

Empleo e inmigración mejoran los pronósticos inmobiliarios

LAS COMPRAVENTAS CAERÁN MENOS DE LO PREVISTO; LOS PRECIOS SEGUIRÁN SUBIENDO/ Pese al descenso en las operaciones, la tensión por la falta de oferta y el creciente número de hogares sostendrá los precios.

Carlos Polanco, Madrid

La inesperada resiliencia del mercado laboral, sumada a la previsión de creación de hogares en los años venideros, por la inmigración y la emancipación de los jóvenes, permite mejorar las previsiones del mercado inmobiliario de cara a 2024 y 2025, que si bien no eran del todo malas, sí que daban fe de una profunda moderación de la actividad. Los últimos datos macroeconómicos siguen vaticinando una moderación en el número de compraventas, aunque mucho menor de lo esperada y que en realidad no deja de ser una vuelta a la normalidad del mercado, después de que 2022 fuera un año atípico, hasta tal punto de que se convirtió en el mejor año inmobiliario desde 2007.

Es la previsión que maneja CaixaBank Research, el centro de estudios de la entidad bancaria, que denota una clara mejoría con respecto a sus anteriores vaticinios. El pronóstico lo realizó ayer la economista sénior CaixaBank Research Judit Montoriol en la novena edición EFIMAD sobre financiación inmobiliaria. En concreto, para 2024 el centro estima que el precio subirá un 3,5%, mientras que el número de compraventas será de 550.000, un 7% menos que las 592.000 que CaixaBank calcula que se realizaron en 2023, a falta de pu-

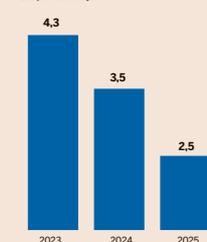
blicación de los datos definitivos. El dato de 2023 sería, además, un 10% inferior al de 2022, es decir, un declive notorio en apenas dos años, coincidente con dos hechos: primero, que el ahorro de las familias ha disminuido con respecto a los meses posteriores a la pandemia, con lo que comprar una vivienda es menos factible que en 2021 y 2022; y segundo, que las subidas de los tipos de interés han encarecido mucho la financiación bancaria.

En 2025, el número de operaciones se estabilizará y de hecho tendrá una subida muy leve, mientras que el incremento del precio de la vivienda sufrirá una nueva moderación, puesto que el incremento anual será para entonces del 2,5%. Para un mercado tan estático, quizá la subida de 2024 y 2025 sean demasiado prominentes. Hay una explicación y es el desajuste que existe entre la oferta y la demanda. Por el lado de la demanda, lo ya mencionado: un mercado laboral con un rendimiento mejor del esperado y una creación de hogares que hasta 2030 superará los 200.000 al año.

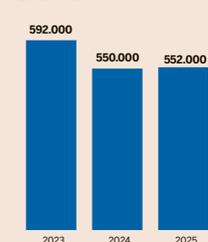
Además, cabría esperar que los incentivos a la compra de vivienda surtan cierto efecto. En este sentido, ayer la ministra de Vivienda y Agenda Urbana, Isabel Rodríguez, anunció la idea que a final de mes

ASÍ SE MODERARÁ EL MERCADO INMOBILIARIO

► **Subida anual de precio**
En porcentaje.



► **Compraventas**
En número.



Expansión

Fuente: Previsiones de CaixaBank Research

se aprueben dos medidas destinadas a facilitar el acceso a la vivienda: la línea de avales del 20% a jóvenes y familias con menores a su cargo para afrontar el pago de la entrada a la compra de una vivienda y la línea de préstamos ICO de 4.000 millones de euros para la promoción público-privada de vivienda asequible. A esto habría que sumarle, como ya prevé CaixaBank, que antes del verano el Banco Central Europeo rebaje por primera vez en dos años su política monetaria con una

bajada de los tipos de interés. Un descenso que ya contempla el euribor y que se traducirá en un abaratamiento de la financiación hipotecaria.

Y aunque parte de la demanda ha sufrido por la subida de precios y el encarecimiento de las hipotecas, hay otra que se ha visto menos afectada: la que conforman los compradores extranjeros y los inversores, que no suelen recurrir a financiación bancaria y que por tanto no notan las subidas de tipos. Según el portal pisos.com, en 2023 el

35% de las operaciones de compraventa fueron sin hipoteca. El peso de la compra al contado ha aumentado en los últimos años. Según CaixaBank, se debe a que ha aumentado la proporción de compradores de reposición, que como venden una vivienda previa no necesitan financiación; y los extranjeros, que como tienen una poder adquisitivo superior al de las nacionales, también son menos proclives a hipotecarse.

Es el lado de la oferta el más preocupante, tanto en la mo-

En 2024 se darán 115.000 visados de obra nueva, mientras que en 2025 se llegará a los 125.000

El desajuste entre oferta y demanda es tal que el déficit de vivienda llegó en 2023 a las 200.000

alidad de la vivienda de segunda mano como en la obra nueva. En la primera, la voracidad de los compradores tras la pandemia absorbió buena parte de los inmuebles en venta; en la segunda, la entidad estima que en 2024 se otorgarán 115.000 visados de obra nueva y 125.000 en 2025. Es decir, sensiblemente por debajo de la creación de hogares, por lo que muchos de ellos no tendrán más remedio que apostar por el alquiler, un mercado que también está bastante tensionado.

Este problema de escasez de vivienda fue ayer cifrado por la patronal de promotores inmobiliarios de Madrid, Asprima, en el mismo foro: según sus cálculos, el mercado inmobiliario español cerró 2023 con un déficit de 200.000 viviendas. Carolina Roca, presidenta de Asprima, aseguró que este problema se viene acumulando en la última década. Y es que hasta la crisis del ladrillo de 2008 no se había dado un problema de promoción de vivienda, de hecho se había sobreproducido, pero la falta de suelo y de mano de obra ha llevado al problema de escasez de vivienda nueva actual. Los promotores hacen hincapié en que, además de la falta de suelo, hace falta reducir la burocracia y facilitar la financiación para construir.