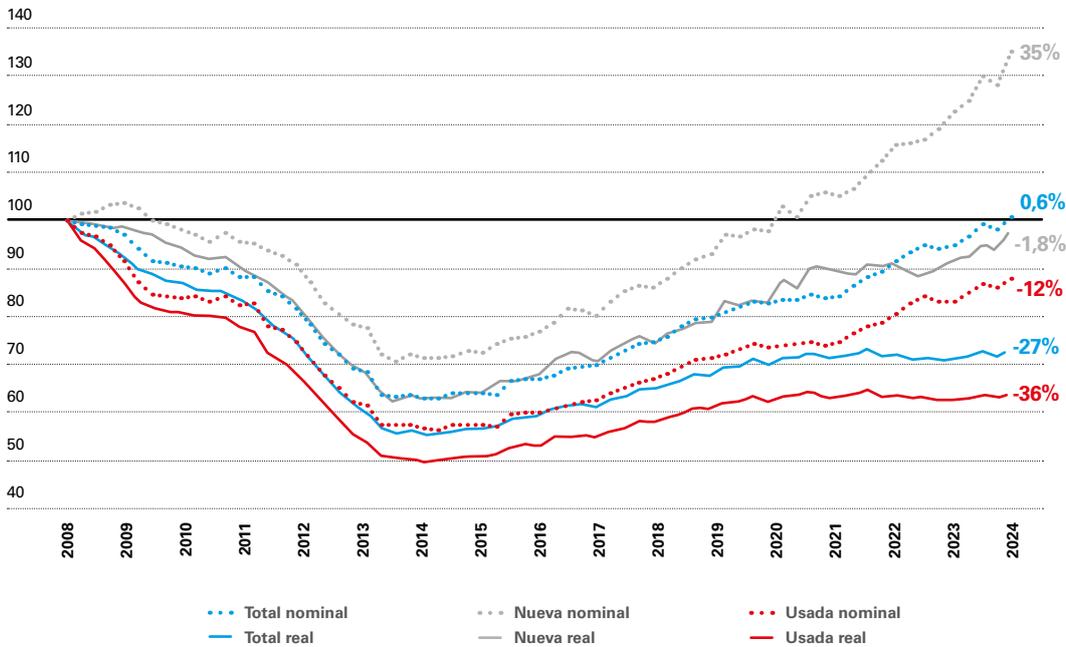
Si tomamos una perspectiva histórica más amplia sobre la evolución del precio de la vivienda, y situamos el punto de referencia en el máximo alcanzado en el *boom* inmobiliario (3T 2007), se observa que el índice del precio de la vivienda del INE, en términos nominales, se situó en el 1T 2024 un 0,6% por encima del máximo anterior. Sin embargo, en términos reales, se encuentra muy por debajo de los niveles de 2008, un 27% por debajo concretamente. En cualquier caso, sí se observa una importante revalorización en el caso de la vivienda nueva, que se encuentra un 35% por encima de los máximos de 2007 en términos nominales y apenas un 1,8% por debajo, en términos reales. Esta tendencia no sorprende debido a la elevada demanda de esta tipología de vivienda, que satisface mejor las preferencias de los compradores, por sus mejores prestaciones, localización y mayor eficiencia energética, entre otros, y por el mayor impacto del aumento de los costes de construcción en este segmento.



El precio de la vivienda está lejos del máximo de 2007 en términos reales

Índice del precio de la vivienda

(100 = máximo anterior en el 3T 2007)



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

Previsiones de CaixaBank Research para el sector inmobiliario español

	2022	2023	2024	2025
Compraventas (miles)	650	585	564	566
Visados de obra nueva (miles)	109	109	115	125
Precio vivienda MIVAU (var., %)	5,0	3,9	4,4	2,8
Precio vivienda INE (var., %)	7,4	4,0	5,0	2,8

Fuente: CaixaBank Research.

Acceso a la vivienda

El reto de incrementar la oferta de vivienda asequible en España

El problema de acceso a la vivienda, tanto en alquiler como en propiedad, se ha agravado en los últimos años afectando con especial intensidad a colectivos como los jóvenes. La solución no es sencilla y requiere de actuaciones en múltiples frentes y contemplar un horizonte temporal amplio. La colaboración público-privada es fundamental para incrementar de forma significativa la oferta de vivienda asequible, y la construcción industrializada se postula como una nueva forma de construcción que permite superar los principales retos del sector, como atraer mano de obra cualificada y femenina, y fomentar sistemas constructivos más digitales y sostenibles.

Los problemas de acceso a la vivienda: una cuestión que afecta especialmente a los jóvenes

La preocupación por el acceso a la vivienda se ha disparado hasta el segundo puesto en la lista de preocupaciones de los españoles, según el barómetro del CIS publicado en junio de 2024, escalando cuatro posiciones respecto al barómetro de mayo. Este dato refleja las crecientes dificultades de acceso a la vivienda, tanto en régimen de propiedad como de alquiler, que padecen determinados colectivos y cada vez más zonas geográficas.⁷

Los jóvenes son uno de los colectivos que encuentran mayores obstáculos para acceder a una vivienda, y ello se manifiesta en una edad de emancipación cada vez más tardía. El 65,9% de los jóvenes entre 18 y 34 años no se había emancipado en 2022, frente a un 53% en 2008 (lo que representa un aumento de cerca de 13 p. p.). Aunque varios factores sociodemográficos pueden incidir en el retraso de la decisión de emanciparse (cambio en las preferencias, retraso de las decisiones vitales, etc.), es evidente que también influyen factores de carácter económico como la situación de los jóvenes en el mercado laboral (elevado paro y temporalidad, y un salario medio relativamente bajo) y la evolución del mercado inmobiliario, donde se han registrado crecimientos del precio de la vivienda superiores a los de los salarios de los jóvenes.

⁷ Para un análisis detallado de los problemas de acceso a la vivienda de distintos colectivos y áreas geográficas, véase «El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad», *Informe Anual 2023*, capítulo 4, Banco de España.

El retraso de la edad de emancipación en España sugiere un incremento de los problemas de accesibilidad a la vivienda de los jóvenes



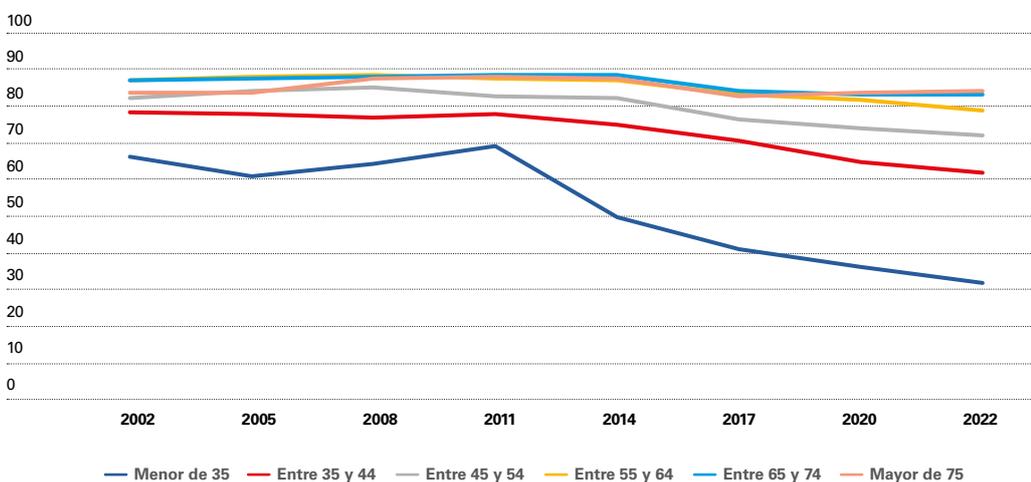
Entre los jóvenes que se han emancipado se observa una marcada reducción de la proporción que accede a una vivienda en propiedad: del 66% en 2002 al 31,8% en 2022.⁸ Además, el valor mediano de la vivienda principal ha descendido significativamente en los últimos 20 años entre los que han adquirido una vivienda, un descenso que ha sido superior al experimentado por otras franjas de edad. Esto sugiere que los jóvenes compran en general propiedades más pequeñas y en zonas de menor precio que hace unos años, lo que tiene consecuencias significativas para la situación financiera de las nuevas generaciones: su menor acceso a la vivienda en propiedad y el acceso a viviendas de menor valor está acrecentando la brecha generacional en términos de acumulación de riqueza a lo largo del ciclo vital.⁹

⁸ Datos de la Encuesta Financiera de las Familias del Banco de España.

⁹ Véase el artículo «Encuesta Financiera de las Familias: España no es país para jóvenes» en el *Informe Mensual* de junio de 2024.

Se ha reducido de forma muy marcada el porcentaje de hogares jóvenes que tienen su vivienda en propiedad

Hogares que poseen su vivienda principal por franja de edad (%)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos de la Encuesta Financiera de las Familias (Banco de España).

En todo caso, cabe señalar que los hogares hipotecados, incluidos los jóvenes, no suelen mostrar una situación de sobreesfuerzo asociado al pago de las cuotas hipotecarias y otros gastos relacionados con la vivienda.¹⁰ Así, un 4,4% de los hogares españoles propietarios de una vivienda con hipoteca sufren una situación de sobreesfuerzo, una cifra algo inferior al 5,6% del conjunto de la UE.¹¹ Sin embargo, entre los hogares jóvenes hipotecados, la tasa de sobreesfuerzo es ligeramente superior a la del conjunto de hogares españoles, 1,4 puntos concretamente.¹²

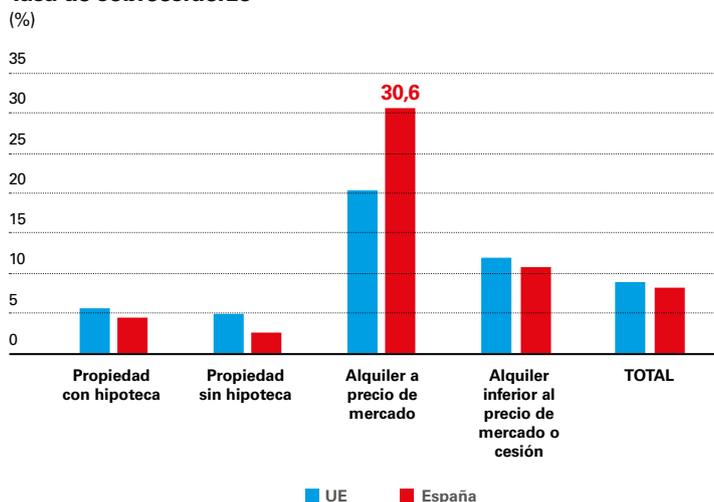
¹⁰ La tasa de sobreesfuerzo se define como la proporción de hogares que deben destinar más de un 40% de su renta a hacer frente a los gastos asociados con la vivienda (cuota hipotecaria o alquiler, más los suministros, como agua, gas y electricidad).

¹¹ Datos de la Encuesta de Condiciones de Vida de Eurostat (2023).

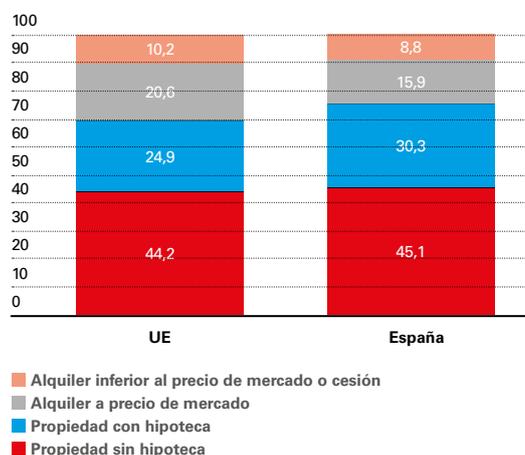
¹² Cálculos propios a partir de los microdatos de la ECV del INE (2023).

Los hogares que viven de alquiler tienen mayores dificultades económicas relacionadas con los pagos de la vivienda

Tasa de sobreesfuerzo



Distribución de los hogares por tenencia de la vivienda principal (%)



Notas: La tasa de sobreesfuerzo es el porcentaje de hogares que dedican más del 40% de su renta a pagos relacionados con la vivienda. Datos de 2023. Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos de Eurostat (SILC).

En el mercado del alquiler, las cosas son distintas.¹³ Ello se debe a que el nivel de renta promedio entre los hogares que viven en alquiler es más bajo, y también al fuerte incremento del precio del alquiler en los últimos años, del 16,0% entre 2014 y 2022 para el conjunto de España según el indicador del precio del alquiler del INE. Tanto es así que la tasa de sobreesfuerzo de los hogares que viven de alquiler de mercado es muy elevada en España, del 30,6%, un porcentaje significativamente superior al promedio de la UE, del 20,3%. Entre los jóvenes que viven en alquiler de mercado la tasa de sobreesfuerzo es muy similar a la del promedio de la población.¹⁴

El 30% de los hogares que viven en alquiler deben destinar más del 40% de su renta a pagar los gastos relacionados con la vivienda. En cambio, los hogares con la vivienda en propiedad no muestran en general una sobrecarga excesiva, incluidos los jóvenes

¹³ Para un análisis detallado de la evolución del precio del alquiler y la tasa de esfuerzo del alquiler por provincias, véase el artículo «Alquilar una vivienda en España: sobre el incremento del precio del alquiler y la necesidad de aumentar la oferta de alquiler asequible» publicado en el *Informe Sectorial Inmobiliario* del 2S 2023.

¹⁴ Cálculos propios a partir de los microdatos de la ECV del INE (2023).

Los problemas de acceso a la vivienda pueden generar efectos económicos y sociales adversos. En concreto, el sobreesfuerzo relacionado con los pagos del alquiler dificulta que estos hogares puedan ahorrar, y ello limita su capacidad de acceder a una vivienda en propiedad en un futuro. A su vez, esta situación puede afectar a otras decisiones vitales como la natalidad, la movilidad geográfica de los trabajadores y la acumulación de capital humano. Para revertir esta situación, es necesario adoptar un conjunto de políticas públicas que permitan mejorar las condiciones de acceso a la vivienda, tanto en alquiler como en propiedad, especialmente



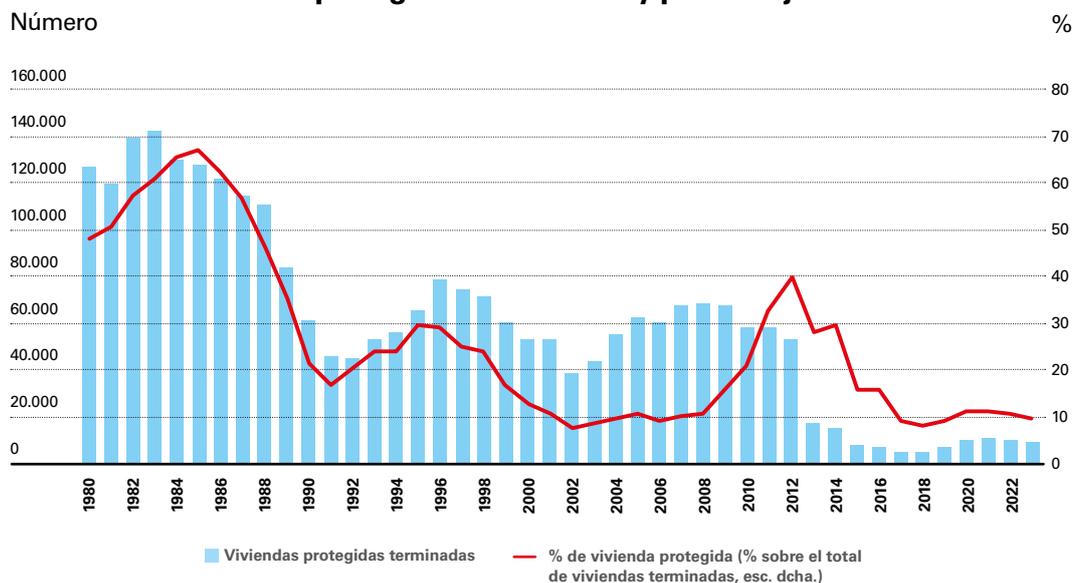
para los colectivos más afectados (jóvenes, inmigrantes y hogares en los quintiles de renta más bajos) y en las zonas geográficas con mayor problemática (grandes ciudades y sus zonas de influencia, y zonas turísticas). En este sentido, el Gobierno ha aprobado recientemente una línea de avales ICO por un importe de 2.500 millones de euros para la concesión de hipotecas hasta el 100% del valor de la vivienda para jóvenes y familias con hijos que cumplan determinados requisitos.¹⁵ Este tipo de medidas de demanda puede favorecer el acceso a una vivienda en propiedad a una parte de la población con capacidad de pago suficiente pero con insuficiente ahorro. Asimismo, es necesaria la implementación de políticas de oferta; es decir, aumentar la oferta de vivienda, especialmente en alquiler asequible y social, para dinamizar un parque actual que es insuficiente para cubrir las necesidades de la población.

Una insuficiente oferta de vivienda asequible

El actual parque de vivienda en alquiler asequible en España es insuficiente para cubrir la creciente demanda. Los datos más recientes no son halagüeños: en 2023 se terminaron 8.646 viviendas protegidas, una cifra similar al promedio de los últimos 10 años, pero claramente inferior a las 60.000 viviendas anuales de la década anterior, como veremos en detalle más adelante. En cuanto al régimen de tenencia, el 52% de las viviendas protegidas terminadas en 2023 fueron en propiedad. Es decir, más de la mitad se destinaron al mercado de compraventa, un porcentaje muy inferior al 80% de 2014, pero todavía elevado teniendo en cuenta el cambio de orientación de la política de vivienda hacia el régimen del alquiler. Esa es precisamente una de las principales razones por las que el parque de vivienda asequible en España es tan limitado: históricamente se ha fomentado la vivienda protegida en propiedad, y ello ha impedido que se haya acumulado un parque de vivienda destinada al alquiler significativo.

¹⁵ Véase la web de Avales ICO para la adquisición de vivienda por jóvenes y familias con menores a cargo.

Número de viviendas protegidas terminadas y porcentaje sobre el total



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

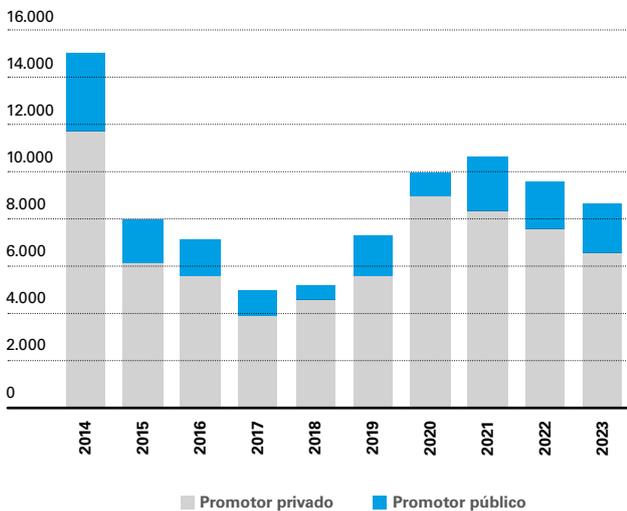
El actual parque de vivienda asequible es insuficiente para cubrir las necesidades de la población. La colaboración público-privada resulta imprescindible para incrementar la oferta

Desde el año 2010, el presupuesto público destinado a vivienda ha sido muy escaso. De hecho, es el sector privado el que promueve la mayor parte de las viviendas protegidas (el 76% en 2023), lo que pone de relieve que la colaboración público-privada resulta imprescindible en un contexto en el que las Administraciones no pueden afrontar el reto de incrementar el número de viviendas asequibles de forma sustancial por sí solas, tanto por restricciones presupuestarias como por la capacidad de gestión y ejecución de los proyectos. Así pues, la participación del sector privado es indispensable para poder incrementar la oferta de vivienda asequible de forma sustancial y, en consecuencia, la Administración debe establecer los instrumentos y las condiciones necesarias que garanticen la viabilidad financiera de este tipo de operaciones, por ejemplo, poniendo suelo a disposición del mercado para promover viviendas de alquiler asequible mediante concesiones o derechos de superficie, reducir los tiempos administrativos en la concesión de licencias, incrementar la dotación presupuestaria para desplegar políticas públicas de vivienda, facilitar la reconversión de usos (por ejemplo, oficinas en zonas de baja demanda terciaria y alta demanda residencial), aumentar la edificabilidad en zonas de elevada demanda y escasez de suelo, etc.

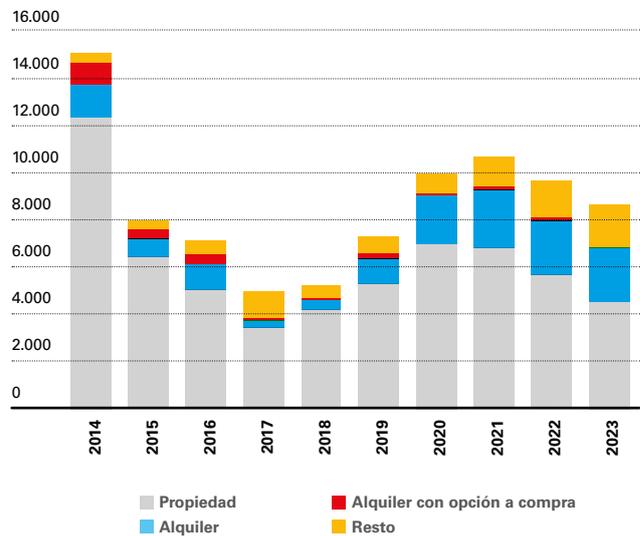


Vivienda protegida (calificaciones definitivas)

Por tipo de promotor



Por régimen de tenencia



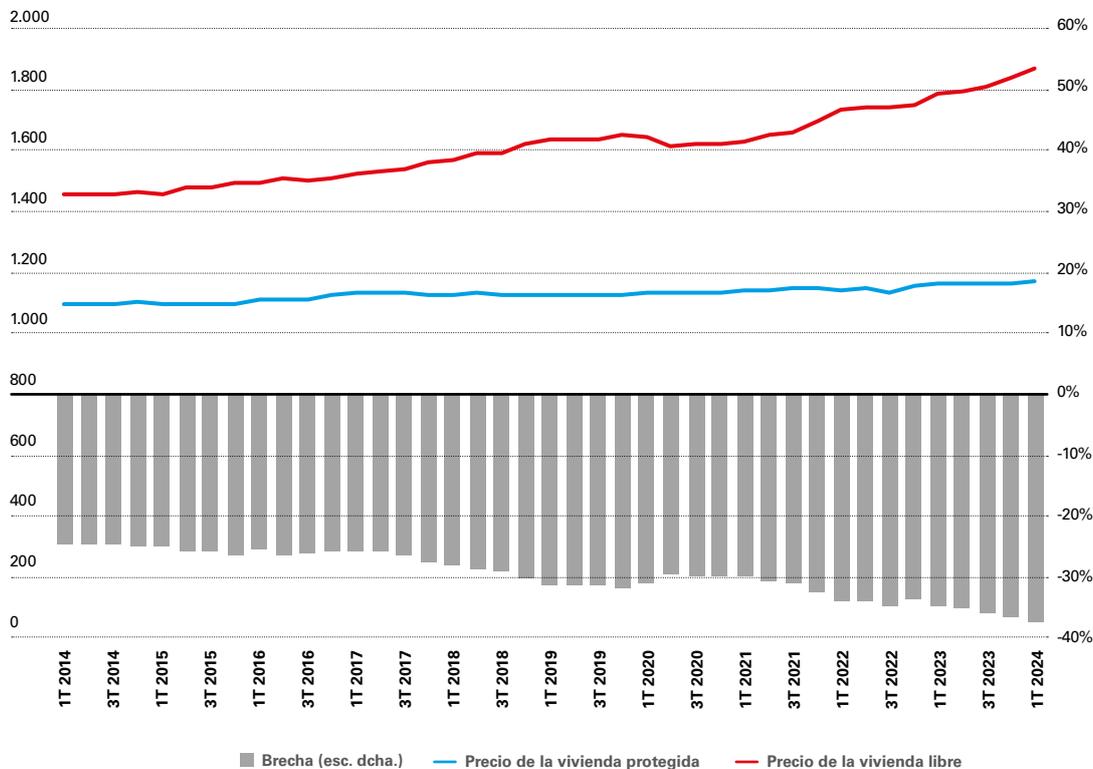
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del MIVAU.

En las promociones de vivienda asequible destinadas a la venta, un aspecto a tener en cuenta para hacer viables las operaciones es la actualización del precio de venta máximo (módulo de la vivienda de protección oficial, VPO). En el 1T 2024, en el promedio nacional, el precio de la vivienda protegida se encuentra en torno a un 37% por debajo del de la vivienda libre (vs. el -25% en 2017). Esta brecha se ha acrecentado significativamente en los últimos años por el crecimiento del precio de la vivienda libre (+25% entre 2014 y el 1T 2024), a diferencia del precio de la vivienda protegida, que se ha estancado (+6,1%). Actualizar los precios máximos de venta de la vivienda protegida en un contexto de fuerte alza de los costes de construcción incentivaría el incremento de la oferta, tal como han hecho recientemente varias comunidades autónomas, como Madrid o Cantabria.

Actualizar los precios máximos de venta de la vivienda protegida en un contexto de fuerte alza de los costes de construcción incentivaría el incremento de la oferta, tal como han hecho varias comunidades autónomas, como Madrid o Cantabria

Precio de la vivienda libre y de la vivienda protegida (Euros por metro cuadrado)

% del precio de la vivienda protegida en relación con el precio de la vivienda libre



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

La construcción industrializada se presenta como una gran aliada para la vivienda asequible

Un aspecto que está ganando cada vez más protagonismo en las nuevas promociones en España es la construcción industrializada. Este tipo de construcción, basada en módulos construidos en fábrica y que se ensamblan en la obra, se había desarrollado casi exclusivamente para las viviendas unifamiliares. Recientemente, la construcción industrializada está creciendo de forma significativa y se está aplicando para edificios plurifamiliares. Los elementos industrializados más habituales son fachadas, revestimientos, etc. y también piezas completas como baños o cocinas.

La construcción industrializada permite atraer mano de obra cualificada y femenina al sector, al tiempo que se fomentan sistemas constructivos más digitales y sostenibles



La construcción industrializada ofrece muchas ventajas, entre las que destacan los menores plazos de ejecución, la minimización de las desviaciones de costes, la menor generación de residuos, el menor consumo de agua y de energía en el proceso constructivo, y la estandarización de las calidades. Además, se plantea como la principal solución al problema de la falta de mano de obra del sector, con la incorporación en las fábricas de nuevos perfiles profesionales con mayor formación (ingenieros, especialistas TIC, etc.), a la vez que facilita la incorporación de la mujer en un sector muy masculinizado.

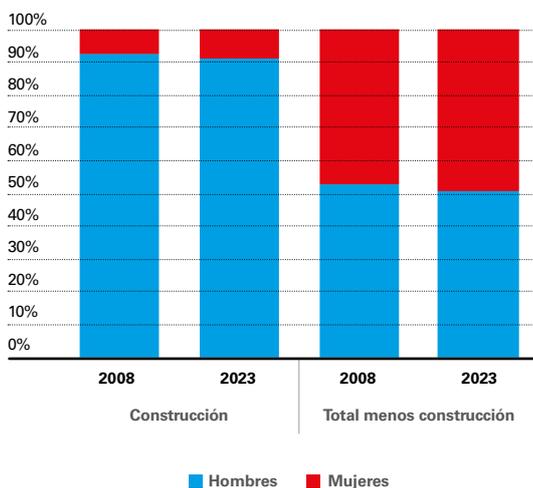
Asimismo, la construcción industrializada también aborda la necesidad de construir de forma más sostenible, reduciendo el impacto ambiental y el consumo de energía, agua y recursos naturales en el proceso constructivo. Además, el diseño y la construcción de edificios deconstruibles evita que la mayor parte de los materiales que conforman el edificio se conviertan en residuos en el momento de su demolición; al contrario, pueden transformarse en bancos de materiales para futuras construcciones.

Así pues, la construcción industrializada puede ser la solución que permita que el sector pueda mantener y aumentar los niveles de producción que se necesitan para atender la demanda de vivienda existente, atraer a los jóvenes, incorporar a las mujeres al sector, mejorar las condiciones de trabajo de los diversos oficios que intervienen en el proceso constructivo y mejorar la sostenibilidad de la construcción.

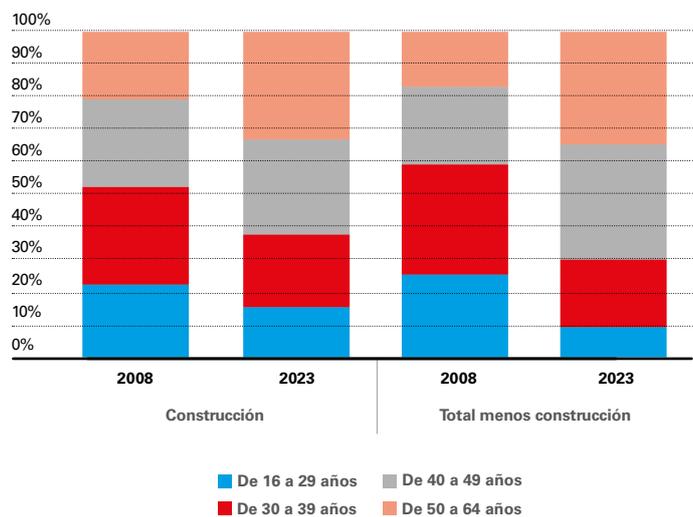
La fuerza laboral en el sector de la construcción está muy masculinizada y envejecida, aunque comparte evolución generacional con el resto de los sectores

Distribución respecto al total de ocupados (%)

Género



Edad



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

En conclusión, la solución a los problemas de acceso a la vivienda no es sencilla y requiere de actuaciones en múltiples frentes, con un horizonte temporal amplio, en colaboración público-privada y donde la innovación en la forma de construcción es clave para superar las limitaciones que sufre el sector para incrementar la oferta de vivienda asequible de forma sustancial en los próximos años.

Demanda extranjera

¿Qué indica el *big data* sobre los extranjeros que pasan temporadas largas en España?

Los visitantes extranjeros que permanecen en España durante temporadas largas son un grupo de población relevante para el mercado inmobiliario puesto que suelen alojarse en segundas residencias, viviendas de alquiler de temporada o alojamientos especializados (residencias de estudiantes, nuevas modalidades de vivienda como el *flex living* o el *coliving*), unos segmentos con una tendencia de demanda al alza en España. Con el objetivo de caracterizar sus patrones de gasto y las zonas que suelen frecuentar, hemos analizado los datos de pagos con tarjetas extranjeras en TPV de CaixaBank, identificando a los turistas internacionales que visitaron España en 2023 por un periodo de tiempo relativamente largo, de entre 3 y 11 meses. Su aportación al gasto total de las tarjetas extranjeras es muy significativa y ha crecido con fuerza en los últimos años.

Características de los extranjeros que visitan España por temporadas relativamente largas

Las principales ciudades españolas y algunas zonas turísticas se están transformando con la llegada de extranjeros que visitan España por periodos extendidos de tiempo, ya sea porque poseen una segunda residencia, ya sea por trabajo (nómadas digitales, trabajadores desplazados), para estudiar u otras actividades. Esta tipología de visitantes ha ido creciendo de forma significativa en los últimos años, especialmente tras la pandemia, y ello está teniendo un notable impacto en el mercado de la vivienda en los municipios donde se concentran.

La llegada de extranjeros de larga estancia está teniendo un notable impacto en el mercado de la vivienda



Para analizar el comportamiento diferenciado de este grupo de extranjeros y su localización, utilizamos los datos de pagos con tarjetas extranjeras en TPV de CaixaBank e identificamos las tarjetas que registran gastos en al menos 30 días durante un mínimo de 3 meses distintos y un máximo de 11 meses en un año natural.¹⁶ En 2023, un 1% de las tarjetas extranjeras satisfacen esta definición, y les denominaremos «extranjeros vinculados».¹⁷ El 99% restante de tarjetas extranjeras corresponden a turistas que tuvieron una estancia más corta en nuestro país o «extranjeros esporádicos» (inferior a 3 meses y/o con pagos en menos de 30 días a lo largo del año).

A pesar de que los visitantes internacionales vinculados representan un porcentaje reducido de las tarjetas, su aportación al gasto total con tarjetas extranjeras es muy significativo, el 8,8% en 2023, y, además, ha crecido de forma significativa desde 2019, cuando representaban un 0,8% del número de tarjetas y aportaron un 6,9% del gasto total con tarjetas extranjeras. La llegada de esta tipología de extranjeros se ha visto favorecida por una regulación y fiscalidad favorables.¹⁸

En el siguiente gráfico, podemos observar que el gasto de los extranjeros vinculados se distribuye de forma bastante uniforme a lo largo del año, mostrando una menor estacionalidad que las tarjetas extranjeras de corta estancia. La diferencia es especialmente marcada durante los meses de verano.

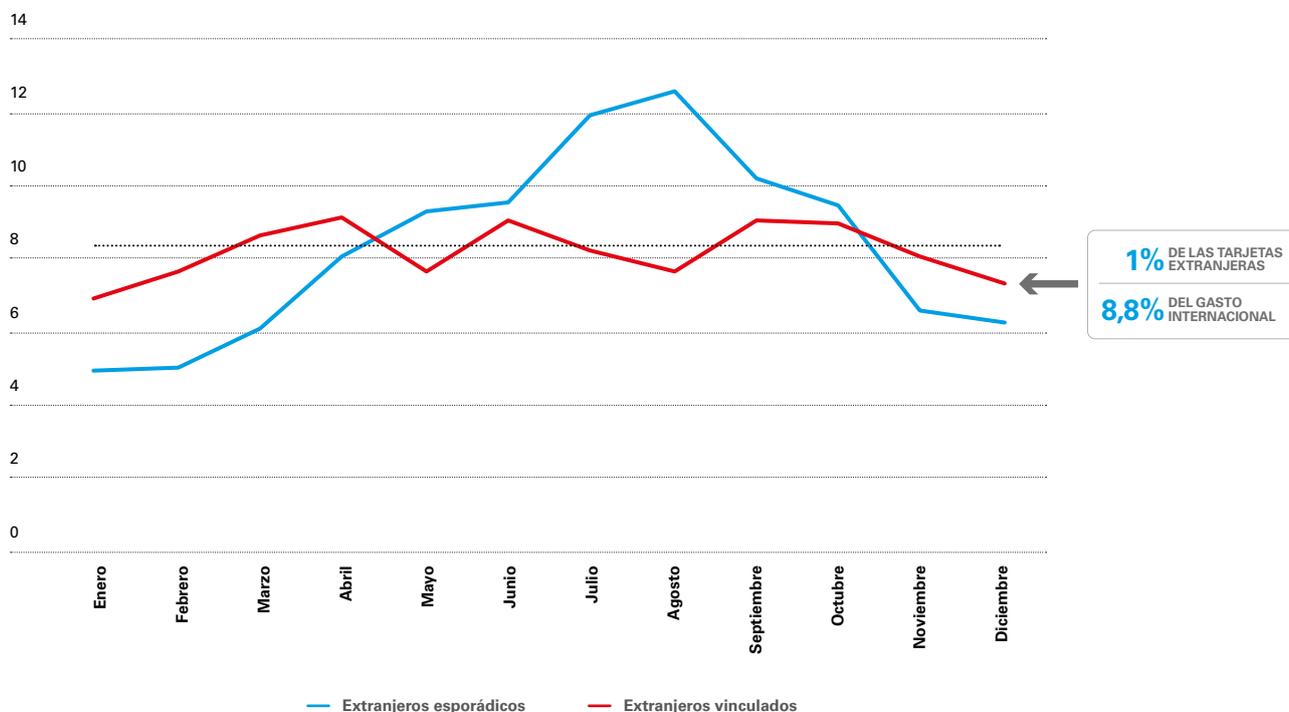
¹⁶ No consideramos las tarjetas extranjeras que se observan en los 12 meses del año, para excluir los extranjeros que pueden tener una vinculación de residencia más permanente a España. Los datos disponibles (de transacciones de pago) no permiten distinguir entre residentes y no residentes en España. A efectos fiscales, se considera residente a aquella persona que permanece más de 183 días, durante el año natural, en España.

¹⁷ Aunque esta definición no se corresponde con la definición del INE, conceptualmente tratamos de identificar a la población vinculada (o «flotante»), que según el INE se define como el conjunto de personas que tienen algún tipo de vinculación con un municipio, ya sea porque residen allí, porque trabajan o estudian allí o porque suelen pasar en él ciertos períodos de tiempo (vacaciones, fines de semana...) durante el año. Informalmente se suelen denominar *expats*, personas extranjeras que emigran no huyendo de una situación difícil en su país sino por elección, y generalmente cuentan con una alta cualificación y un poder adquisitivo elevado.

¹⁸ Por ejemplo, beneficios fiscales de la Ley Beckham (régimen especial impatriados del IRPF), la concesión de Golden Visas para inversores inmobiliarios (actualmente, en proceso de eliminación), visados para nómadas digitales (teletrabajadores de carácter internacional) o para inversores extranjeros mediante la Ley de fomento del ecosistema de empresas emergentes (Ley de Startups).

Los extranjeros vinculados presentan una menor estacionalidad

(% de tarjetas observadas en cada mes sobre el total)



Notas: Datos de 2023. Se consideran extranjeros vinculados aquellas tarjetas extranjeras que presentan gastos en al menos 30 días y entre 3 y 11 meses distintos a lo largo del año. El resto se consideran esporádicos. Se excluyen tarjetas que se observan en los 12 meses del año.

Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos internos de pagos con tarjetas extranjeras en TPV de CaixaBank.

Los visitantes internacionales vinculados realizan estancias mucho más prolongadas (48 días en promedio frente a los 2,8 días de los turistas esporádicos). A pesar de que su gasto diario es inferior al de los turistas extranjeros de corta estancia (35 euros por día frente a los 64 de los esporádicos),¹⁹ su gasto total por tarjeta es sustancialmente superior (1.729 euros vs. 180 euros). Es importante destacar que estos datos, basados en todas las transacciones observadas, deben interpretarse como una aproximación del gasto total y de la duración de la estancia completa. Por ejemplo, los extranjeros también pagan en TPV de otras entidades, pueden usar varias tarjetas o tener tarjetas emitidas por otro banco español, y puede haber días en los que estén en España y que no hagan operaciones en los TPV de CaixaBank. Por otra parte, puede haber residentes permanentes en España o personas con nacionalidad española que posean tarjetas extranjeras y las usen de forma esporádica.

¹⁹ Datos de gasto agregados por tarjeta. La estancia de cada tarjeta se define a partir del número de días que se observan transacciones con dicha tarjeta.

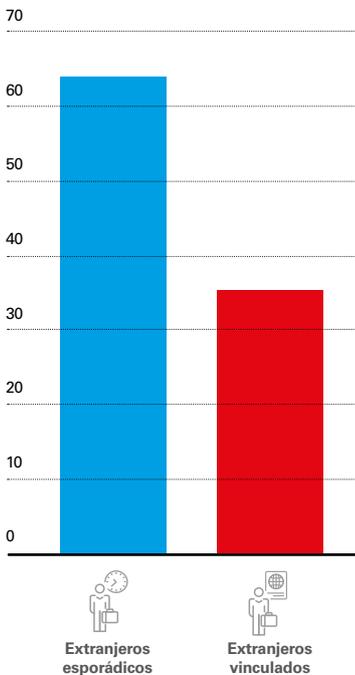
A pesar de que el gasto diario de los visitantes internacionales vinculados es inferior al de los turistas de corta estancia, su gasto total por tarjeta es sustancialmente superior



Los extranjeros vinculados presentan un elevado gasto total debido a la mayor duración de la estancia

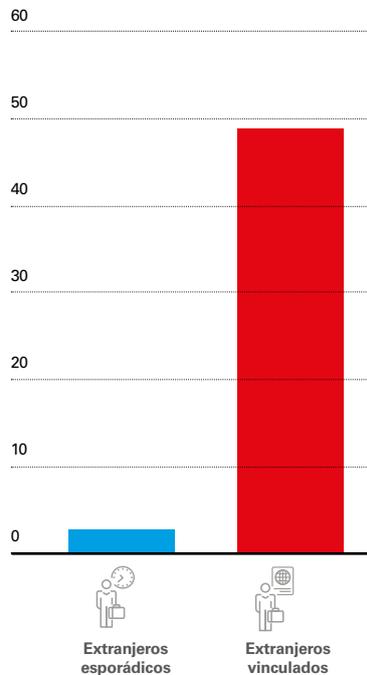
Gasto por día

Euros



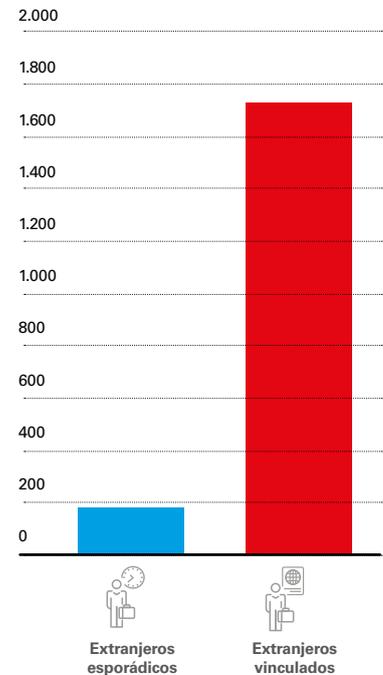
Duración observada del viaje

Días



Gasto total por tarjeta

Euros



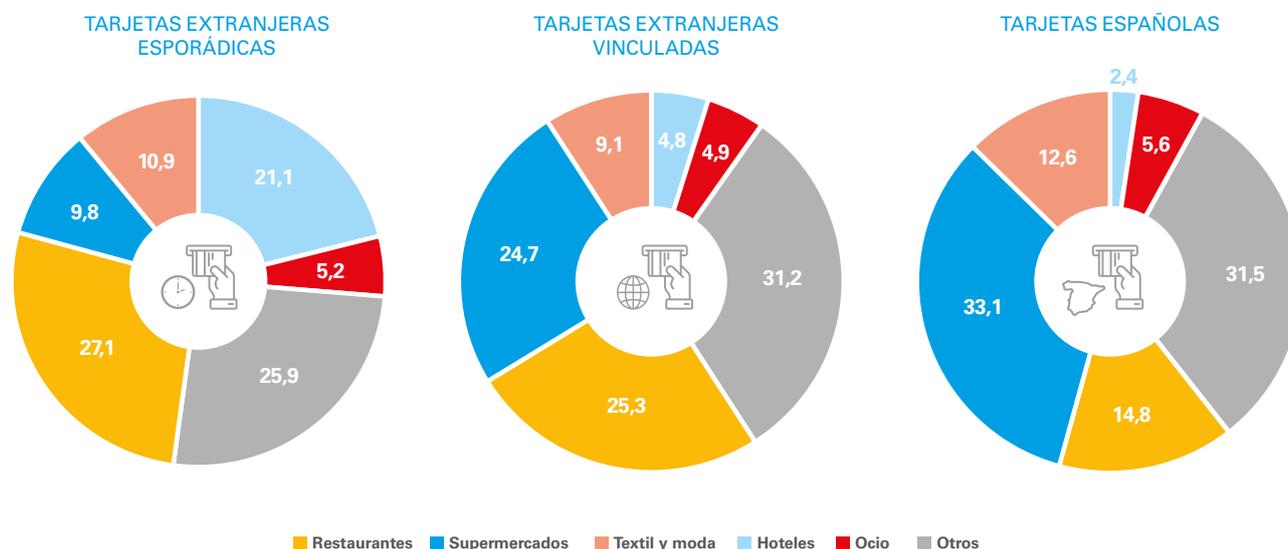
Notas: Datos de 2023. Se consideran extranjeros vinculados aquellas tarjetas extranjeras que presentan gastos en al menos 30 días y entre 3 y 11 meses distintos a lo largo del año. El resto se consideran esporádicos. Se excluyen tarjetas que se observan en los 12 meses del año.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos internos de pagos con tarjetas extranjeras en TPV de CaixaBank.

Si analizamos con detalle en qué gasta cada tipología de tarjeta, observamos que los extranjeros vinculados tienen un gasto en supermercados elevado (25% del total), similar al de tarjetas españolas (33%) y muy superior al de los extranjeros esporádicos (10%). En cambio, el gasto en establecimientos de restauración (25% del total) se asemeja más al de los extranjeros esporádicos (27%) que a los españoles (15%). Por otra parte, el peso del gasto en hoteles (5%) es muy inferior al de los turistas esporádicos (27%) pero el doble que el de los españoles (2,4%). Estos datos permiten hacer un perfil de este tipo de visitante que pasa temporadas relativamente largas en España: tiene un gasto en productos de primera necesidad similar al de los españoles, pero manifiesta más disposición a viajar y, sobre todo, disfrutar de la gastronomía durante su estancia.

Este perfil de visitante de larga estancia tiene un gasto en productos de primera necesidad similar al de los españoles, pero manifiesta más disposición a viajar y, sobre todo, a disfrutar de la gastronomía

Los extranjeros vinculados tienen un gasto elevado en supermercados y restaurantes

Distribución del gasto según tipología de tarjeta (% sobre el total de gasto)



Notas: Datos de 2023. Se consideran extranjeros vinculados aquellas tarjetas extranjeras que presentan gastos en al menos 30 días y entre 3 y 11 meses distintos a lo largo del año. El resto se consideran esporádicos. Se excluyen tarjetas que se observan en los 12 meses del año.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos internos de pagos con tarjetas extranjeras en TPV de CaixaBank.

No sorprende que el *ranking* de extranjeros vinculados lo encabezen franceses, británicos y estadounidenses, una lista muy similar a la de los compradores extranjeros de vivienda en España

¿Qué nacionalidades suelen pasar temporadas relativamente largas en España?

Por nacionalidad, franceses, británicos y estadounidenses encabezan el *ranking* de extranjeros vinculados. No sorprende que la lista sea muy similar a la de los compradores extranjeros de vivienda en España, lo que corrobora la hipótesis de que muchas de estas tarjetas corresponden a extranjeros con una segunda residencia en España. Si atendemos al peso de las tarjetas extranjeras vinculadas sobre el total de tarjetas (recordemos, un porcentaje que aumentó del 0,8% en 2019 al 1,0% en 2023), observamos que algunas nacionalidades tienen un peso superior al promedio y que ha crecido significativamente entre 2019 y 2023. Ucrania es la nacionalidad que más destaca, por razones obvias ligadas a los desplazamientos a raíz de la invasión rusa (un 5,7% de las tarjetas ucranianas se clasifican como vinculadas y aportan el 32% del gasto realizado con tarjetas emitidas por este país en 2023, mientras que en 2019 su presencia era negligible). También destacan algunos países hispanoamericanos como México, Colombia y Argentina, cuya presencia en España se ha incrementado de forma muy sustancial tras la pandemia.



Principales nacionalidades de los extranjeros vinculados

PAÍS DE LA TARJETA	NÚMERO		GASTO		NÚMERO		GASTO	
	(% sobre el total de tarjetas extranjeras vinculadas)		(% sobre el número total de tarjetas extranjeras)		(% sobre el número total de tarjetas extranjeras)		(% sobre el gasto total con tarjetas extranjeras)	
	2023	2023	2019	2023	2019	2023	2019	2023
Francia	12,4	11,6	0,7	0,8	6,4	6,7		
Reino Unido	9,8	11,0	0,7	0,5	6,0	6,1		
EE. UU.	9,6	11,0	0,8	1,3	7,0	10,1		
Alemania	9,0	10,5	0,6	1,0	5,4	9,1		
Italia	7,1	4,9	0,9	1,2	6,9	9,5		
Países Bajos	5,4	5,7	0,8	0,9	7,6	8,8		
Ucrania	4,4	3,2	0,0	5,7	0,0	31,9		
Bélgica	3,3	3,6	0,8	1,0	7,1	8,8		
Irlanda	3,1	2,8	1,1	0,9	9,4	7,8		
México	2,2	1,9	1,6	2,3	9,9	13,7		
Portugal	2,2	1,7	0,6	0,8	5,8	7,4		
Suecia	2,1	2,0	0,0	1,0	0,0	8,6		
Polonia	1,7	1,4	0,9	1,0	7,5	10,5		
Noruega	1,6	1,6	0,7	0,9	6,3	7,2		
Suiza	1,5	2,7	0,5	0,7	5,6	7,4		
Finlandia	1,2	0,9	1,0	1,3	9,7	10,7		
Rumania	1,0	0,9	1,4	1,5	11,8	13,5		
Colombia	1,0	0,7	0,6	2,0	4,4	12,0		
Argentina	1,0	0,6	1,2	1,3	8,6	9,1		
Austria	0,8	0,8	0,6	0,8	4,9	7,4		
Total	100,0	100,0	0,8	1,0	6,9	8,8		

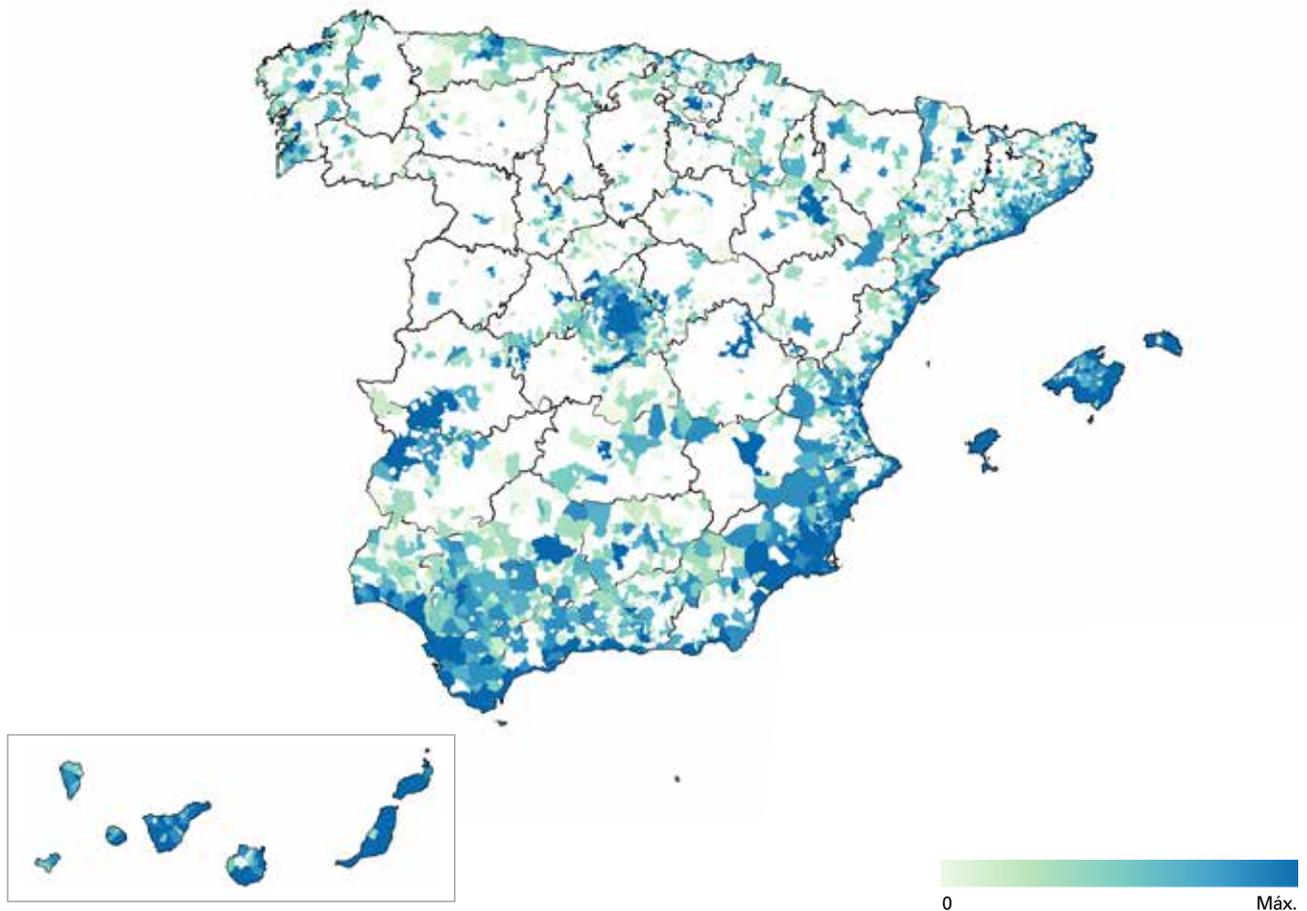
Notas: La tabla presenta el *ranking* de nacionalidades según el número de tarjetas extranjeras vinculadas en 2023. Se consideran extranjeros vinculados aquellas tarjetas extranjeras que presentan gastos en al menos 30 días y entre 3 y 11 meses distintos a lo largo del año. El resto se consideran esporádicos. Se excluyen tarjetas que se observan en los 12 meses del año. Las celdas resaltadas en verde y amarillo indican un valor superior al promedio.

Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos internos de pagos con tarjetas extranjeras en TPV de CaixaBank.

¿Dónde se concentran los extranjeros que pasan temporadas relativamente largas en España?

Tal y como se puede observar en el mapa adjunto, los extranjeros vinculados se concentran en los archipiélagos, el arco mediterráneo, especialmente en Alicante (la provincia con un mayor porcentaje de compraventas de vivienda por parte de extranjeros) y Murcia, algunas grandes zonas urbanas como Madrid, Barcelona, Zaragoza y Sevilla, y otras capitales de provincia como Córdoba, Cáceres, Badajoz o Gijón, entre otras.

Distribución de los extranjeros vinculados por municipios españoles



Notas: Datos de 2023. Se consideran extranjeros vinculados aquellas tarjetas extranjeras que presentan gastos en al menos 30 días y entre 3 y 11 meses distintos a lo largo del año.

Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos internos de pagos con tarjetas extranjeras en TPV de CaixaBank.

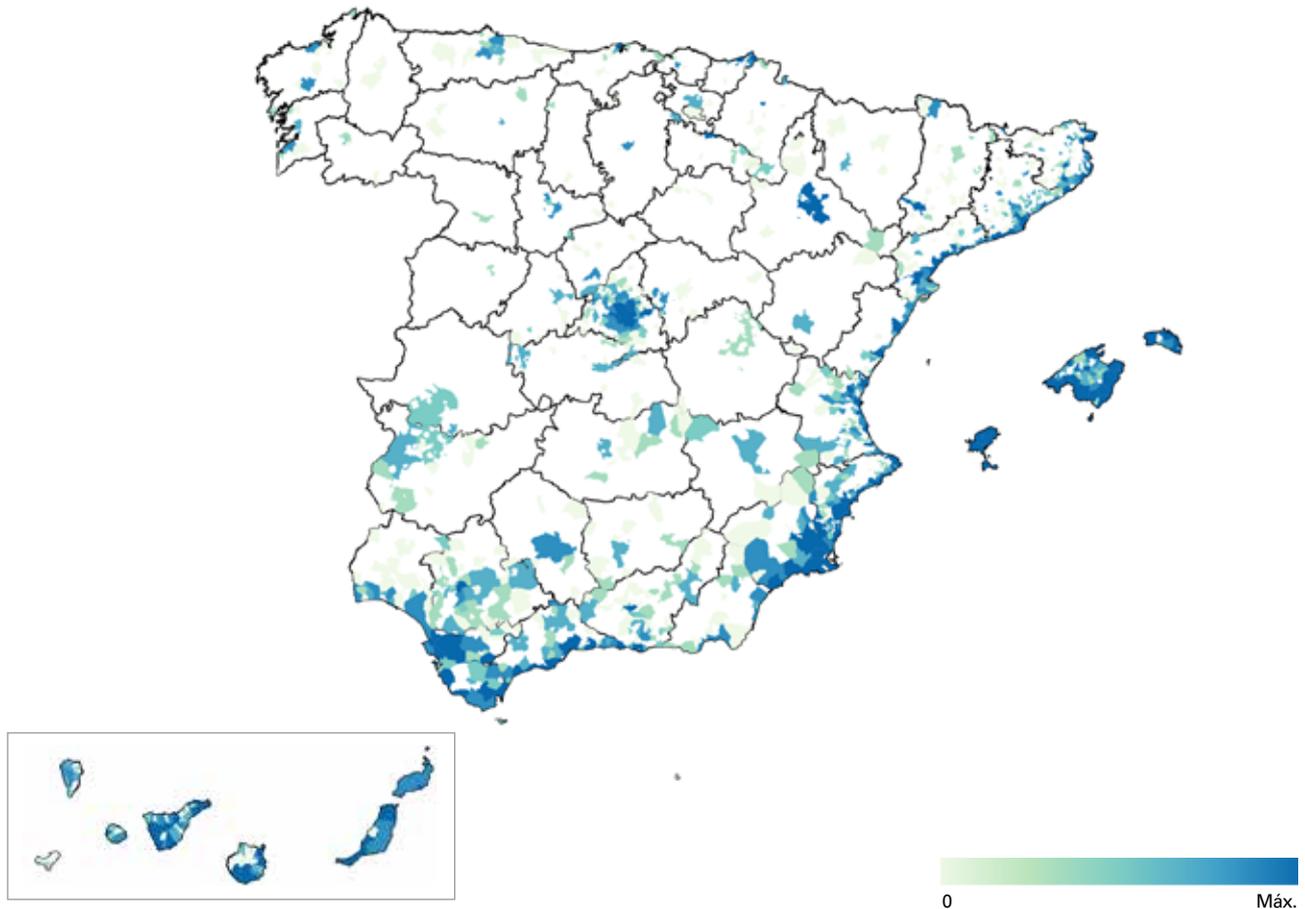
¿Y los extranjeros vinculados de alto poder adquisitivo?

Algunos de los extranjeros que visitan nuestro país por temporadas relativamente largas cuentan con un poder adquisitivo significativamente superior al del promedio de los españoles. Estos extranjeros suelen optar por comprar viviendas de precio elevado, un segmento que está atrayendo un gran interés en ciertas localidades como Madrid, Baleares, Málaga y Barcelona.²⁰ Para analizar este segmento del mercado, seleccionamos el 5% de las tarjetas extranjeras vinculadas que registran un mayor nivel de gasto agregado. El mapa de la página siguiente muestra los municipios en los que gastan estas tarjetas. La granularidad de los datos permite identificar dónde se concentra el mayor número de tarjetas de gasto elevado, lista que encabezan la ciudad de Ibiza, el barrio de Salamanca en Madrid, tres distritos del centro de Palma de Mallorca, Sant Gervasi-La Bonanova en Barcelona, y Jávea y Orihuela en Alicante.

²⁰ Según varias consultoras inmobiliarias, el mercado residencial de lujo está atravesando su momento más álgido en España atrayendo el interés de inversores, promotores y clientes. Dentro de este mercado, las *branded residences* (residencias de marca, generalmente asociadas a un hotel, que ofrece servicios excepcionales en localizaciones singulares) son el producto estrella.



Distribución de los extranjeros vinculados de alto poder adquisitivo por municipios españoles



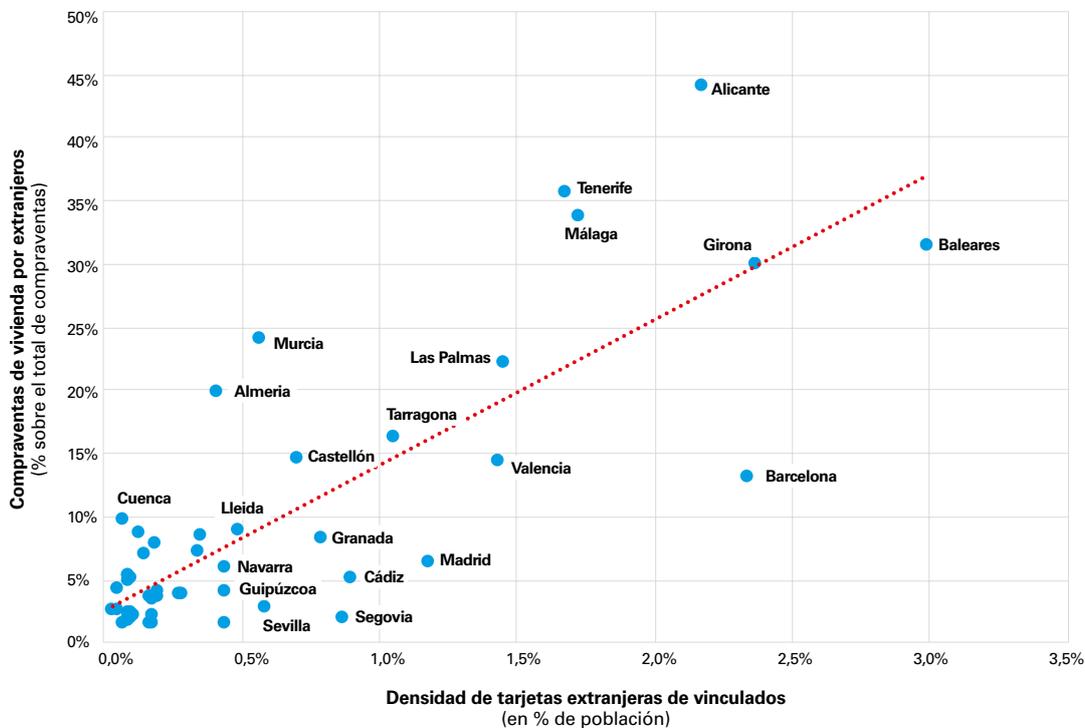
Notas: Datos de 2023. Municipios en los que gastan los extranjeros vinculados con mayor nivel de gasto (5% más alto). Se consideran extranjeros vinculados aquellas tarjetas extranjeras que presentan gastos en al menos 30 días y entre 3 y 11 meses distintos a lo largo del año.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos internos de pagos con tarjetas extranjeras en TPV de CaixaBank.

Los extranjeros vinculados y las segundas residencias en España

Desafortunadamente, los datos disponibles de transacciones con tarjetas no nos permiten acotar en qué tipo de alojamiento se hospedan los extranjeros vinculados que hemos analizado. Sin embargo, es de esperar que una gran parte se aloje en sus **segundas residencias** españolas. En el gráfico de la siguiente página, mostramos una relación positiva y muy significativa entre el porcentaje de compraventas por parte de extranjeros (en porcentaje del total de compraventas de la provincia) y la densidad de tarjetas extranjeras vinculadas (en porcentaje de la población de la provincia) en 2023. No sorprende que las provincias más turísticas tengan valores altos en ambas métricas.

Los datos disponibles no nos permiten acotar en qué tipo de alojamiento se hospedan los extranjeros vinculados, pero es de esperar que gran parte lo haga en sus segundas residencias

Las provincias con mayor compraventa de vivienda por parte de extranjeros tienen una mayor presencia de extranjeros vinculados



Nota: Datos de 2023.

Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE (IPVA) y datos internos de pagos con tarjetas extranjeras en TPV de CaixaBank.

El auge de las viviendas flexibles, o *flex living*

Por otra parte, para los extranjeros vinculados que no son propietarios de una segunda residencia está emergiendo una nueva tipología de alojamientos especializados para cubrir las necesidades de alojamiento temporal. Por un lado, encontramos segmentos como las residencias de estudiantes, que suelen estar ligadas a las mismas universidades y que siguen caracterizándose por su desabastecimiento a pesar del crecimiento reciente.²¹ Por otra parte, encontramos nuevas modalidades de alojamiento como el *flex living* y el *coliving* que también suelen ofrecer alquileres temporales. Se trata de un concepto híbrido entre hotel y edificio residencial, gestionado de manera profesional, y que ofrece acceso a servicios (zonas comunes, gimnasio, barbacoa, etc.) y pertenencia a una comunidad. Este segmento se encuentra en una fase de rápido crecimiento en España gracias a una elevada demanda, puesto que se adapta a las nuevas realidades y necesidades emergentes de la sociedad, y una oferta que va creciendo gracias al apetito que muestran los inversores por esta tipología de activos.²²

²¹ Véase «Tendencias CBRE en Living 2024» y «The Flex living market in Spain», JLL, mayo de 2024.

²² Según la consultora inmobiliaria CBRE, el *stock de flex living* se ha multiplicado por cuatro desde 2020 y se estima que alcanzará las 23.000 camas en 2026. Según JLL, Madrid es la ciudad española con mayor oferta de *flex living*, con 6.000 camas disponibles y 16.000 de oferta futura. Le sigue Barcelona con cerca de 2.300 camas en la actualidad y unas 2.600 en el *pipeline*.



Sostenibilidad

¿Cómo impacta el cambio climático en el sector inmobiliario?

El cambio climático plantea riesgos para el sector inmobiliario que constituyen un desafío crucial no solo para el propio sector, sino para el conjunto de la economía española. Por un lado, los riesgos asociados a eventos climáticos extremos pueden repercutir en el valor de los inmuebles y en las primas de los seguros de hogar, como ya está ocurriendo en ciertas geografías. Por el otro, el sector deberá adaptarse a regulaciones más estrictas que permitan alcanzar la completa descarbonización del sector en 2050. Para abordar la magnitud de los retos asociados al cambio climático, las políticas públicas deben actuar en distintos ámbitos, desde mejorar la información disponible para que los agentes económicos puedan tomar decisiones informadas hasta fomentar la reconversión del parque de viviendas para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero, y favorecer las inversiones necesarias para mitigar el impacto de los riesgos físicos. Asimismo, es imprescindible que estas medidas de transición vayan acompañadas de mecanismos para mitigar su impacto sobre los hogares más vulnerables, asegurando una transición climática eficiente y justa.

El cambio climático plantea riesgos significativos para el sector inmobiliario, en forma de riesgos físicos y de transición. Estos riesgos constituyen un desafío crucial no solo para el sector inmobiliario, sino también para la economía española en su conjunto, dada la importancia de los activos inmobiliarios en la riqueza de las familias y en el balance de las instituciones financieras.²³ Comprender y gestionar estos riesgos será esencial para llevar a cabo una transición climática exitosa en el sector, y para minimizar los costes y los riesgos para la estabilidad financiera y el conjunto de la economía.

Los riesgos físicos del cambio climático y su impacto en el sector inmobiliario

Los riesgos físicos asociados al cambio climático se refieren a los costes económicos y pérdidas financieras resultantes de la creciente gravedad y frecuencia de eventos climáticos o meteorológicos extremos relacionados con el cambio climático.²⁴ Son agudos cuando provienen de eventos meteorológicos extremos como olas de calor, deslizamientos de tierra, inundaciones, incendios forestales y tormentas; y crónicos cuando provienen de cambios en el clima más graduales y a largo plazo, como variaciones en el nivel de precipitación, la acidificación de los océanos o el aumento del nivel del mar y de la temperatura media.

²³ El 75,7% de la riqueza total de los hogares españoles es en activos inmobiliarios (dato del 4T 2023), y el saldo vivo de crédito para adquisición de vivienda con garantía inmobiliaria representaba el 31,2% del PIB en el 1T 2024, según el Banco de España (síntesis de indicadores).

²⁴ Definición del Comité de Basilea de Supervisión Bancaria (BCBS), que coincide con la del Task Force for Climate Related Financial Disclosures (TCFD).

La materialización de eventos climáticos extremos suele ir asociado con un descenso del valor de las viviendas afectadas por dichos eventos

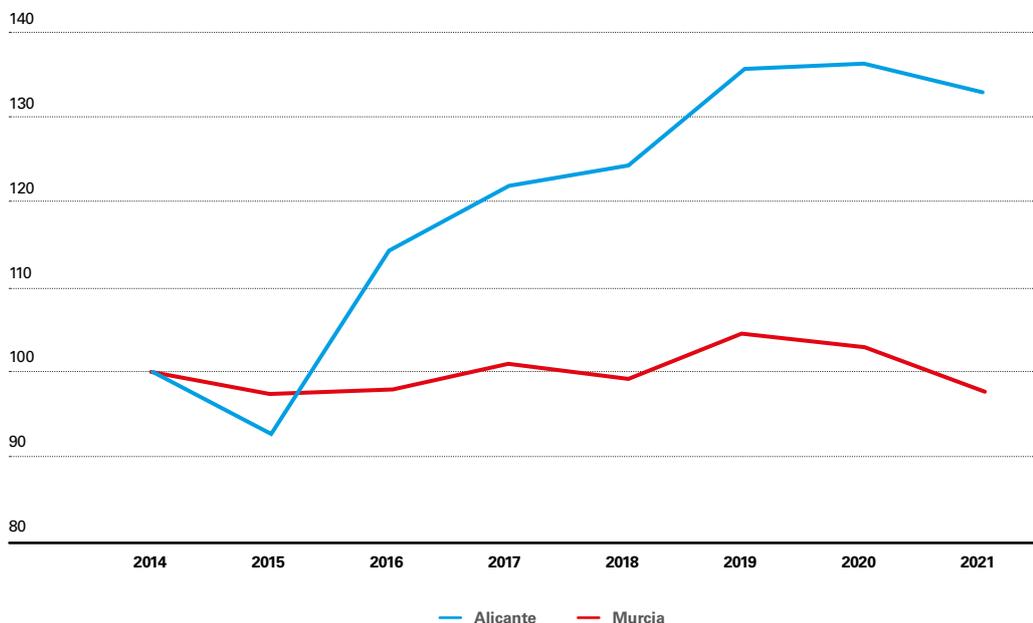
Diversos estudios demuestran que la materialización de los riesgos físicos puede reducir significativamente el valor de las viviendas, bien a causa de daños directos, bien por la emigración de la población de las zonas afectadas tras un evento. En España, informes recientes han analizado el impacto económico de la degradación ecológica del Mar Menor en la Región de Murcia,²⁵ donde según el Banco de España ha provocado pérdidas en el valor de las viviendas de la zona afectada por un importe de 4.150 millones de euros en un periodo de seis años (2016-2021).²⁶ Como se puede apreciar en el gráfico, a partir del año 2016 hay un efecto negativo en la evolución del precio por metro cuadrado de las viviendas que se venden en la zona del Mar Menor en relación con zonas del sur de Alicante no afectadas, lo que corresponde a un 45% menos de revalorización en la zona afectada.

²⁵ Aunque la degradación ecológica del Mar Menor no puede considerarse una consecuencia directa del cambio climático, analizar el impacto económico de desastres ambientales es útil para aproximar el impacto potencial que pueden tener eventos climáticos extremos.

²⁶ Lamas Rodríguez, M., García Lorenzo, M. L., Medina Magro, M. et al. «Impact of climate risk materialization and ecological deterioration on house prices in Mar Menor, Spain». *Sci Rep* 13, 11772 (2023).

Mediana del precio por metro cuadrado de la vivienda en códigos postales afectados (Murcia) y no afectados (Alicante) por la catástrofe ecológica en el Mar Menor

Índice (100 = 2014)



Fuente: Banco de España.

En el mercado de los seguros de hogar ya se empiezan a percibir los riesgos que supone el cambio climático



A pesar de que la materialización de los riesgos físicos puede reducir de forma significativa el valor de las viviendas, la literatura sugiere que estos riesgos no están completamente reflejados en los precios de mercado antes de su ocurrencia.²⁷ Este «fallo de mercado» puede llevar a decisiones subóptimas, como, por ejemplo, fomentar la inversión en áreas con una elevada exposición a riesgos climáticos (zonas inundables, urbanizaciones cercanas a grandes masas forestales, etc.) y ello podría llegar a amplificar el valor económico de las pérdidas. En este sentido, sería deseable que las políticas públicas se orientaran hacia la generación de información de calidad y de alta granularidad sobre los riesgos climáticos que afectan a cada zona,²⁸ con el fin de que los agentes que participan en el mercado de la vivienda puedan tomar decisiones más informadas y se pueda hacer una gestión más eficiente de estos riesgos. Asimismo, aumentar la cantidad y mejorar la calidad de la información es particularmente importante en este ámbito debido a los sesgos cognitivos relacionados con los eventos climáticos. En concreto, los individuos tienden a subestimar los eventos de baja probabilidad pero alto impacto, lo que puede suponer una toma de decisiones subóptimas en la compra y valoración de inmuebles.²⁹

El aumento de los riesgos físicos también puede conllevar un incremento de las primas de los seguros de la vivienda. En casos más extremos, hay incluso zonas que se han vuelto no asegurables. Un ejemplo paradigmático es el de EE. UU., donde en estados como California o Florida, un creciente número de viviendas no puede obtener un seguro en el mercado privado, lo cual ha llevado al Gobierno a intervenir como asegurador de último recurso. En el conjunto de ambos estados, el valor de las viviendas aseguradas por el sector público ha aumentado de 160.000 millones a 633.000 millones de dólares entre 2017 y 2024.³⁰ Aunque los seguros de vivienda son cruciales para la resiliencia de los hogares ante los riesgos climáticos, esta política de ofrecer seguros públicos en zonas muy expuestas al cambio climático, además de acarrear riesgos importantes para las Administraciones, podría empujar a las familias a asumir más riesgos climáticos de lo que sería deseable si internalizaran los costes que ello conlleva. En este sentido, es muy importante que las intervenciones del sector público se orienten a mitigar los riesgos climáticos y que se eviten los incentivos hacia la toma excesiva de riesgos.

²⁷ Gourevitch *et al.* «Unpriced climate risk and the potential consequences of overvaluation in US housing markets». *Nature Climate Change*, 2023.

²⁸ Por ejemplo, crear bases de datos accesibles y actualizadas sobre los riesgos climáticos por región o bien adaptar la normativa de las tasaciones inmobiliarias para que se puedan tener en cuenta de forma más explícita los riesgos climáticos en las valoraciones inmobiliarias.

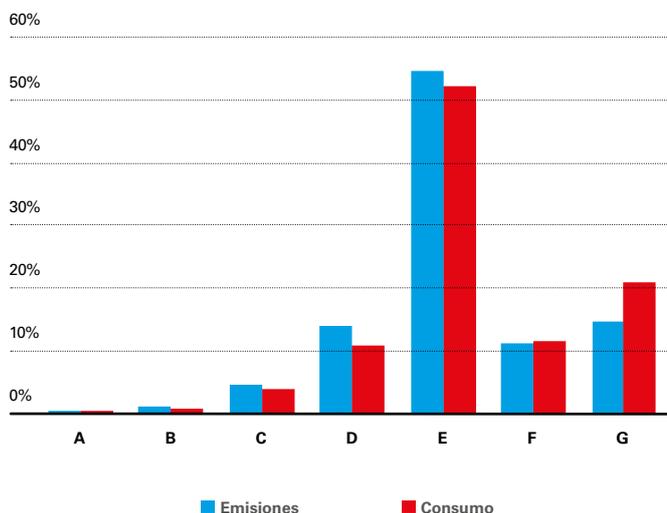
²⁹ Véase Haines *et al.* «Explaining the description-experience gap in risky decision-making: learning and memory retention during experience as causal mechanisms», *Cognitive, Affective, & Behavioral Neuroscience*, 2023, y Barron y Ursino «Underweighting rare events in experience based decisions: Beyond sample error», *Journal of Economic Psychology*, 2013.

³⁰ Suma de los activos asegurados por Citizens Property Insurance Corporation y el California FAIR plan a principios de 2024. Véase «The next housing disaster», *The Economist*, abril de 2024.

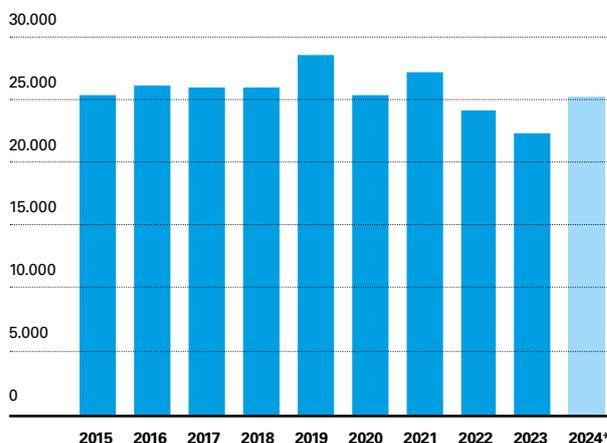
El parque de viviendas en España es poco eficiente energéticamente y la rehabilitación de vivienda no acaba de despegar

Viviendas según su certificado energético en 2022

(% sobre el total de viviendas)



Número de visados por rehabilitación de vivienda



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del IDAE y el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Nota: *El dato de 2024 se estima extrapolando para el conjunto del año el crecimiento experimentado entre enero y abril (13,0%).

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

Los riesgos de transición del cambio climático y su impacto en el sector inmobiliario

Los riesgos de transición se refieren a los costes asociados a la adaptación a una economía baja en carbono. Incluyen desde riesgos regulatorios, legales y tecnológicos (una nueva tecnología desplaza a la tecnología antigua, provocando disrupciones) hasta riesgos de mercado (cambios en la demanda y oferta de materias primas, etc.) y reputacionales. Para el mercado de la vivienda, los riesgos de transición más relevantes son la implementación de regulaciones más estrictas en términos de reducción de la emisión de gases de efecto invernadero y la necesidad de adaptar las viviendas a los nuevos estándares energéticos.

En 2023, la Comisión Europea aprobó una nueva Directiva de Eficiencia Energética de la Edificación con el objetivo de que el sector de la vivienda contribuya a alcanzar la neutralidad climática en 2050 y a una reducción de un 55% de las emisiones de CO₂ en 2030. El sector inmobiliario residencial es clave para reducir las emisiones, ya que, según la misma directiva, los edificios europeos consumen el 40% de la energía en la UE y producen el 36% de sus emisiones. Esta directiva obliga a reducir el consumo de energía primaria utilizada por los edificios residenciales en al menos un 16% en 2030 y al menos entre un 20% y un 22% en 2035. El cumplimiento de estos objetivos conllevará obligaciones en lo que se refiere tanto a la rehabilitación del parque de vivienda existente como al de nueva construcción, que según la misma directiva tendrá que ser enteramente cero emisiones en 2030. Aunque la directiva no incluye sanciones, es la responsabilidad de cada uno de los Estados miembros tomar medidas para llegar a los objetivos fijados.



Cumplir con esta directiva requerirá un esfuerzo importante, puesto que el parque de vivienda actual tiene un nivel de eficiencia energética muy bajo. Actualmente el 25,6% de las viviendas tienen una calificación F o G para emisiones, y solamente un 19,7% tienen una calificación D o superior. A pesar de la imperante necesidad de rehabilitar el parque de viviendas en España, este se encuentra actualmente estancado en torno a las 25.000 viviendas al año, según los visados por rehabilitación de vivienda del MIVAU. En este sentido, se debería dar un impulso al desembolso de los fondos NGEU disponibles para el programa de recuperación económica y social en entornos residenciales. Según el Observatorio del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) de la AIReF,³¹ hasta abril de 2024 solamente se habían formalizado el 18% de los 6.187 millones destinados a rehabilitación y regeneración urbana (Componente 2 del PRTR).³²

³¹ AIReF, Observatorio del PRTR.

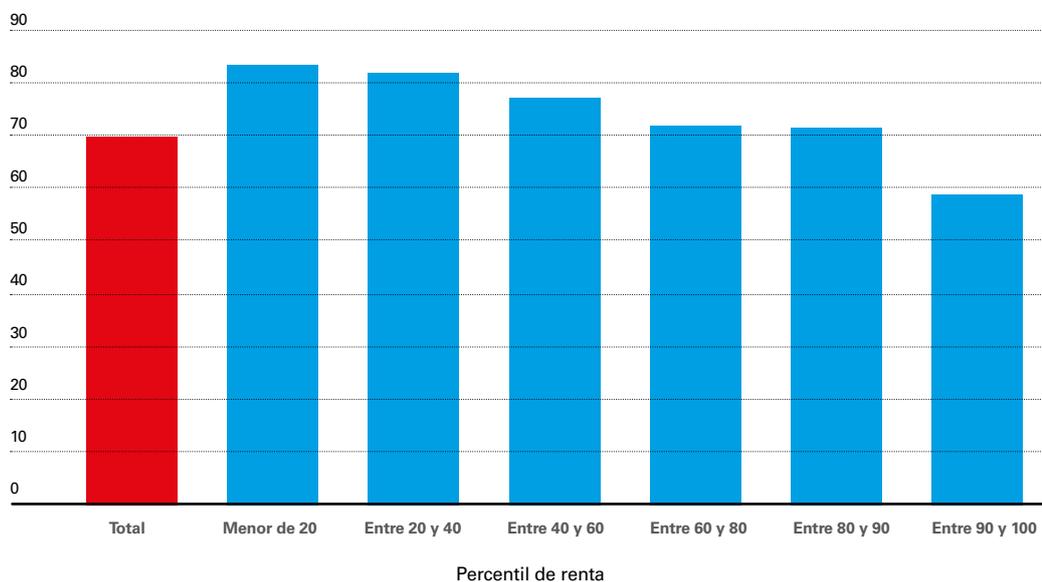
³² Según el IGAE, los pagos realizados bajo el concepto «C02. I01 Rehabilitación y recuperación económica y social de entornos residenciales» ascienden a 676,6 millones de euros en 2022; 384,3 millones en 2023 y 150 en enero-abril de 2024.

La gestión de la transición climática en el sector inmobiliario debe tener en cuenta las importantes implicaciones distribucionales de riqueza que conlleva: los hogares más humildes son los más vulnerables al cambio climático

Es importante señalar que los hogares de ingresos bajos están más afectados por los riesgos del cambio climático. Por un lado, la vivienda supone un porcentaje mayor de la riqueza bruta de los hogares con menores ingresos: tienen un 83,5% de su riqueza bruta en activos inmobiliarios, frente al 58,7% entre los hogares en el decil de rentas superior. Por otro lado, como recoge la directiva 2024/1275 relativa a la eficiencia energética de los edificios, los hogares más modestos tienden a habitar en viviendas en peor estado y con peores calificaciones energéticas.

Riqueza inmobiliaria de los hogares españoles por nivel de renta

(% sobre el total de activos)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos de la Encuesta Financiera de las Familias (2022) del Banco de España.

Desde un punto de vista de política económica, subvencionar las inversiones en adaptación al cambio climático es deseable por dos razones clave. La primera es que aumentar la eficiencia energética de una vivienda tiene externalidades positivas para la sociedad en general. La segunda es que las inversiones para mejorar la eficiencia energética pueden suponer un coste inasumible para los hogares con rentas más modestas y, por tanto, las medidas de transición deben ir acompañadas de un mecanismo de transferencias o subvenciones que lo faciliten y mitiguen su impacto sobre los hogares más vulnerables.



Indicadores y previsiones

Variación anual (%), salvo indicación expresa

	Promedio 2000-2007	Promedio 2008-2014	Promedio 2015-2021	2022	2023	Previsión 2024 ¹	Previsión 2025 ¹	Tendencia
Indicadores de actividad								
PIB total	3,7	-0,9	1,2	5,8	2,5	2,4	2,3	☀️
VAB construcción	3,3	-8,6	0,1	3,2	2,3	2,7	3,1	☀️
Inversión en construcción	5,6	-8,9	2,4	2,6	2,3	2,9	3,1	☀️
Inversión en vivienda	7,4	-8,5	3,8	1,4	0,6	1,4	3,3	☀️
Inversión en resto de construcción	3,3	-8,6	0,1	3,2	2,3	4,8	3,0	☀️
Visados de inicio de obra (miles)	642	94	85	109	109	115	125	☁️
Visados de inicio de obra	3,0	-34,2	17,6	0,6	0,5	5,0	8,7	☀️
Certificados de fin de obra (miles)	482	230	66	89	88	105	113	☀️
Certificados de fin de obra	9,0	-31,2	10,0	-2,5	-1,7	19,9	7,1	☁️
Confianza en el sector de la construcción (nivel) ⁵	13,1	-41,7	-17,7	8,9	8,7	7,6	-	☀️

Mercado laboral

Afiliados total	3,5	-2,1	2,3	3,9	2,7	2,5	2,1	☁️
Afiliados en la construcción	6,1	-13,5	3,9	3,5	3,8	3,7	3,2	☀️
Construcción de edificios	-	-14,4	5,2	4,3	4,2	4,0	3,6	☁️
Ingeniería civil	-	-16,4	1,0	4,9	7,4	7,3	6,8	☀️
Act. de construcción especializada	-	-8,9	3,3	2,9	3,5	3,3	2,9	☁️
Afiliados en actividades inmobiliarias	10,3	-12,3	4,9	5,5	3,8	3,7	3,2	☀️
Ocupados total (EPA)	4,3	-2,4	1,9	3,6	3,1	2,4	2,0	☁️
Ocupados en la construcción (EPA)	7,0	-13,5	4,1	3,0	3,2	2,5	2,1	☀️
Tasa de temporalidad en la construcción (%) ⁵	57,6	39,6	39,8	25,8	18,0	15,6	-	☀️
Tasa de paro en la construcción (%) ⁵	7,5	22,8	11,8	7,6	7,1	8,3	-	☀️

Demanda de vivienda

Compraventas ² (miles)	775	388	463	650	585	564	566	☁️
Compraventas ²	-0,1	-8,7	8,1	14,8	-10,0	-3,6	0,3	☀️
Vivienda nueva ^{2,5}	12,1	-13,4	6,8	2,1	-4,3	9,0	-	☀️
Vivienda segunda mano ^{2,5}	-7,8	-5,0	8,4	18,0	-10,4	-1,3	-	☀️
Compraventas extranjeros ³	-	2,0	6,0	30,7	-8,5	0,0	0,3	☀️
Compraventas segunda residencia ⁴	-	-10,5	7,1	6,5	-7,1	-9,2	2,5	☀️

Precios

Precio de la vivienda (Mitma)	12,3	-4,8	1,8	5,0	3,9	4,4	2,8	☀️
Precio de la vivienda (INE)	0,0	-6,1	4,6	7,4	4,0	5,0	2,8	☁️
Precio de la vivienda nueva ⁵	-	-4,4	6,0	7,9	8,0	10,1	-	☀️
Precio de la vivienda de segunda mano ⁵	-	-7,5	4,3	7,3	3,2	5,7	-	☀️
Precio del suelo	18,8	-8,8	0,5	5,0	-2,8	4,0	2,5	☁️
IPC alquiler ⁵	4,3	1,3	0,6	1,3	2,0	2,1	-	☀️

Ratios de accesibilidad

Precio de la vivienda (% renta bruta disponible)	6,7	7,9	6,9	7,5	7,3	7,0	6,9	☀️
Esfuerzo teórico (% renta bruta disponible)	37,8	38,7	30,2	31,8	37,2	34,8	33,3	☀️
Rentabilidad del alquiler (%) ⁵	4,5	3,5	4,1	3,6	3,4	3,4	-	☀️

Financiación⁵

Número de hipotecas	5,8	-22,7	10,8	11,0	-18,0	-1,1	-	☁️
Saldo vivo del crédito para la compra de vivienda	21,9	-0,3	-2,1	0,8	-2,7	-2,5	-	☁️
Nuevas operaciones de crédito vivienda	17,7	-26,7	15,6	9,8	-18,6	13,1	-	☁️
Saldo vivo del crédito promotor y construcción	37,3	-10,1	-9,6	-6,7	-5,6	-5,8	-	☁️
Tasa de morosidad del crédito vivienda (%)	0,5	3,5	4,2	2,7	2,5	2,7	-	☀️
Tasa de morosidad del crédito promotor y construcción (%)	0,5	20,2	16,1	4,8	4,0	3,7	-	☀️

Notas: 1. Previsiones a 30 de junio de 2024. 2. El promedio 2000-2007 para las compraventas de vivienda corresponde al periodo 2004-2007 y los datos provienen del MIVAU. Compraventas del INE a partir de 2007. 3. Compraventas de extranjeros según el MIVAU. 4. Las compraventas de segunda residencia se estiman a partir de las compraventas realizadas en una provincia distinta de la provincia de residencia del comprador. 5. Los datos de la columna «Previsión 2024» corresponden a los datos acumulados hasta el último disponible de 2024.

Fuente: CaixaBank Research, a partir del INE, del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU), del Ministerio de Empleo y Seguridad Social y del Banco de España.

CaixaBank Research

Los *Informes Sectoriales* y el resto de publicaciones de CaixaBank Research están disponibles en la web www.caixabankresearch.com. A través de nuestros estudios, intentamos estimular el debate y el intercambio de opiniones entre todos los sectores de la sociedad, y favorecer la divulgación de los temas clave del entorno socioeconómico de nuestro tiempo.



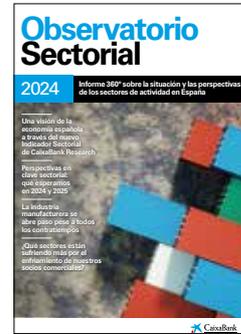
Informe de Turismo 2S 2024

Las cifras récord que está alcanzando el turismo en España y los efectos del cambio climático en el sector ponen de manifiesto la necesidad de seguir trabajando para mejorar los flujos turísticos y tender hacia un modelo más sostenible y menos estacional.



Informe Agroalimentario 2023

La guerra en Ucrania y su impacto en los precios de la energía y de las materias primas agrícolas seguirán condicionando las perspectivas del sector agroalimentario español.



Observatorio Sectorial 2024

Informe 360° sobre la situación y las perspectivas de los sectores de actividad en España. Profundizamos en las dinámicas subyacentes de la evolución macroeconómica, ofreciendo una visión transversal del comportamiento de los sectores de actividad a lo largo del tiempo.



Informe Mensual

Análisis de la coyuntura económica española, portuguesa, europea e internacional, así como de la evolución de los mercados financieros, con artículos especializados sobre temas clave de la actualidad.



Notas Breves de Actualidad Económica y Financiera

Valoración de los principales indicadores macroeconómicos de España, Portugal, la eurozona, EE. UU. y China, y de las reuniones del Banco Central Europeo y de la Reserva Federal.



Monitor de consumo

Análisis mensual de la evolución del consumo en España mediante técnicas *big data*, a partir del gasto con tarjetas emitidas por CaixaBank, del gasto de no clientes en TPV CaixaBank y de los reintegros en cajeros CaixaBank.

 www.caixabankresearch.com

 research@caixabank.com

 [@CABK_Research](https://twitter.com/CABK_Research)

 Newsletter

El *Informe Sectorial* es una publicación de CaixaBank Research que contiene informaciones y opiniones procedentes 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 y pueden estar sujetas a cambios sin notificación previa. Se permite la reproducción parcial del *Informe Sectorial* siempre que se cite la fuente de forma adecuada y sea remitida una copia al editor.

My way

The bank that adapts to your needs

We belong to the place we are born, but we also belong to where we choose to live. And for all those who choose our country to go on holiday, to live or work, at HolaBank you will find more than a bank – it's *your* bank. With managers who speak your same language and a tailor-made club that simplifies your day-to-day processes, with services like translations¹ and an online interpreter², a 24-hour helpline³ and a service to help you get your NIE. Plus all the financial benefits of Spain's leading retail bank.

www.CaixaBank.es

1. Three free services/year for texts in Spanish, English, French, German and Russian with a maximum of 600 words. The text must be non-technical and may not be divided into parts. Any words to be translated over the limit will be invoiced to the customer subject to a prior quote. 2. Unlimited free service. 3. Unlimited free service. NRI: 6467-2023/09542



HolaBank

RealEstate&Homes

Hogares llenos de vida

En CaixaBank creemos que las empresas del sector inmobiliario merecen una atención especializada. Por ello, disponemos de una red de centros con equipos de profesionales especializados que dan cobertura a todo el territorio para acompañar al promotor durante todo el proceso de construcción, desde el inicio de la obra hasta la entrega de las viviendas. Del mismo modo, facilitamos también la financiación a los compradores a través de la subrogación del préstamo promotor, implicándonos día a día para crear hogares llenos de vida.



www.CaixaBank.es/empresas

