



## NOTICIAS ECONÓMICAS / Semana del 22 al 26 de mayo de 2023

El endurecimiento de las condiciones financieras se traslada a la demanda en el mercado inmobiliario.

### ACTUALIDAD ECONÓMICA

**El mercado inmobiliario español se está enfrentando a una caída de la demanda en los primeros meses de 2023.** Esta se produce después de registrar un importante dinamismo en los dos años anteriores, que le llevó a ser uno de los primeros sectores de la economía española en recuperar sus niveles de demanda tras la crisis del Covid-19. Sin embargo, **el viraje de la política monetaria del Banco Central Europeo (BCE) para frenar las fuertes presiones inflacionistas está propiciando también el citado deterioro en la demanda inmobiliaria.**

Así, la autoridad monetaria europea **está llevando a cabo el mayor endurecimiento de su política monetaria de sus dos décadas largas de existencia**, y ya ha incrementado sus tipos de interés oficiales en 375 puntos básicos. Uno de los principales canales de transmisión de estas medidas se encuentra en **el mercado inmobiliario**. En el lapso de un año **el Euribor** -el índice de referencia para las hipotecas- **ha experimentado un incremento de más de 400 puntos básicos**. Esta tendencia se refleja en el **aumento considerable en los últimos meses del coste de financiación de los nuevos préstamos concedidos a los hogares para la compra de vivienda** (que representa más del 70% de la nueva deuda de los hogares en la eurozona y el 74% en el caso de España), superando los niveles máximos de la última década, como se muestra en el [gráfico 1](#). Además, según la Encuesta sobre Préstamos Bancarios que realiza el BCE, **se está produciendo un significativo endurecimiento de los términos y condiciones de los créditos concedidos a los hogares**, debido a factores como una menor tolerancia al riesgo de los bancos, mayores costes de financiación y restricciones en sus balances.

Por el lado de la demanda hipotecaria, **en el conjunto de la eurozona se ha registrado una significativa disminución en los préstamos hipotecarios durante el primer trimestre del año**. De hecho, la diferencia entre entidades bancarias que reportaron un aumento de la demanda de préstamos y los que reportaron una disminución se situó en el -72% en la eurozona, y en el -90% en España. Los bancos identifican **varios factores que explican esta disminución** en la demanda por parte de los hogares, entre los que destacan los **altos tipos de interés**, el **empeoramiento de las perspectivas en el mercado inmobiliario** y la **baja confianza de los consumidores**.

Como consecuencia, **se ha producido una moderación generalizada en el volumen de préstamos concedidos para hogares para la compra de viviendas en las grandes economías de la eurozona**, e incluso, como se muestra en el [gráfico 2](#), **en España se han registrado en los últimos meses disminuciones en términos anuales**. De hecho, **el número de hipotecas concedidas sobre viviendas en España disminuyó el 5,6% interanual en el primer trimestre**, mientras que su importe lo hizo el 5,4%.



En este contexto, **la compraventa de viviendas en España disminuyó el 2,1% interanual durante el primer trimestre del año**, al haberse registrado 162.336 transacciones, frente a las más de 165.000 registradas un año antes. Cabe destacar que, según se refleja en el [gráfico 3](#), si bien esta caída fue considerablemente más acusada en la vivienda nueva, cuyas transacciones cayeron el 3,9%, es más relevante en términos absolutos la caída del 1,6% de las viviendas usadas, al representar estas la mayor parte del total de operaciones -el 82% en el último año-. Mientras tanto, **la oferta del sector acumula años mostrando escasez frente a la demanda**. Así, en el primer trimestre de 2023, la producción en **la construcción de edificios disminuyó el 0,8% en términos interanuales**, caída que se acumula a las registradas en el último año y medio. Además, esta se situó el 24,6% por debajo de los niveles del mismo periodo de 2019.

Como resultado, **pese a la moderación de la demanda, la constricción por el lado de la oferta hace que los precios inmobiliarios continúen su senda de aumento**. De este modo, según datos oficiales, el precio de la vivienda en España aumentó el **3,1% interanual en el primer trimestre del año**.

De cara a próximos meses, **en un contexto de persistencia de la inflación, el BCE tiene aún recorrido para aumentar los tipos de interés** -si bien en menor medida en términos relativos, dado que una gran parte del aumento ya se ha producido-, lo que llevará a que **sigan incrementándose los costes de financiación**. Esto, unido al **progresivo endurecimiento de las condiciones crediticias** por parte de las entidades financieras, **limitará aún más la disponibilidad de préstamos y dificultará el acceso al crédito para hogares**. En este contexto, **es previsible que esta tendencia de corrección del mercado inmobiliario por parte de la demanda continúe**, sobre todo en la compraventa de vivienda de segunda mano. **Por el lado de la oferta, es previsible que esta se mantenga restringida, por lo que los precios de la vivienda permanecerán en niveles elevados**. En un contexto de menor endeudamiento del sector privado, con niveles considerablemente más bajos de construcción y un sistema financiero saneado, **la estructura del mercado inmobiliario y el sistema financiero español son muy distintas a la de los años previos al estallido de la burbuja inmobiliaria en 2008**, y no acumula desequilibrios significativos. Por lo que **no es de esperar en todo caso una corrección brusca del sector**.

## INDICADORES ECONÓMICOS

**La actividad económica en la eurozona continúa expandiéndose en el segundo trimestre, si bien mostrando señales de desaceleración y con diferencias por sectores**. El indicador adelantado del **PMI Compuesto de la actividad se situó en el mes de mayo en 53,3 puntos**, por encima de los 50 puntos que separan la expansión de la contracción, si bien se encuentra por debajo de los 54,1 puntos que registró el indicador en abril. Esta expansión se debe principalmente a que el sector servicios continúa evolucionando de forma positiva, al situarse el **PMI de los servicios en 55,9 puntos**, tres décimas inferior al mes anterior. No obstante, y como se puede observar en el [gráfico 4](#), el mayor deterioro se viene produciendo en el sector manufacturero (fundamentalmente en Alemania), pues durante el mes de mayo el **PMI manufacturero** habría retrocedido hasta los 44,6 puntos, mínimo desde el mes de mayo de 2020, en la parte más aguda de la pandemia.



## SECTOR TURÍSTICO

El sector turístico español continúa avanzando en su senda de recuperación de los niveles de actividad prepandemia. Así, **durante el mes de abril cerca de 10 millones de viajeros pernoctaron en hoteles españoles**, lo que representa una expansión del 13,3% anual. Por su parte, **el total de pernoctaciones ascendió a más de 28 millones de noches**, el 11,5% más interanual. En comparación con el periodo prepandemia, las pernoctaciones en establecimientos hoteleros se sitúan el 4,8% por encima de abril de 2019, como se puede ver en el [gráfico 5](#).

Cabe destacar que **durante el mes de abril se produjo una recuperación completa de los niveles prepandemia tanto nacional como extranjera del número de viajeros y pernoctaciones en establecimiento hoteleros**.

## CONFIANZA

En abril la confianza de los consumidores españoles continuó mejorando. **El Índice de Confianza del Consumidor (ICC) ascendió hasta los 73 puntos**, por encima de los 67,4 puntos de marzo y replicando la puntuación de enero, cuando registró su valor más alto desde mayo de 2022. A pesar del fuerte aumento, sigue por debajo de 100 puntos que separan la percepción positiva de la negativa.

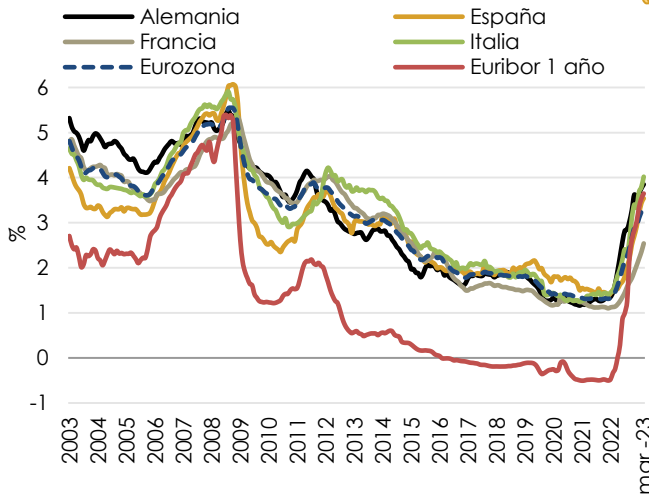
Desagregando por componentes, **la valoración de situación actual ha aumentado en 8 puntos respecto a marzo**, de forma que se situó en los 62,8 puntos, marcando un máximo desde mayo de 2022. **El índice de las expectativas también aumentó hasta los 83,1 puntos**, mejorando en tres puntos el registro de marzo.

## AGENDA

- 28 de mayo: **elecciones municipales y autonómicas en España** en las siguientes CC. AA.: Aragón, Asturias, Canarias, Cantabria, Castilla-La Mancha, Valencia, Extremadura, Baleares, Madrid, Murcia, Navarra, La Rioja, Ceuta y Melilla.
- 30 de mayo: publicación de los datos del **indicador adelantado del IPC** (mayo 2023).
- 31 de mayo: publicación de los datos de avance de la **Balanza de Pagos** (marzo 2023) y de los datos de **recaudación tributaria** (abril 2023).
- 2 de junio: publicación de los datos de **afiliación a la Seguridad Social y paro registrado** (mayo 2023).
- 12 de junio: publicación de los datos de **compraventa de viviendas** (abril 2023).
- 13-14 de junio: reunión del **Comité Federal de Mercado Abierto de la Fed**.
- 15 de junio: reunión del **Consejo de Gobierno del BCE sobre política monetaria**; publicación de los datos de **comercio exterior de bienes** (abril 2023).
- 23 de junio: publicación de los datos de la **Balanza de Pagos y Posición de Inversión Internacional** (1T 2023).

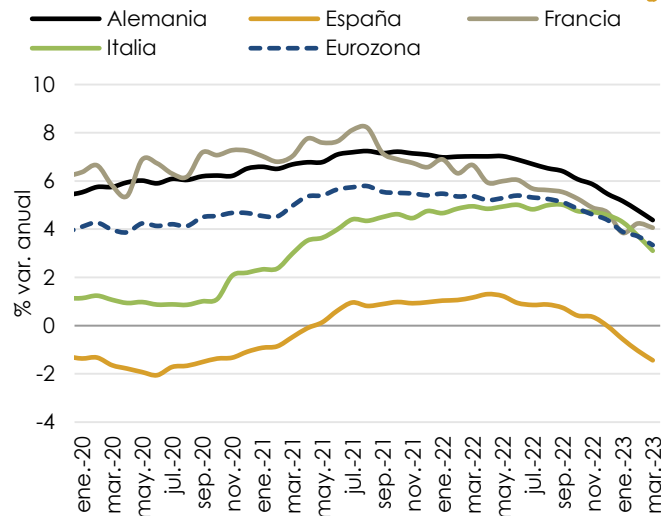
## LOS GRÁFICOS DE LA SEMANA

**GRÁFICO 1. TIPOS\* NUEVOS PRÉSTAMOS VIVIENDA.**



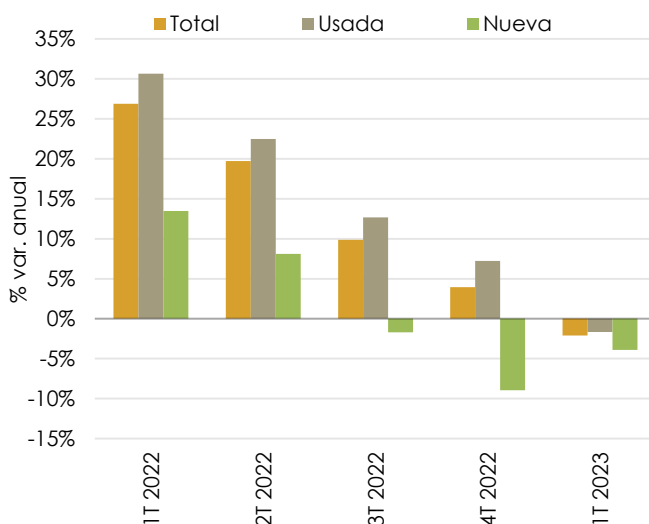
(\*): Indicador compuesto elaborado por el BCE del coste de nuevos préstamos concedidos a hogares para compra de vivienda en los países de la eurozona.  
Fuente: BCE, Equipo Económico (Ee).

**GRÁFICO 2. CRÉDITO PARA COMPRA VIVIENDA.**



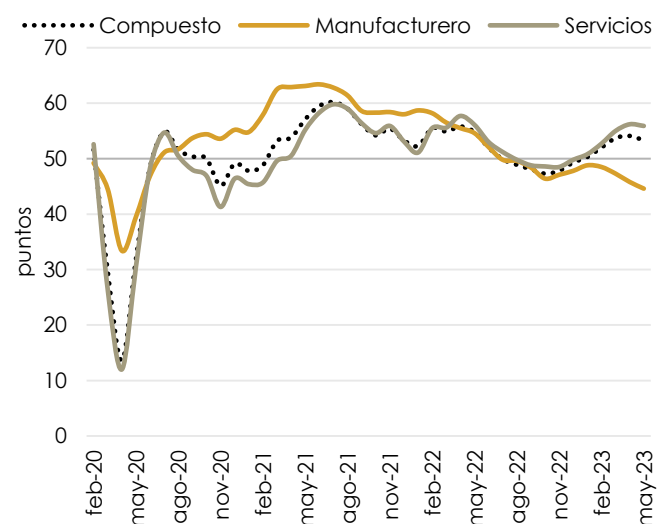
Fuente: BCE, Equipo Económico (Ee).

**GRÁFICO 3. COMPRAVENTA DE VIVIENDAS. ESPAÑA.**



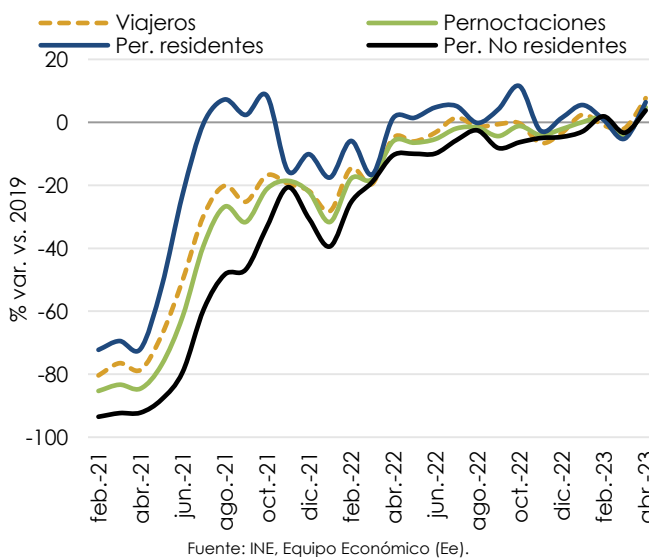
Fuente: INE, Equipo Económico (Ee).

**GRÁFICO 4. ÍNDICES PMI. EUROZONA.**



Fuente: S&P Global, Equipo Económico (Ee).

**GRÁFICO 5. PERNOCTACIONES HOTELERAS. ESPAÑA.**



Fuente: INE, Equipo Económico (Ee).

**TABLA 1. MERCADOS FINANCIEROS.**

	a cierre del jueves	cierre semana anterior	var. semanal	var. anual
<b>Bolsas</b>				
Ibex 35	9.116	9.213	-1,1%	8,4%
FTSE 100	7.571	7.742	-2,2%	3,7%
S&P 500	4.151	4.198	-1,1%	6,4%
<b>Primas de riesgo</b>				
España	106	107	-0,9%	-2,8%
<b>Bonos 10 años (diferencia en puntos básicos)</b>				
España	3,60%	3,53%	7	155
Alemania	2,54%	2,46%	8	158
EE. UU.	3,82%	3,66%	16	96
<b>Euribor 1 año (diferencia en puntos básicos)</b>				
Euribor	3,943%	3,858%	8	360
<b>Divisas</b>				
EUR/USD	1,073	1,082	-0,9%	2,3%
<b>Materias primas</b>				
Barril Brent	76,3	76,0	0,4%	-29,4%