

OBSERVATORIO DE LA VALORACIÓN

XX EDICIÓN. MAYO 2024
INFORME SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA. ESPAÑA.
1^{er} trimestre 2024
Paloma Taltavull - Universidad de Alicante

Contenido:

· Informe sobre el mercado de la vivienda	1
· Cuadro de mando del mercado de la vivienda	16



1. El año 2023 terminó con un crecimiento económico mayor del estimado, con la inflación controlada en tasas del 3.5% y con tipos de interés estabilizados. Este crecimiento está liderado por el consumo interno, aunque dos de los principales impulsores de la economía, la inversión y las exportaciones, experimentan decrecimientos con respecto a las cifras del año anterior.
2. Los indicadores muestran al sector de la construcción como una actividad líder, con un crecimiento del 2.3%, básicamente concentrada en edificación no residencial e ingeniería civil, y con una débil actividad en construcción de viviendas.
3. La oferta de viviendas sigue congelada, con una caída de las nuevas unidades iniciadas del 9.4% con respecto a 2022 y, por tanto, haciendo que la demanda tenga que seguir acudiendo a las unidades existentes para satisfacer la demanda de propiedad.
4. Los proyectos visados se han reducido el -4.8% con respecto a 2022, lo que indica que las viviendas iniciadas seguirán reduciéndose en el corto plazo.
5. Los costes de construcción han aumentado en todos los componentes, sumando un 18.2% en ingeniería civil y un 17.6% en edificación con respecto a los niveles de costes de 2021.
6. Los precios residenciales mantienen una senda de crecimiento nominal del 5.3%, y un crecimiento real positivo de 2.2%, lo que supone una revalorización moderada, alejada de cualquier atisbo de desajuste macroeconómico. La predicción indica que los precios crecerán algo más intensamente durante 2024, llegando al 6-6.5% nominal, casi igualado entre las viviendas nuevas y las existentes.
7. Los precios de alquiler han repuntado en casi todo el territorio, de manera que las regiones han visto crecer las rentas independientemente de su dinamismo. Salvo algunas capitales cuyo crecimiento fue muy fuerte en los primeros momentos, la mayoría de ellas crece con rapidez, reflejo de la fuerte demanda que afecta cada vez a mayor parte de la economía.
8. El tamaño del mercado hipotecario actual es menor del 40% del tamaño que tenía en 2008.
9. La reducción del número de hipotecas para la compra de viviendas concedidas y el aumento de los precios de alquiler con limitación de oferta plantean un fuerte endurecimiento de las condiciones de accesibilidad residencial, especialmente en las capitales con mayores precios.
10. Los ingresos salariales en términos reales han crecido a la vez que los precios reales de las viviendas, lo que indica una mayor capacidad de compra de viviendas.

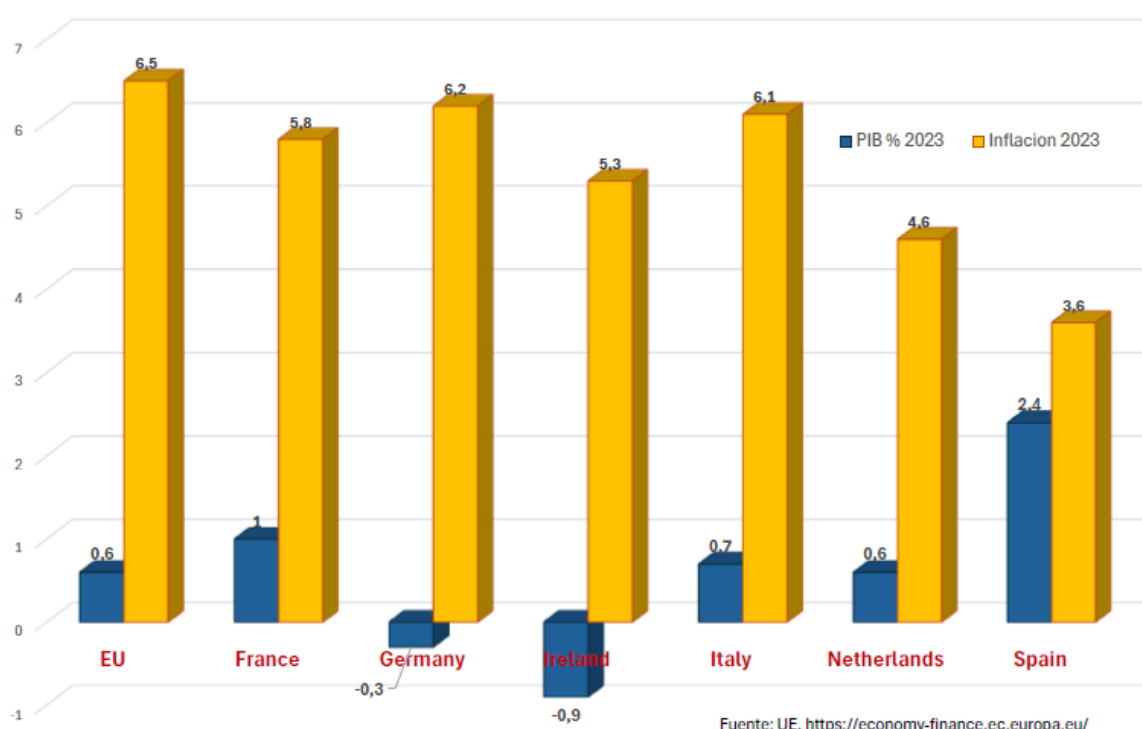
Paloma Taltavull

Doctora en Ciencias Económicas

INTRODUCCIÓN

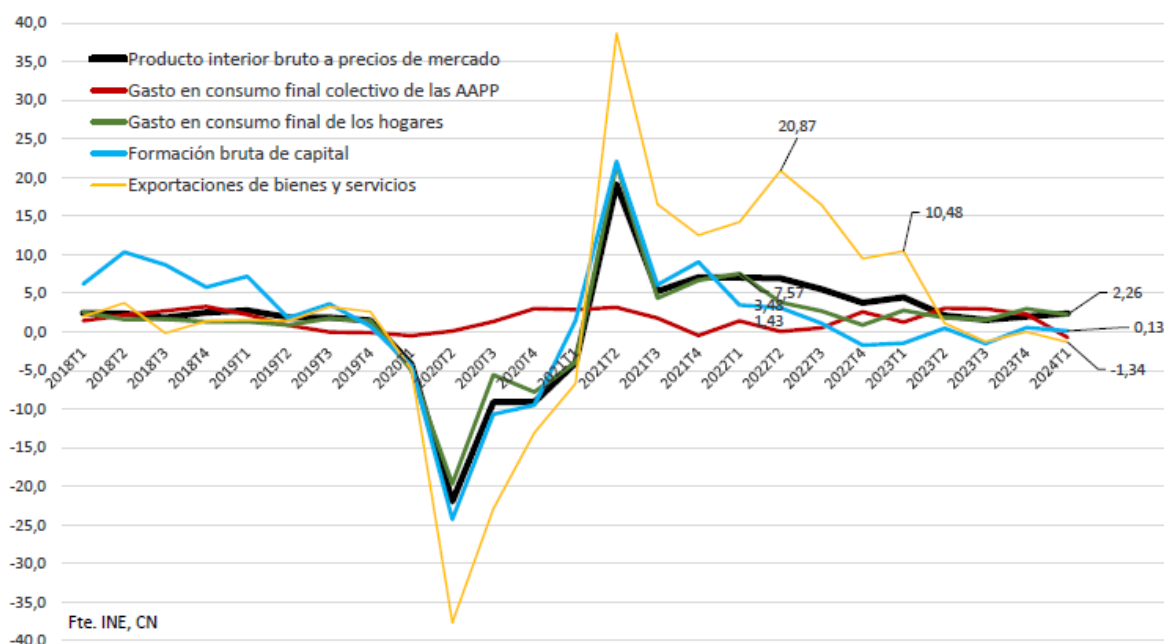
La recuperación de la economía española tras el COVID ha sido fuerte durante los tres años posteriores, con un crecimiento más intenso del PIB que en otros países de nuestro entorno y una menor inflación dentro del shock general de precios (gráfico 1). Esto ha hecho que la mayor parte de las actividades productivas y el empleo hayan experimentado una expansión a partir de los años del reajuste, siguiendo un patrón más vigoroso que en otros países, y que se muestra desde 2022.

Gráfico 1. Crecimiento económico, inflación y estimaciones en las grandes economías de la UE (% de crecimiento del PIB real y del IPC)



El crecimiento económico experimentado ha vuelto a la senda de equilibrio previo al shock pandémico (gráfico 2), con un crecimiento en el primer trimestre de 2024 del 2.3%, que es liderado por el consumo privado (principalmente de los hogares), con una retirada suave del consumo público (que apoyó la expansión hasta la estabilización de la economía) y con un menor dinamismo de dos elementos clave del crecimiento: la inversión y las exportaciones. Hay que decir que la inversión permanece estabilizada desde finales de 2022 y las exportaciones, desde principios de 2023, mostrando tasas de crecimiento nulas sobre sus niveles de expansión máximos tras la pandemia. Esto implica que los ritmos de inversión y de comercio de exportación son altos y no han crecido en los últimos períodos, lo que es preocupante sobre todo porque ambos indicadores son dos de los mayores impulsores de la capacidad expansiva de la economía.

Gráfico 2. Crecimiento económico en España (en % de variación anual del PIB real y sus componentes)

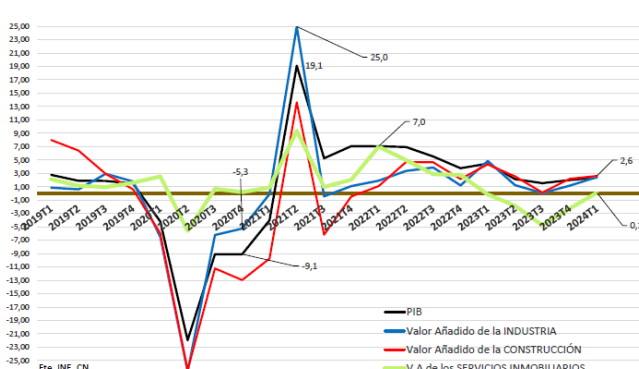
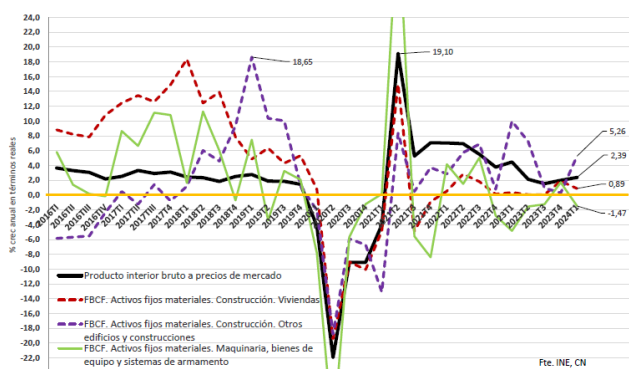


La evolución de la formación bruta de capital se explica por el comportamiento contrapuesto de sus componentes, como muestra el gráfico 3, panel A. Del total de inversión, la que se realiza en la industria se reduce un 1.47% (consistente con la caída en la demanda de exportaciones), mientras que la inversión en construcción aporta el crecimiento positivo a la cifra final de formación de capital; de ella, la edificación no residencial y de otras construcciones aumenta un 5.2%, pero la inversión en viviendas lo hace a una tasa pequeña (0.89%) tras permanecer congelada más de un año.

Gráfico 3

Panel A. Contribución de la formación bruta de capital al crecimiento económico (% de crecimiento anual en términos reales)

Panel B. Valor añadido sectorial. Detalles del sector de la construcción (% de crecimiento anual en términos reales)



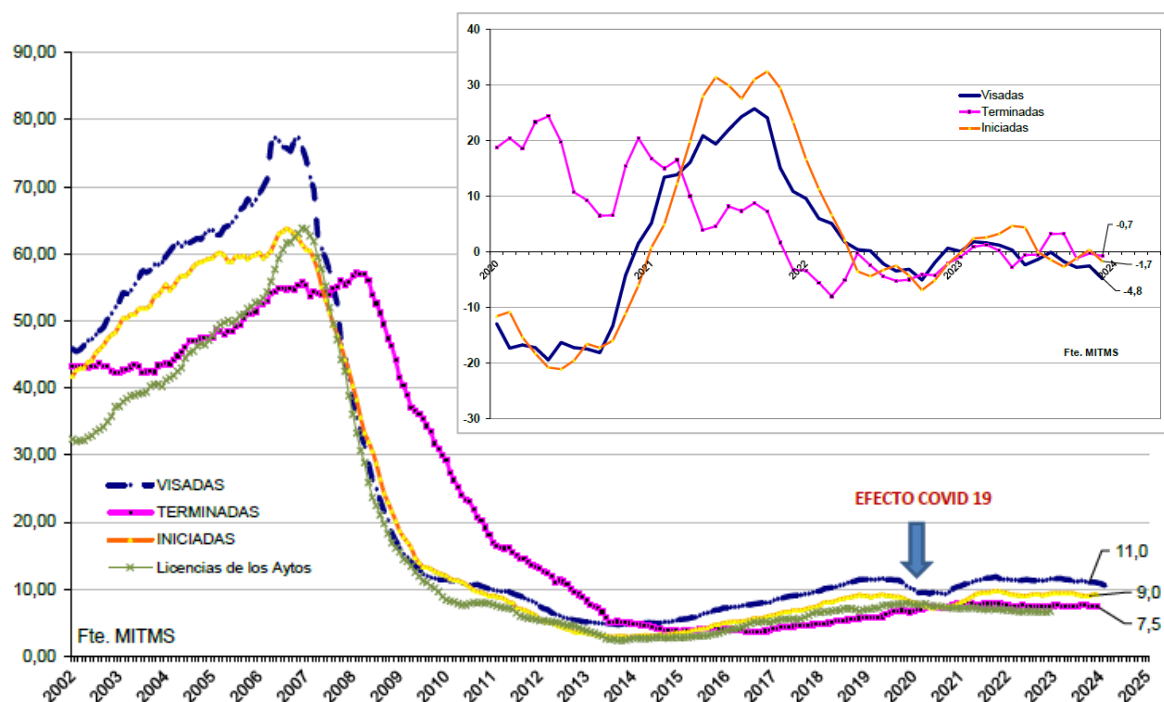
En su conjunto, el VAB de la construcción ha crecido un 2.6% con respecto al año anterior (gráfico 3, panel B), igual que el VAB total de la economía.

El sector de la vivienda

Aunque pequeña, la cifra de inversión en edificación residencial no se ve reflejada en el número de viviendas iniciadas. Como se observa en el gráfico 4, el número total de unidades iniciadas se ha mantenido alrededor de 9.000 viviendas por mes (en toda España) a finales de 2023, lo que supone una caída interanual del -

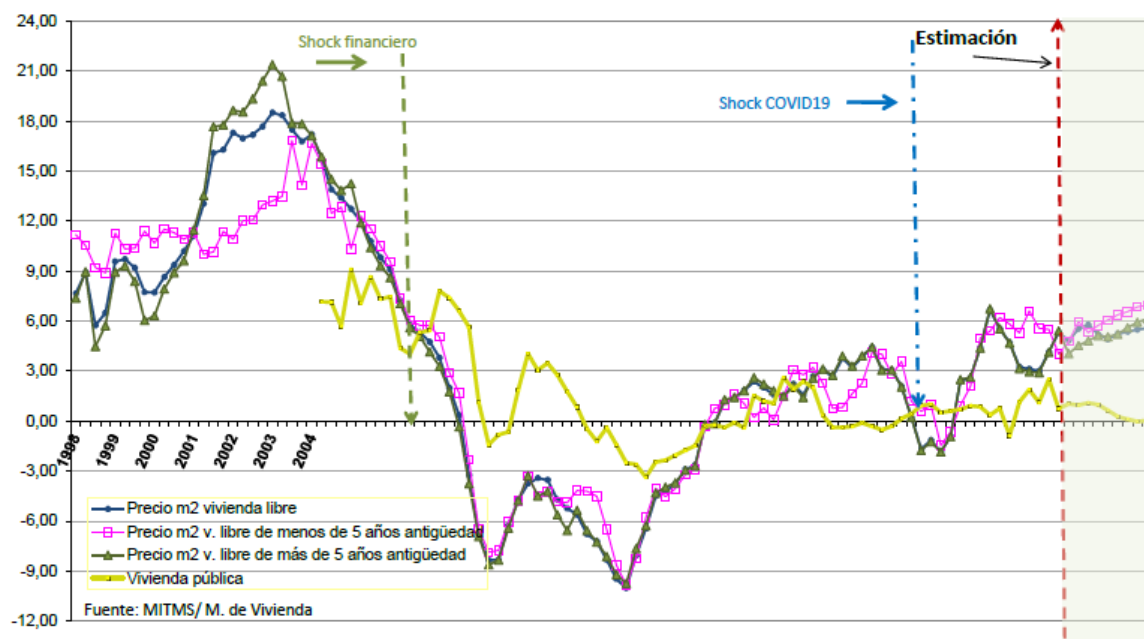
1.7% con respecto a 2022; si se suma a esta evolución la estabilización de las viviendas terminadas, es difícil identificar una recuperación de la producción en este sector.

Gráfico 4. Evolución del ciclo de edificación en España. 2002-2023 (en miles de viviendas por mes. Medias móviles anuales). Sub-Gráfico 4. crecimiento anual por tipo de vivienda (%)



Además, el número de viviendas en los proyectos visados se han reducido el -4.8% a finales de año (gráfico pequeño inserto en gráfico 4), lo que muestra que la recuperación de la edificación va a retrasarse al menos medio año más en el caso en que 2024 trajese un incremento de los proyectos de obra.

Gráfico 5. Precios residenciales en España. Observados y predicción (en % de crecimiento en euros corrientes)



Estas cifras no indican que la oferta de viviendas pueda aumentar sustancialmente en el medio plazo, sino al contrario, y reflejan cómo el sector edificatorio permanece en niveles cercanos al mínimo histórico conocido. Por su parte, los precios residenciales repuntaron durante el último trimestre de 2023 hasta el 5.3% (gráfico 5) de aumento en términos nominales, liderados por los de las viviendas usadas (5.4%). La estabilización en el crecimiento alrededor del 6% nominal parece el patrón estable desde 2022, y no resulta una tasa excesivamente elevada; según los resultados del modelo de predicción, la tendencia muestra una confluencia hacia esta cifra para los futuros trimestres, tanto en viviendas nuevas como usadas.

La predicción de la evolución de los precios muestra, sin embargo, una mayor aceleración en el largo plazo de las viviendas nuevas frente a las usadas, y una evolución pausada de los precios de estas últimas que, técnicamente, podrían alcanzar el máximo histórico de 2007 a finales de 2025 (gráfico 6, paneles A, B y C). En 2023, y como consecuencia del menor crecimiento de la inflación, los precios residenciales en términos reales vuelven a dar crecimientos positivos que alcanzan un 2.2%, lo que sugiere la reaparición del incentivo de inversión en este mercado (gráfico 6, panel D)¹.

Gráfico 6. Precios residenciales. Predicción y distinción entre nominales y reales en España (euros/m2). Fte. Elaboración propia. Predicción de un modelo de comportamiento de LP

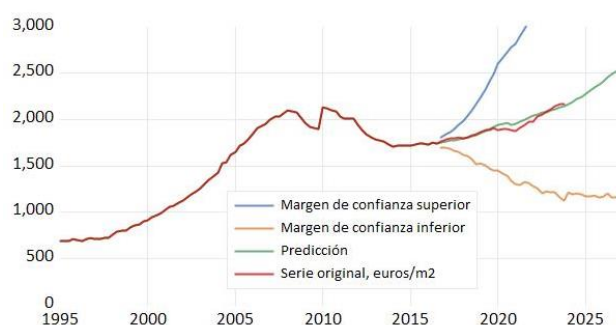
Panel A. Precios medios de viviendas



Panel B. Precios de viviendas usadas



Panel C. Precios de viviendas nuevas



Panel D. Crecimiento nominal y real

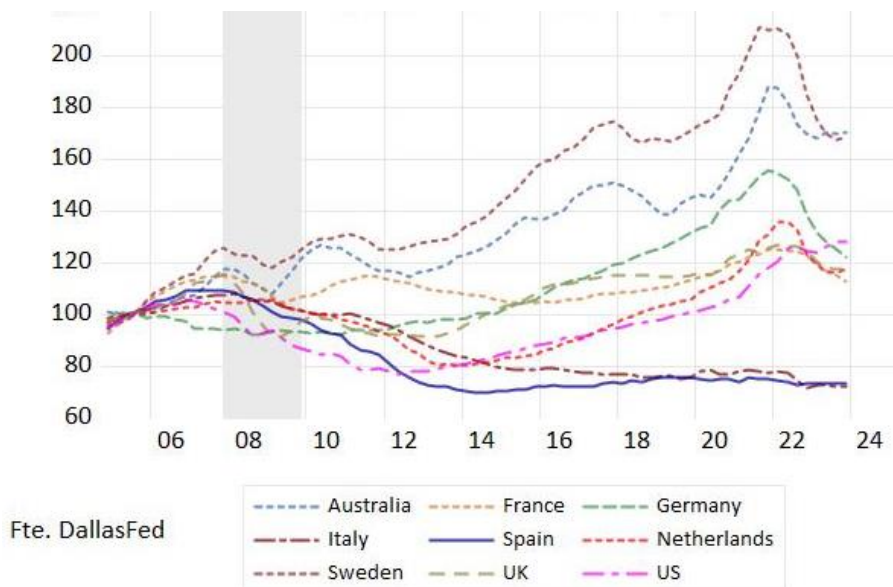


Lo que no predice el modelo es una aceleración rápida seguida de una contracción, también más rápida, como se ha visto que ha ocurrido en los dos últimos años en algunos países europeos (gráfico 7). Ya se ha evidenciado este proceso en anteriores informes, pero se ve el perfil completo de los precios con los datos de 2023: el fuerte crecimiento y la contracción de similar intensidad en tan solo dos años y medio refleja un proceso de burbuja claramente descrito en los manuales, con la primera fase de aceleración que se inició en el año de la pandemia, se mantuvo durante 2021 y sufrió una fuerte corrección en 2022, que ha terminado ya

¹ El mecanismo europeo de aviso sobre un desajuste macroeconómico potencial establece que tal desajuste puede sobrevenir, entre otros, si los precios residenciales reales crecen por encima del 6%. Este límite está muy alejado del actual 2.2% en España y, por tanto, este crecimiento no parece suponer un riesgo.

en 2023, reduciendo los precios reales a los niveles de 2008 en Suecia y Alemania, o a los del inicio de la pandemia en Australia y los Países Bajos. Nótese que estos perfiles se refieren a los precios reales; si se tiene en cuenta la fuerte elevación de la inflación de 2022-23, el aumento de los precios nominales habría sido mucho mayor.

Gráfico 7. Precios reales de las viviendas. Países seleccionados (índice base 2005 = 100).

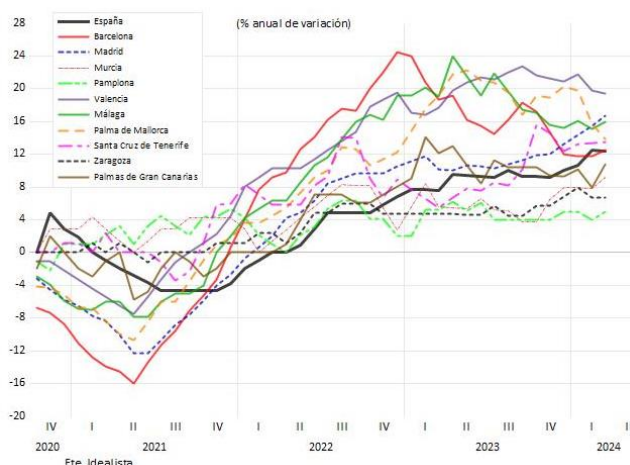


Los precios de alquiler en España² siguen la senda expansiva ya remarcada en anteriores informes, aunque la novedad ha sido que el aumento es general para todo el territorio ya en 2023. El gráfico 8 (panel A) muestra el aumento de las rentas (en media) de todas las CCAA, con un crecimiento medio del 12,5% anual en el conjunto de España. El aumento de la inflación puede ser una causa de esta generalización, pero nos decantamos por pensar que la estabilización en la recuperación económica ha asentado la movilidad de la población, ha recuperado las tensiones de demanda en los mercados de vivienda, y ésta sería la causa de la recuperación de los precios a niveles actualizados en todo el territorio, aunque algo más en las poblaciones mayores.

Gráfico 8
Panel A. CCAA (euros/m²)



Panel B. Ciudades (% anual de variación)



² Recuérdese que la fuente desde la que se toman los alquileres es la plataforma de Idealista, que publica precios de oferta. Estos precios son los fijados por los propietarios que alquilan, por lo que incorporan las expectativas que estos agentes tienen y no son, necesariamente, iguales a los precios de cierre, especialmente en períodos convulsos.

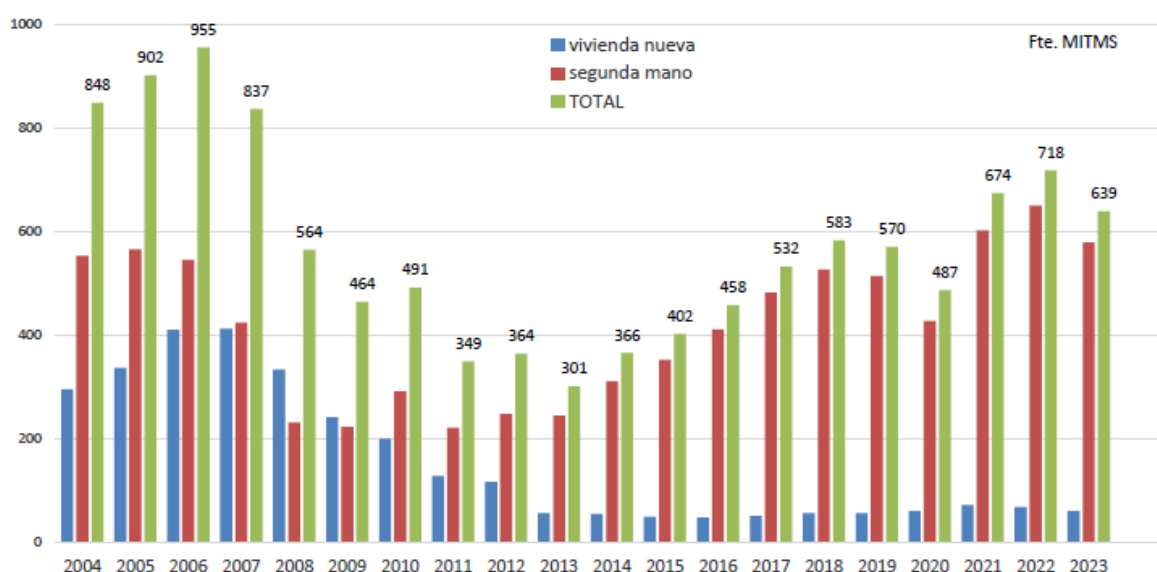
Algunas de las capitales han suavizado la expansión de sus alquileres, como Barcelona, Palma y Málaga, hacia niveles entre el 12% y el 16% anual, aunque otras, como Madrid, muestran una fuerte tendencia a la revalorización (16.7% anual). Los crecimientos registrados mayores se producen en Valencia, al 19.5% anual.

Coinciden, por tanto, las dinámicas de crecimiento en los precios residenciales, independientemente del uso, aunque la de precios de propiedad es mucho más suave que los de alquiler, lo que refleja cómo la mayor parte de la demanda estable no parece tener otra opción más que el alquiler, como ya se ha mostrado en anteriores informes. Los problemas de accesibilidad resultantes son más acuciados en algunas ciudades de mayor tamaño, pero especialmente en algunas donde los precios residenciales tradicionalmente no crecían en exceso, como Valencia o Málaga, entre otras. Las dinámicas pueden haber cambiado en esas capitales y las mayores rentas pueden tener el efecto que ya experimentaron Madrid y Barcelona, de expulsar parte de la población.

Las transacciones de viviendas

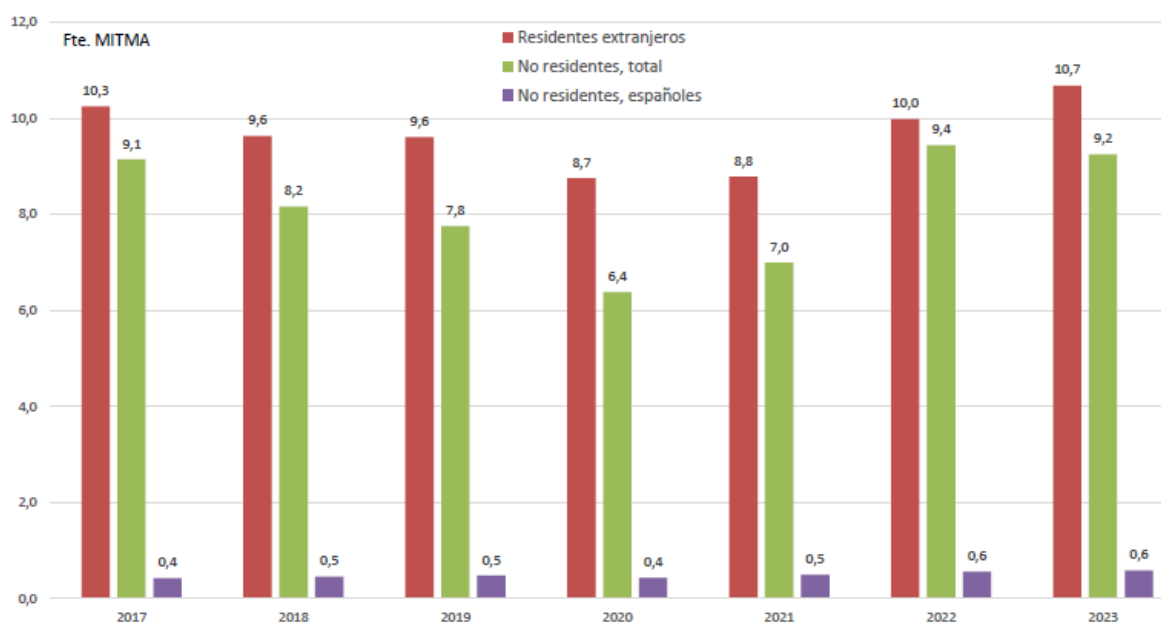
El total de transacciones de viviendas fue de 639.000 durante 2023 (gráfico 9), un 11% menos que durante el año anterior. La caída ha sido proporcional en las dos tipologías de viviendas (segunda mano y nuevas), y puede reflejar el efecto de factores económicos generales sobre la demanda, con especial incidencia de los mayores tipos de interés y del diferencial de inflación, aunque también la disponibilidad de financiación ha podido jugar un papel relevante, como luego se verá. La menor inversión residencial comentada en las secciones anteriores es consistente con esta reducción de las transacciones, que parece estar en la línea de los menores incentivos inversores que caracterizan la economía española en este período, aunque no en el mercado residencial, con crecimientos reales de los precios.

Gráfico 9. Transacciones de vivienda por tipología (en miles de transacciones por año)



Por ello, no nos inclinamos a pensar en que se está produciendo un cambio de tendencia en las transacciones y es probable que la evolución continúe estabilizada (recuérdese que la transacción de viviendas usadas se encuentra en máximo histórico) o aumente en los próximos períodos. En 2023, el total de transacciones supuso un 2.33% del stock total de viviendas en España.

Gráfico 10. Peso de extranjeros y no residentes en las transacciones españolas de viviendas (en %)

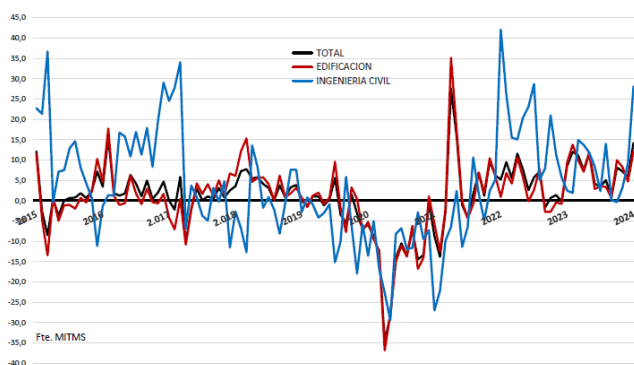


Aunque el total de transacciones de viviendas se ha reducido, lo ha hecho en el volumen de transacciones de españoles y, como consecuencia, el peso de los residentes extranjeros y no residentes en el total de transacciones de vivienda ha aumentado en el último año (gráfico 10). Durante 2023, los residentes nacidos en otros países han adquirido hasta el 10,7% del total de viviendas y un 9.2% los no residentes. En total, un 19,9% del total de viviendas que cambian de mano son adquiridas por no españoles. El interés creciente por el mercado residencial español, que queda patente en estas cifras, se deriva de dos hechos. El primero es la fortaleza de los flujos de (in)migración, que han recuperado a los niveles previos a la pandemia; estos flujos se producen, en su mayoría, por razones laborales y se asientan de forma permanente en el mercado español. El segundo es el crecimiento de fórmulas alternativas de uso residencial como residencia temporal de ciudadanos no residentes. Posiblemente, se utilicen también para el desarrollo de actividad productiva (en el caso de los nómadas digitales), aunque este extremo es difícil de evaluar, ya que las estadísticas no están preparadas para alcanzar el grado de detalle que se necesitaría para afirmarlo.

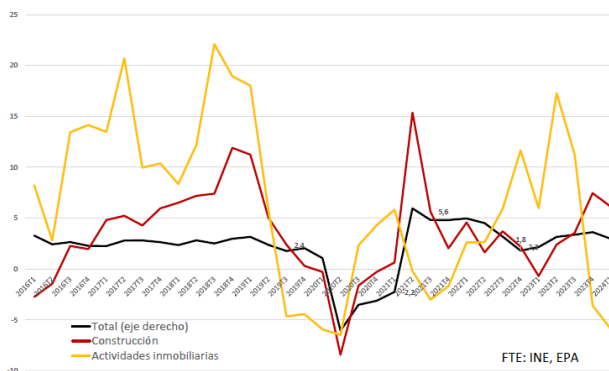
La encuesta de coyuntura muestra una evolución positiva en la producción en edificación, que crece alrededor del 10% a final de 2023 con respecto al año anterior (posiblemente edificación no residencial), y en obra civil, que acelera por encima del 25%, siguiendo la senda de actividad ya identificada en el anterior informe (gráfico 11, panel A). El ritmo de actividad coincide con el de generación de empleo (gráfico 11, panel B), y muestra cómo la ocupación en construcción crece por encima del 6%, el doble que la media nacional, durante el primer trimestre de 2024. Las actividades inmobiliarias, sin embargo, pierden un 5.9%, reflejando la disparidad en la evolución de las actividades constructoras, con una concentración en obra civil y edificación no residencial, pero una caída en residencial, como mostraban los indicadores anteriores.

Gráfico 11

Panel A. Producción en construcción (encuesta coyuntural) (en % de variación interanual)



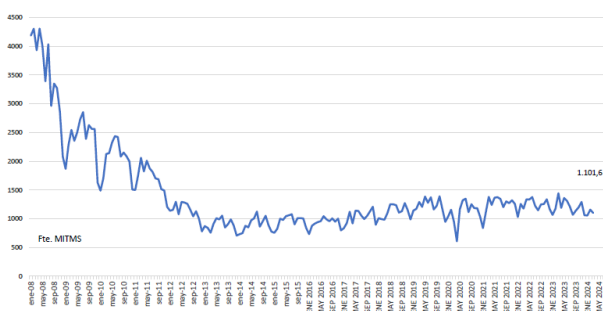
Panel B. Evolución de la ocupación en España. Detalle por subsectores (en % anual de variación del núm. de ocupados)



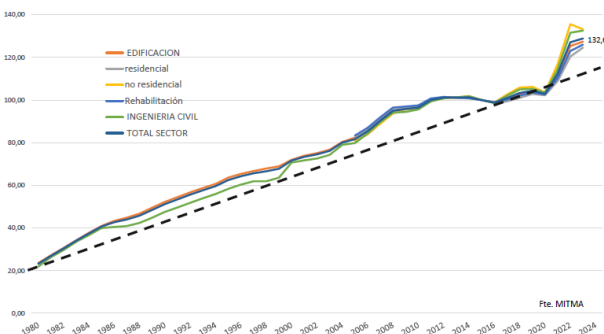
A pesar de las elevadas tasas de crecimiento de la construcción que se reflejan en la encuesta, los niveles de consumo de cemento siguen inalterados desde 2018 (gráfico 12, panel A) y sin muestra de que uno de los materiales más necesarios para la construcción pueda reflejar algún signo de aumento en la actividad. Los costes generales, por su parte, han experimentado un fuerte crecimiento en los últimos trimestres (gráfico 12, panel B), lo que se explica la recuperación tras la prolongada congelación de costes experimentada tras 2008. Los costes empiezan a acelerarse a partir de 2021, alcanzando su nivel de tendencia en el largo plazo en el 2022, es decir, se ajustan en dos años el equivalente a su evolución en doce años, lo que equivale a un salto drástico de los costes desde 2021 en todos los componentes de la construcción, del 18.2% en ingeniería civil y un 17.6% en edificación. Este aumento en los costes es un elemento adicional de freno de proyectos nuevos.

Gráfico 12

Panel A. Consumo aparente de cemento en España. En miles de TM por mes

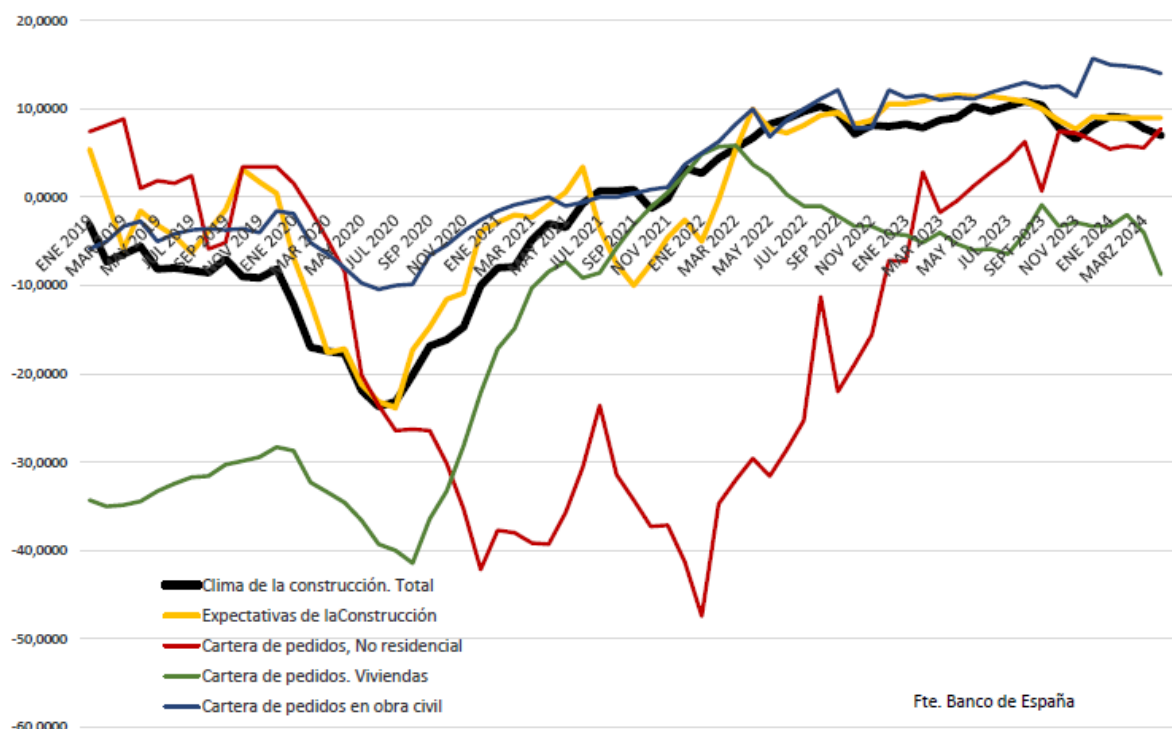


Panel B. Índice de costes de construcción (base 2015=100)



Las expectativas empresariales y carteras de pedidos ratifican la segmentación en la actividad edificadora, entre fuerte actividad en los segmentos de no residencial y obra civil, y débil en edificación de viviendas (gráfico 13). No hay una recuperación de las expectativas que pudiera inducir a pensar que los proyectos de construcción de viviendas pueden entrar en una senda de crecimiento: el clima en construcción es optimista, fundamentado en la realización de obras civiles y, desde principios de 2023, en la edificación no residencial, que entra en el área positiva del gráfico con fuerza. Sin embargo, las opiniones asociadas a las viviendas siguen en el área negativa, mostrando las menores previsiones de obra de esta industria.

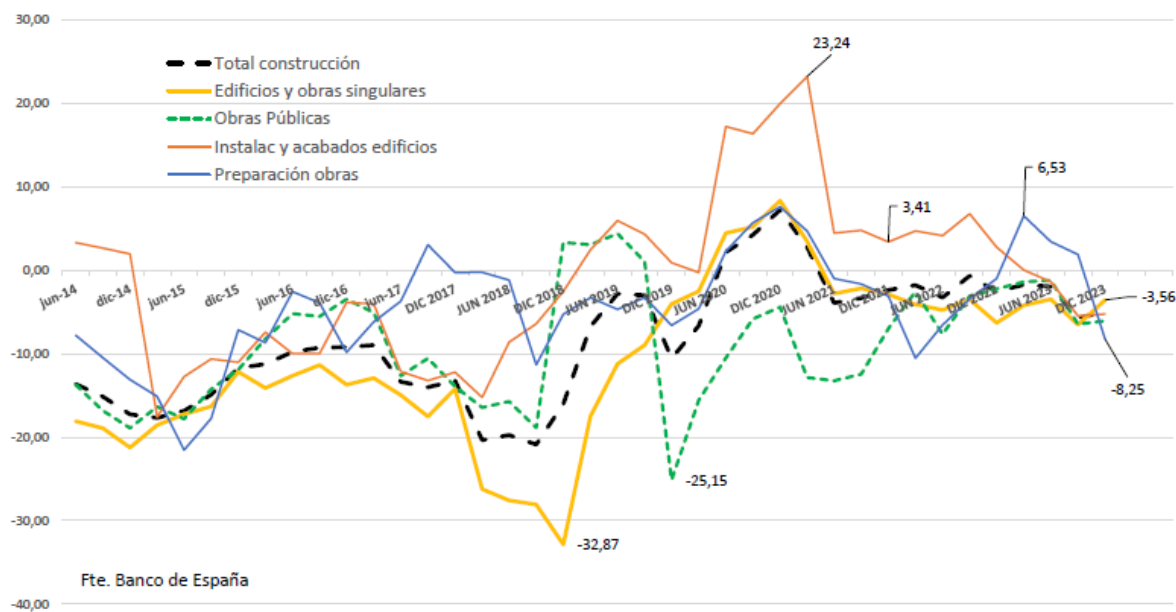
Gráfico 13. Opiniones empresariales en construcción: expectativas y cartera de pedidos (índice en medias móviles semestrales)



No hay novedades en la evolución de la financiación a las actividades constructoras. El flujo crediticio sigue decreciendo desde la década anterior en la mayor parte de los flujos de fondos financieros al sector. Esto es así con dos excepciones: el año de la pandemia, en que los fondos aumentaron algo, y en el componente de 'instalaciones y acabados de edificios', que ha recibido estos fondos desde 2019 pero en 2023 terminó su ciclo de financiación (gráfico 14). Durante el último año, todos los subsectores de actividad ven reducir sistemáticamente los fondos financieros recibidos para su funcionamiento, lo que perpetúa una situación en la que el sistema financiero retira sistemáticamente la financiación a este sector reduciendo su exposición, y el sector encuentra una fuerte barrera para poder desarrollar su actividad. El sector se encuentra, por tanto, en un círculo vicioso, donde la falta de capital para llevar a cabo la actividad impide nuevos proyectos, y se contribuye a la situación de escasez existente, con una especial gravedad en el de edificación residencial.

La restricción crediticia que se observa es el resultado de una regulación financiera más estricta que se implementa tras la crisis financiera, y que es aplicada en la mayoría de las economías desarrolladas con el objeto de reducir la exposición del sistema financiero al sector inmobiliario. Tras una década con esta restricción (y con una fuerte reducción de la exposición mencionada), los flujos de financiación que necesita la construcción siguen sin recuperarse, por lo que parece que las economías enfrentan un largo período con restricción de oferta y sin posibilidad de que ésta aumente a través de nueva obra, rápidamente.

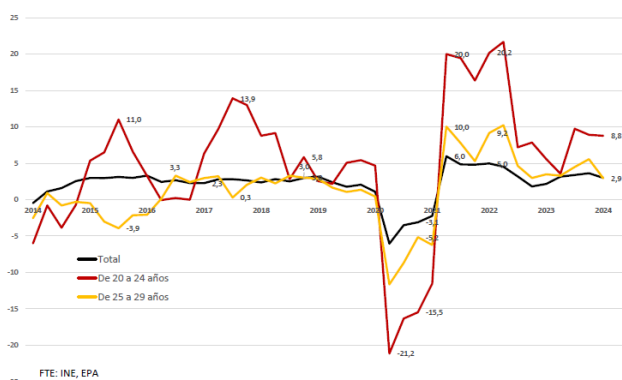
Gráfico 14. Total crédito concedido a la construcción y sus actividades (% anual de crecimiento en términos nominales)



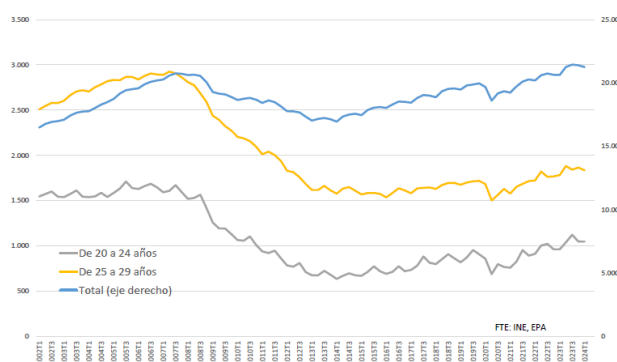
La restricción de la oferta convive con una demanda que aumenta asociada a tres fuentes: el crecimiento vegetativo propio con la creación de hogares, la movilidad de la población, y los cambios en los hábitos de trabajo, que está aumentando la demanda residencial de trabajadores fuera de sus fronteras. El aumento de la movilidad de la población se mostró en el anterior informe, y su protagonismo sigue vigente, respaldado por la continuidad en el proceso de generación de empleo. En 2023 continúa la tendencia previa, y la ocupación en general creció al 2.9%, incluidos los grupos de trabajadores entre 25 y 30 años (al 8.8%), y los del tramo entre 20 y 24 años (2.3%), siguiendo la tendencia creciente, en ambos grupos de trabajadores jóvenes, iniciada tras la pandemia. Sin embargo, estos grupos siguen estando penalizados en el mercado de trabajo español. Mientras el total de ocupación ya ha recuperado los niveles preexistentes a la crisis financiera (2008), como se observa en el panel B del gráfico 15, no ocurre lo mismo en estos dos grupos de jóvenes. La aceleración de los últimos años no ha conseguido recuperar los niveles existentes previos, y el número de ocupados en esas categorías en 2023 se encuentran al 50% y al 75%, respectivamente, de los niveles existentes en 2008.

Gráfico 15

Panel A. Evolución de la ocupación en España. Detalle por grupos de edad (en % anual de variación del núm. de ocupados)



Panel B. Evolución de la ocupación en España. Detalle por grupos de edad. Total de ocupados (núm. en miles de personas)

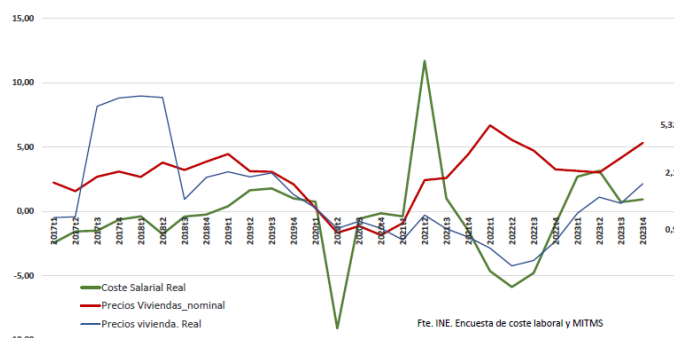


Por su parte, los ingresos salariales siguen creciendo en términos reales (0.98%) (gráfico 16A) a un ritmo más suave que los precios reales de las viviendas (2.15%), indicando una disminución en la capacidad de compra de viviendas de los salarios, aunque mejorando su capacidad de compra de otros bienes y servicios.

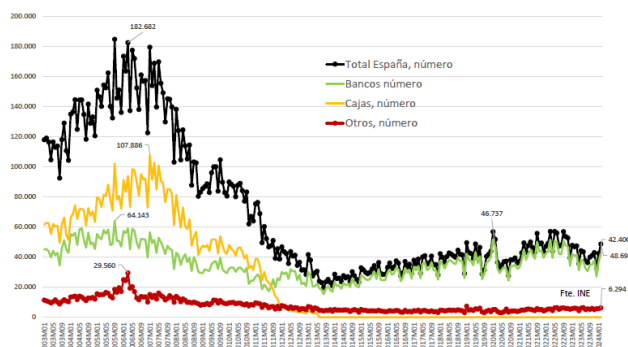
El panel B del gráfico 16 muestra la evolución del número de operaciones hipotecarias concedidas para la compra de viviendas por institución de concesión. En primer lugar, se observa cómo, durante 2023, el número de operaciones se ha reducido con respecto a las concedidas durante el año anterior. En segundo lugar, refleja la fuerte restricción experimentada por el mercado hipotecario español desde 2008: El número de hipotecas actualmente concedidas se corresponde con el tamaño que mantenía el sistema de bancos comerciales dentro del mercado hipotecario. Si se observan los niveles actuales, el número total de operaciones hipotecarias para la compra de viviendas concedido en 2022 ha alcanzado un nivel equivalente al de estas operaciones que concedieron los bancos comerciales (solo) en 2008. Todas las hipotecas concedidas por las cajas (alrededor del 60% del mercado) han desaparecido, lo que implica que el mercado hipotecario ha reducido su tamaño a alrededor de un 40% del nivel original.

Gráfico 16

Panel A. Ingresos salariales por trabajador y precios de las viviendas (media trimestral, % de crecimiento)

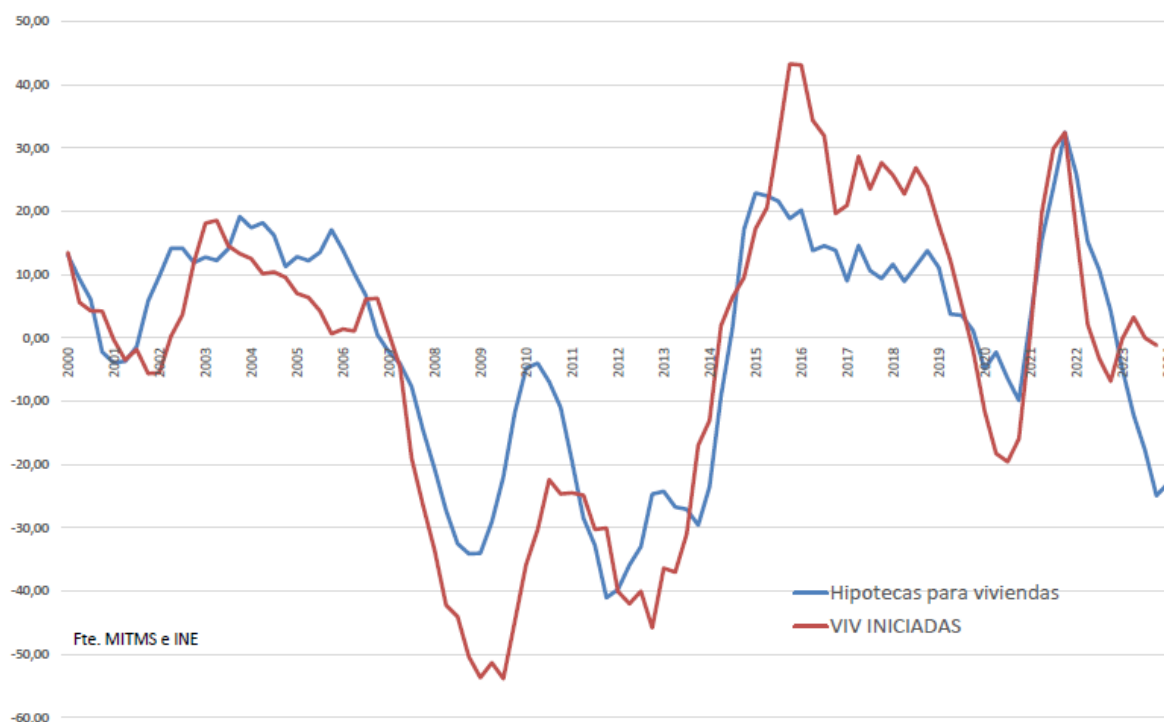


Panel B. Hipotecas concedidas en España por instituciones. En número de operaciones por mes



La correlación entre hipotecas concedidas para la compra y las viviendas iniciadas es del 0.94% y su movimiento común queda patente en el gráfico 17, donde se observa la similitud en la evolución de ambos indicadores en el tiempo, por lo que parece claro que la dificultad en el aumento de la oferta de nuevas unidades de viviendas está relacionada con la falta de soporte financiero para la compra por parte de los hogares.

Gráfico 17. Edificación de viviendas y financiación hipotecaria. Relación de largo plazo (% de variación anual sobre la serie en medias móviles)



En una economía como la española, con los niveles de demanda existentes, el tamaño actual del mercado hipotecario es insuficiente. Es necesario que alcance un mayor tamaño para poder resolver parte del problema de accesibilidad residencial e impulsar, desde la demanda, los incentivos para invertir en edificación.

En resumen, no hay muchas conclusiones nuevas a las ya remarcadas desde estas líneas con anterioridad. Durante 2023, la demanda de viviendas ha asentado su crecimiento en forma de mayor movilidad (relocalización de hogares por trabajo), inmigración y nuevos usos. El aumento en el empleo ha consolidado

esta situación en una economía recuperada y creciendo a tasas mayores que en otras regiones, y los ingresos salariales ganando capacidad de pago. La imposibilidad de acceder en propiedad a una vivienda para la mayoría de la demanda, y la mayor necesidad de alquiler por la movilidad mencionada (además del aumento de precios que se ha generalizado), ha tensionado más si cabe las rentas, no solo en algunas ciudades sino casi en todo el territorio.

Las transacciones se han resentido un poco, con niveles algo inferiores a los de 2022, aunque no hay signos de agotamiento en el mercado de propiedad, cuyos precios crecen de forma suave en términos reales, y a ritmos alejados de los que han experimentado otros países de nuestro entorno. De momento, el fuerte aumento de los alquileres no parece haber contagiado a los precios de propiedad, aunque este mecanismo puede desatarse con cierto retardo. Técnicamente, es razonable pensar que así ocurrirá, sobre todo por la falta de reacción de la oferta de viviendas nuevas, incapaz de aumentar su número de acuerdo con la fortaleza de la demanda.

Durante 2023 se han consolidado las tendencias postpandémicas por las que, apoyado en una recuperación económica sostenida, el sector de la construcción se ha concentrado en el desarrollo de actividad en los sectores de oferta no residencial y obra civil, pero no reactiva la oferta de nuevas viviendas suficientemente. La fase de pico inflacionista ha tenido un efecto limitado sobre los precios de las viviendas, que han crecido un máximo del 5.3% nominal y 2.2% real a final de 2023, mostrando un incentivo de inversión que no parece haberse materializado aún sobre la actividad constructora. Hay que remarcar que los precios residenciales en España se están comportando de forma muy suave y estable en el tiempo. Las transacciones han marcado cifras elevadas, aunque algo menores que en el año anterior, reaccionando así negativamente al aumento de los tipos de interés, aunque sin modificar sustancialmente la tendencia de las compraventas dado que una parte de ellas aparentemente son ajenas a la financiación bancaria. Es posible que el incentivo de inversión tenga su efecto a lo largo de 2024.

Hay que seguir insistiendo en que la falta de recuperación de la construcción en vivienda es debido a las barreras por la falta de financiación que experimenta. Los flujos financieros se siguen reduciendo sistemáticamente a los sectores constructores, pero también a los demandantes finales, de manera que el sector no identifica demandantes solventes para la compra; la falta de crédito impide a los hogares que necesitan vivienda poder comprar (a pesar de tener capacidad de pago), y por tanto no se envía la señal al sector promotor para comenzar nuevas obras. Estamos ante un círculo vicioso que habrá que resolver, guardando los límites de riesgo que sean necesarios, para poder recuperar los niveles de actividad que la economía necesita.

Estos momentos son claves ya que la economía española está generando empleo (también en los jóvenes) y una recuperación de la actividad sectorial podría asentar los ritmos de expansión económica.

	Evolución temporal de las variables											
	Anual			Trimestral								
	2021	2022	2023	I-22	II-22	III-22	IV-22	I-23	II-23	III-23	IV-23	I-24
I. Precios												
<i>I.1.- Índice de Precios de la Vivienda (INE) (Tasas interanuales)</i>												
Total nacional	3,7	7,4	4,0	8,5	8,0	7,6	5,5	3,5	3,6	4,5	4,2	...
Vivienda nueva	4,6	8,0	8,1	10,1	8,8	6,8	6,2	6,0	7,7	11,0	7,5	...
Vivienda de segunda mano	3,6	7,3	3,2	8,2	7,9	7,8	5,3	3,0	2,9	3,2	3,6	...
<i>I.2.- Tasaciones (MITMA). Precio medio del m2 de la vivienda libre</i>												
Total Nacional (euros/m2)	1.658	1.741	1.809	1.734	1.741	1.740	1.749	1.788	1.793	1.812	1.842	...
(Tasas interanuales)	2,1	5,0	3,9	6,7	5,5	4,7	3,3	3,1	3,0	4,2	5,3	...
Madrid y Barcelona (Tasas interanuales)	2,2	6,0	3,5	7,8	6,7	5,9	3,8	3,0	2,1	3,7	5,1	...
II. Oferta												
<i>II.1.- Viviendas visadas en los últimos 12 meses (MITMA)</i>												
Total nacional (Miles)	138,8	135,8	134,0	35,4	30,9	32,3	37,2	34,9	33,8	31,3	34,1	...
Total nacional (Tasas interanuales)	22,0	-2,1	-1,3	11,6	-12,6	-7,3	1,1	-1,5	9,2	-3,2	-8,2	...
<i>II.2.- Viviendas iniciadas en los últimos 12 meses (MITMA)</i>												
Total nacional (Miles)	114,3	110,0	110,0	29,8	23,6	25,6	30,9	29,0	27,2	25,7	28,0	...
Total nacional (Tasas interanuales)	30,0	-3,7	0,0	13,5	-16,2	-12,6	1,5	-2,6	15,3	0,4	-9,4	...
<i>II.3.- Viviendas terminadas en los últimos doce meses (MITMA)</i>												
Total nacional (miles)	94,7	89,5	89,1	21,3	22,5	21,7	24,0	22,1	22,9	21,1	23,0	...
Total nacional (Tasas internanuales)	8,3	-5,5	-0,5	-0,2	-10,8	-7,3	-2,9	3,9	1,9	-2,8	-4,4	...
<i>II. 4.- Consumo de Cemento (Toneladas Miles, BE)</i>												
Total nacional (Tasas interanuales)	15.002	14.882	14.501	3.462	4.044	3.618	3.758	3.682	3.858	3.414	3.547	3.315
	11,8	-0,8	-2,6	4,0	1,6	-5,9	-2,3	6,4	-4,6	-5,6	-5,6	-10,0

	Evolución temporal de las variables											
	Anual			Timestral								
	2021	2022	2023	I-22	II-22	III-22	IV-22	I-23	II-23	III-23	IV-23	I-24
III. Demanda												
III.1.- Transacciones de compraventa de viviendas ante Notario (MITMA)												
Total nacional (Miles)	674,2	717,7	638,5	175,4	199,6	168,8	174,0	158,0	170,6	142,3	167,7	...
Total nacional (Tasas interanuales)	38,3	6,4	-11,0	23,6	12,1	4,6	-9,9	-9,9	-14,5	-15,7	-3,6	...
Prov. Madrid y Barcelona (Tasas interanuales)	36,0	1,8	-15,2	17,0	5,2	-0,1	-12,2	-16,3	-19,2	-16,7	-8,0	...
III.2.- Nº tasaciones dirigidas al mercado hipotecario (Fuente AEV)												
Viviendas (miles)	451,8	446,7	397,6	120,0	126,8	99,2	100,7	101,7	102,7	87,2	106,0	...
(Tasas interanuales)	27,9	-1,1	-11,0	8,9	0,2	1,0	-13,9	-15,3	-19,0	-12,1	5,3	...
Total Inmuebles (miles)	656,6	671,9	570,6	174,8	186,6	148,0	162,5	154,8	144,5	121,4	149,9	...
(Tasas interanuales)	31,8	2,3	-15,1	11,6	2,7	5,1	-8,4	-11,4	-22,6	-18,0	-7,7	...
Importe medio de las viviendas tasadas (miles)												
Viviendas en bloque	192,2	206,2	211,1	203,4	205,7	202,6	213,3	206,7	211,9	210,9	214,9	...
Viviendas unifamiliares	272,2	298,7	305,4	287,9	297,9	301,6	307,6	293,9	306,5	306,6	314,5	...
Superficies medias en m2 de las viviendas tasadas para MH												
Viviendas en bloque	108,6	109,4	110,1	108,1	108,6	109,6	111,3	109,7	109,4	110,6	110,7	...
Viviendas unifamiliares	194,8	195,2	198,3	194,3	195,6	195,0	195,8	196,2	197,1	196,4	203,4	...
III.3.- Población >=25 años (INE) (Variación interanual - miles)	24,0	276,0	518,0	59,0	123,0	203,0	276,0	355,0	426,0	492,0	518,0	...
Número de Hogares (INE) (millones)	18,99	19,20	19,5	19,04	19,08	19,13	19,20	19,28	19,36	19,42	19,49	...
Variación interanual (miles)	172,0	211,0	287,0	175	184	207	211	241	275	285	287	...
IV. Empleo y Salarios												
IV. 1.- Ocupados EPA (Variación interanual e intertrimestral) (miles)	930,5	365,9	749	-78,1	410,5	138,2	-104,7	-6,5	624,2	188,1	-56,8	-139,7
Tasa paro juvenil (20-29 años)	21,7	20,6	19,6	21,5	18,1	21,3	20,6	20,8	18,3	19,4	19,6	19,6
IV. 2. - Construcción y Empleo												
Ocupados EPA en Construcción (miles)	1.306,4	1.300,8		1.344,9	1.371,0	1.368,7	1.335,3	1.335,6	1.404,1	1.417,3	1.435,0	1.417,6
Ocupados EPA en Construcción (Variación interanual)	2,0	2,2		4,6	1,7	3,7	2,2	-0,7	2,4	3,6	7,5	6,1
Ocupados EPA en actividades inmobiliarias (Variación interanual)	-1,7	11,7		2,6	2,6	5,9	11,7	6,0	17,3	11,3	-3,6	-5,9
Empleo CN en Construcción (miles de personas)	1.310,0	1.346,2	1.455,8	1.329,0	1.346,5	1.353,9	1.346,2	1.342,0	1.395,4	1.405,6	1.455,8	1.431,3
Empleo CN en Construcción (Variación interanual)	0,3	2,8	3,8	4,2	1,2	3,4	2,8	1,0	3,6	3,8	3,8	3,8
Empleo CN en actividades inmobiliarias (miles)	227,9	253,3	251,6	228,5	223,8	253,2	253,3	242,3	244,0	268,5	251,6	238,1
Empleo CN en actividades inmobiliarias (Variación interanual)	-1,6	11,1	6,0	-1,3	4,5	6,9	11,1	6,0	9,0	6,0	6,0	6,0
IV. 3.- Salarios												
Coste salarial Total por trabajador (Encuesta coste laboral, euros/mes, media trimestral, INE)	2.022,6	2.115,1		2.006,6	2.153,9	2.032,1	2.268,0	2.126,6	2.262,6	2.117,8	2.359,4	...
Total nacional (Tasas interanuales)	6,3	4,6		5,2	4,3	4,1	4,7	6,0	5,1	4,2	4,0	...

	Evolución temporal de las variables											
	Anual			Trimestral								
	2021	2022	2023	I-22	II-22	III-22	IV-22	I-23	II-23	III-23	IV-23	I-24
V. Financiación y Accesibilidad												
V.1.- Saldos												
<i>Crédito total al sector privado no financiero BE</i> (Tasa interanual)	1,9	1,1	-2,2	1,3	1,3	1,7	0,3	-0,7	-2,0	-3,1	-3,1	...
<i>Crédito hipotecario total BE</i> (Tasa interanual)	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
<i>Crédito a los hogares para adquisición de viviendas BE</i> (Tasa interanual)	0,2	0,7	-2,3	0,7	1,0	0,9	0,3	-0,7	-2,0	-3,1	-3,2	...
<i>Ratio de dudosidad (BE)</i>	3,10	2,67	2,52	3,00	2,72	2,60	2,37	2,38	2,49	2,61	2,62	...
<i>Crédito a las actividades inmobiliarias</i> (Tasa interanual)	0,2	-9,1	-6,5	-5,9	-7,7	-5,1	-9,1	-4,1	-4,5	-7,9	-6,5	...
V. 2.- Flujos												
<i>Préstamos hipotecarios nuevos sobre vivienda (INE)</i>												
Tasa interanual	23,8	10,8	-17,7	20,0	13,6	5,4	5,0	-6,0	-21,7	-24,1	-18,9	...
Número (miles cada trimestre)	418,1	463,0	381,0	116,0	119,9	116,8	110,4	109,0	93,9	88,6	89,5	...
<i>Importe medio de las hipotecas</i> (miles €)	137,4	145,1	142,0	142,6	145,7	144,9	147,4	142,7	141,1	141,7	142,5	...
<i>Plazo medio de las nuevas hipotecas</i> (años)	24,6	24,5	24,5	24,4	24,3	24,5	24,7	24,7	24,6	24,5	24,2	...
V.3.- Accesibilidad												
<i>LTV medio BE (%)</i>	65,1	64,7	62,3	65,2	65,2	64,6	63,9	63,0	62,7	62,2	61,4	61,5
<i>% prestamos con LTV >80% BE</i>	8,9	8,7	6,5	8,5	9,1	8,9	8,3	7,2	6,2	6,6	6,1	6,7
<i>Precio medio de la vivienda/sobre renta bruta disponible anual BE</i> (años)	7,3	7,7	7,4	7,7	7,7	7,9	7,8	7,5	7,5	7,4	7,3	...
<i>Esfuerzo teórico anual BE (%)</i>	29,7	32,5	38,0	31,0	31,6	33,6	36,1	37,5	38,1	38,6	37,8	...