



TU
INVERSIÓN
hoy

CONTENIDO

1.	Alimentos básicos que aumentan de precio con la subida del IVA en octubre.....	3
1.1	Hey! ¿Quién decide esto?.....	7
1.2	Inflación vs IPC.....	7
1.3	¿Han subido los precios en España?.....	9
1.4	¿Cuánto han aumentado los precios en España?.....	9
1.5	¿Cuál es la inflación actual en España?.....	9
2.	España La inflación baja, aunque los precios todavía no.....	10
3.	¿Están subiendo o bajando los precios de las propiedades en España?.....	11
3.1	El deterioro de la asequibilidad frenará el crecimiento de los precios de la vivienda en España.....	11
3.2	Las ventas cayeron alrededor de un 9% en 2023.....	12
3.3	Las viviendas de nueva construcción son mucho más caras, pero se espera que se estabilicen este año.....	13
3.4	La asequibilidad se deterioró drásticamente en los últimos dos años.....	14
3.5	El 46% de los inquilinos españoles no puede permitirse comprar una vivienda en propiedad.....	14
4.	¿Qué podemos esperar del precio de la vivienda en 2024, 2025 y 2026?.....	16
4.1	Previsión precio vivienda España 2024, 2025 y 2026.....	16

1 Alimentos básicos que aumentan de precio con la subida del IVA en octubre

Cambios en los precios de la cesta de la compra. A partir del pasado martes 1 de octubre sube el IVA de los alimentos básicos. Así había quedado fijado en el último decreto anticrisis, que se aprobó en el Consejo de Ministros el 25 de junio, según el cual el Gobierno empieza a normalizar los gravámenes por la moderación de precios a causa de la inflación. Suben así los precios del aceite (también el de oliva), el pan común, la leche o la pasta, la fruta, verduras y hortalizas, o los huevos y las legumbres. Llenar el carro con los mismos productos nos va a salir más caro a partir de este mes.

El 1 de enero de 2023, el Gobierno de España rebajó hasta el 0% el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) de los alimentos que ya tenían entonces un tipo reducido del 4%. Y se redujo del 10 al 5% el IVA de los aceites y de las pastas. En junio de este 2024, el Consejo de Ministros decidió prorrogar las rebajas del IVA aplicadas para aliviar la inflación e incluir al aceite en el grupo de alimentos con un 0% de impuestos. Pero desde el 01 de octubre y hasta el 31 de diciembre de este año, el IVA de los productos básicos pasará al 2%. **El grupo de alimentos con tipo superreducido que sube de precio comprende los siguientes productos:**

- Pan común
- Harinas panificables
- Leche de origen animal
- Quesos
- Huevos
- Frutas
- Verduras
- Hortalizas
- Legumbres

Cereales que cumplen con la condición de productos naturales según el Código Alimentario como el arroz, la avena, la cebada, el centeno, el maíz, el trigo o el trigo sarraceno

También a partir de este 1 de octubre y hasta el 3 de diciembre de este mismo año, el siguiente grupo de alimentos considerados básicos pasará de un IVA del 5% a uno del 7,5%:

- Aceites de semillas
- Pastas alimenticias



Es especial el caso del aceite de oliva. Desde este 1 de octubre el aceite de oliva tiene un IVA del 2% hasta final de año, después se le aplicará el IVA superreducido del 4%, como estaba antes de la supresión temporal de ese impuesto en enero de 2023. El precio de este producto básico se ha disparado en un 113% desde 2019, pasando de un precio medio de 3,76 euros hace cinco años a 8,04 en 2024.

Con los distintos tramos en cuenta, podemos prever cómo será la subida de distintos alimentos básicos. Ten en cuenta que nuestro cálculo se basa en aplicar la subida porcentual a los precios web actuales de los principales alimentos —en sus respectivas marcas blancas en el caso de los productos envasados—. **Se desconoce cómo reaccionarán las grandes superficies a la subida del IVA. Recordemos que pese a la bajada de este impuesto en 2023 la cesta de la compra no ha parado de encarecerse:**

Aceite de Oliva Virgen			
Supermercado	Precio actual	Precio estimado tras la subida del 2%	Precio estimado tras la subida del 4%
Mercadona	8,06€/litro	8,22€/litro	9,1€/litro
Carrefour	7,90€/litro	8,06€/litro	8,22€/litro
DIA	8,05€/litro	8,21€/litro	8,37€/litro

Pan común		
Supermercado	Precio actual	Precio estimado tras la subida del 2%
Mercadona	1,8 €/kilo	1,84€/kilo
Carrefour	1,92 €/kilo	1,96 €/kilo
DIA	1.96 €/kilo	2 €/kilo

Pan común		
Supermercado	Precio actual	Precio estimado tras la subida del 2%
Mercadona	2,24€	2,29€
Carrefour	2,31€	2,36€
DIA	2,23€	2,27 €

Harina blanca de trigo

Supermercado	Precio actual	Precio estimado tras la subida del 2%
Mercadona	0,70 €/kilo	0,71€/kilo
Carrefour	0,66 €/kilo	1,96 €/kilo
DIA	0,71€/kilo	0,72€/kilo

Garbanzo

Supermercado	Precio actual	Precio estimado tras la subida del 2%
Mercadona	2,15€/kilo	2,19€/kilo
Carrefour	2,15 €/kilo	2,19€/kilo
DIA	2,15 €/kilo	2,19€/kilo

Queso semicurado

Supermercado	Precio actual	Precio estimado tras la subida del 2%
Mercadona	9,21€/kilo	9,4€/kilo
Carrefour	15,88€/kilo	16,20€/kilo
DIA	9,99€/kilo	10,19€/kilo

Tomate de pera

Supermercado	Precio actual	Precio estimado tras la subida del 2%
Mercadona	1,99€/kilo	2,02€/kilo
Carrefour	1,94€/kilo	1,98€/kilo
DIA	2,44€/kilo	2,49€/kilo

Arroz redondo

Supermercado	Precio actual	Precio estimado tras la subida del 2%
Mercadona	1,27€/kilo	1,30€/kilo
Carrefour	1,27€/kilo	1,30€/kilo
DIA	1,30€/kilo	1,32€/kilo

Macarrones

Supermercado	Precio actual	Precio estimado tras la subida del 7,5%
Mercadona	1,24€/kilo	1,28€/kilo
Carrefour	1,18€/kilo	1,20€/kilo
DIA	1,24€/kilo	1,28€/kilo

Aceite de girasol

Supermercado	Precio actual	Precio estimado tras la subida del 7,5%
Mercadona	1,45€/litro	1,49€/litro
Carrefour	1,45€/litro	1,49€/litro
DIA	1,49€/litro	1,53€/litro

***Precios actualizados al 01 de octubre 2024**

1.1 Hey! ¿Quién decide esto?

En junio de este 2024, el Consejo de Ministros acordó prorrogar esta medida e incluir al aceite entre el grupo de alimentos con una rebaja del IVA hasta el 0%, ante la extraordinaria escalada del 'oro' líquido. En esa prórroga, programó una normalización escalonada a partir del último trimestre del año.

Del 0% al 2%

A partir del 1 de octubre y hasta el 31 de diciembre de 2024, el tipo del 0% del IVA de los alimentos básicos se situará en el 2%. Estos alimentos son: el aceite de oliva, el pan común, así como la masa de pan común congelada y el pan común congelado destinados exclusivamente a la elaboración del pan común; las harinas panificables; las leches producidas por cualquier especie animal (natural, certificada, pasteurizada, concentrada, desnatada, esterilizada, UHT, evaporada y en polvo); los quesos; los huevos; y las frutas, verduras, hortalizas, legumbres, tubérculos y cereales que tengan la condición de productos naturales de acuerdo con el Código Alimentario y las disposiciones dictadas para su desarrollo.

Del 5% al 7,5%

1.2 Inflación vs IPC

A partir del 1 de octubre y hasta el 31 de diciembre de 2024, el siguiente grupo de alimentos considerados básicos pasará de un IVA del 5% a uno del 7,5%. **Estos alimentos son:** los aceites de semillas y las pastas alimenticias.

El último dato publicado por el INE sobre la inflación de los alimentos señala una moderación de las subidas de precios al 2,5% interanual, un mínimo desde octubre de 2021.



El IPC de los alimentos descendió seis décimas en su tasa interanual. **Es decir, los alimentos se encarecieron un 2,5% en agosto respecto al mismo mes del año pasado.** En julio, esta subida fue del 3,1%. En junio, del 4,2%. “Esta reducción está permitiendo acercar la inflación de los alimentos al índice general, gracias a las medidas de apoyo adoptadas [principalmente la bajada del IVA]”, defendió a mediados de septiembre el Ministerio de Economía.

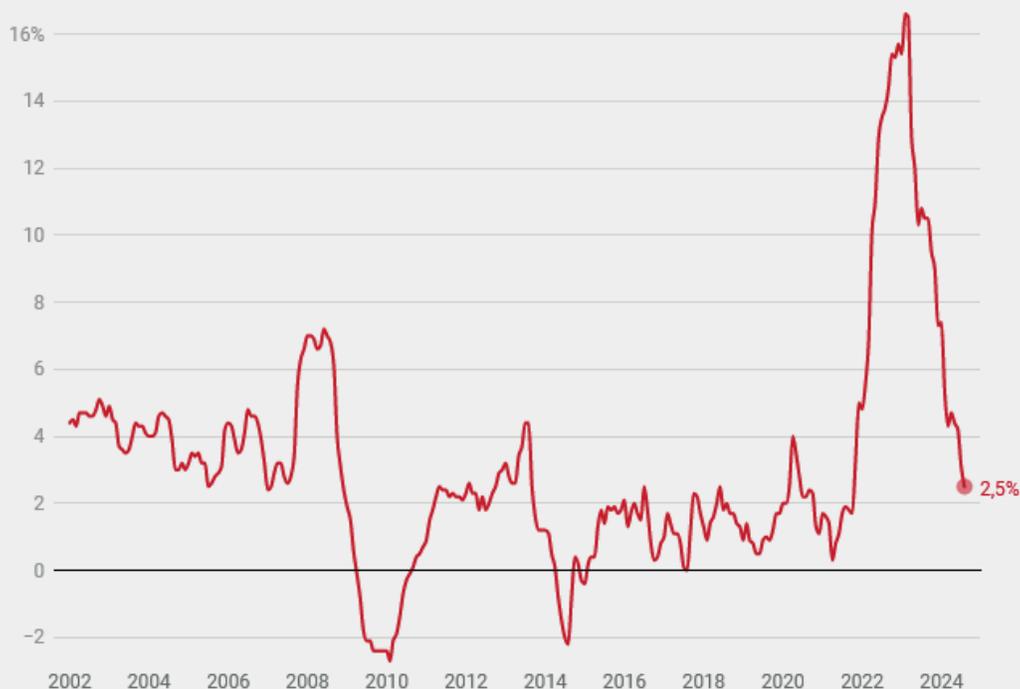
El aceite de oliva, que ha subido y subido a tasas disparadas (incluso por encima del 70%) desde hace meses, en agosto se encareció un 25,1%, el menor avance interanual desde mayo de 2023. En tasa mensual, comparando los precios de agosto con los de julio, el aceite se abarató un 1,7%. Es el cuarto mes consecutivo de caídas del 'oro' líquido. El próximo 31 de octubre, el INE publicará el dato sobre la inflación de los alimentos de septiembre, aunque ya ha adelantado que ha seguido relajándose.

El coste total de todas las medidas tomadas desde 2021 para aliviar el daño de la inflación es de alrededor de 50.000 millones, siendo las medidas más caras las relacionadas con la electricidad (que superan los 20.000 millones entre todas: recorte del IVA de la factura, del impuesto especial, subvenciones al sector...) y las deducciones en el IRPF (impuesto de la renta).

Precisamente, en junio se prorrogaron otras medidas del decreto anticrisis que decaída entonces, como la rebaja del IRPF para las familias con menos ingresos, exactamente para las que cobran el Salario Mínimo Interprofesional (SMI), pero que beneficiará a las rentas hasta 22.000 euros brutos anuales. **“La suma de las medidas fiscales, entre IVA e IRPF, suponen para las familias un ahorro de 3.000 millones de euros al año.**

La inflación de los alimentos baja al 2,5% en agosto

Tasa de variación interanual del IPC de los alimentos y bebidas no alcohólicas



Fuente: INE Creado con Datawrapper

1.3 ¿Han subido los precios en España?

Puntos clave. Puntos clave: Del total de bienes y servicios incluidos en el IPC, el 90% ya presenta incrementos de precios interanuales menores al 4%, a la par de lo observado en el primer semestre de 2021, cuando la inflación rondaba el 1,6% en promedio, y aguantando favorablemente con el 40% de mediados de 2022.

1.4 ¿Cuánto han aumentado los precios en España?

La tasa de variación anual del IPC en España en septiembre de 2024 ha sido del 1,5%, 8 décimas inferior a la del mes anterior. La variación mensual del IPC (Índice de Precios al Consumo) ha sido del -0,6%, de forma que la inflación acumulada en 2024 es del 1,5%.

1.5 ¿Cuál es la inflación actual en España?

Tasa de inflación actual en España

La tasa de inflación interanual es del 1,465% (frente al 2,261% del mes anterior). La inflación de agosto de 2024 a septiembre de 2024 fue del -0,603%.



2

España: La inflación baja, aunque los precios todavía no

La inflación está cayendo y en los próximos meses se espera que diversos factores la sitúen en torno al 2% o por debajo de él. No obstante, la presión de los mayores costos laborales y la incertidumbre geopolítica podrían complicar el camino.

Puntos clave

- **Del total de bienes y servicios incluidos en el IPC, el 90% ya muestra incrementos interanuales de precios menores a 4%**, a la par de lo observado en el primer semestre de 2021, cuando la inflación rondaba 1,6% en promedio, y aguantando favorablemente el 40% de mediados de 2022.
- **A esto hay que sumarle la reciente caída de los precios de los combustibles y los alimentos.** El precio del barril de petróleo se ha mantenido en torno a los 70 dólares, una caída significativa respecto de los niveles de hace poco más de un año (90-100 dólares).
- **El precio de la electricidad en el mercado minorista (y mayorista) español se sitúa en niveles similares a los previstos para el periodo 2017-2021.** La inflación de los alimentos procesados y no procesados ha disminuido desde máximos del 14% y el 16% a finales de 2022 y principios de 2023 a cifras de entre el 2% y el 4% en los últimos tiempos.
- **La posible reducción de la jornada laboral, junto con el aumento de las cotizaciones a la Seguridad Social,** vendrá acompañada de escasez de mano de obra en algunos sectores y puestos de trabajo, lo que supondrá una presión adicional sobre los costes de las empresas.
- **Las políticas arancelarias amenazan con aumentar el precio de algunas importaciones,** mientras que las crecientes tensiones entre ciertos países generan incertidumbre sobre la sostenibilidad de la reducción del precio de los productos básicos.

Tasas de inflación recientes en España

Año	Ene	Feb	Mar	Abr	Maye	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Anual
2024	3,407%	2,804%	3,207%	3,309%	3,631%	3,434%	2,769%	2,261%	1,465%				
2023	5,891%	6,034%	3,296%	4,096%	3,193%	1,893%	2,326%	2,616%	3,516%	3,468%	3,231%	3,102%	3,532%
2022	6,132%	7,623%	9,818%	8,345%	8,727%	10,216%	10,770%	10,549%	8,872%	7,265%	6,810%	5,708%	8,391%
2021	0,457%	-0,016%	1,342%	2,229%	2,717%	2,732%	2,882%	3,302%	4,007%	5,367%	5,516%	6,550%	3,093%
2020	1,097%	0,731%	-0,018%	-0,717%	-0,916%	-0,342%	-0,620%	-0,519%	-0,370%	-0,809%	-0,815%	-0,532%	-0,323%

Fuente: /www-rateinflation-com

3

¿Están subiendo o bajando los precios de las propiedades en España?

Si bien los volúmenes de transacciones han experimentado una caída significativa, **los precios de las viviendas españolas siguen aumentando**. A finales de diciembre, el INE reveló que los precios de las viviendas españolas aumentaron un 4,5% en el tercer trimestre de 2023 en comparación con el año anterior, superando la media de la eurozona, que registró una caída del 2,2%

3.1 El deterioro de la asequibilidad frenará el crecimiento de los precios de la vivienda en España

A pesar de la caída del 9% en las ventas de propiedades el año pasado, los precios de las casas españolas se mantienen firmes. **Los mayores tipos de interés y los precios de las propiedades han empeorado enormemente la asequibilidad, obligando a muchos compradores primerizos a posponer sus planes**. Una encuesta de ING muestra que el 46% de los inquilinos españoles no pueden permitirse comprar su propia casa.



3.2 Las ventas cayeron alrededor de un 9% en 2023

El número de compraventas de viviendas cayó un 9% en los 11 primeros meses de 2023. Según los datos publicados por la oficina de estadística española el pasado viernes, el número de compraventas de viviendas fue un 15% menor en noviembre en comparación con el mismo mes de 2022. La demanda de hipotecas experimentó una caída aún más pronunciada, con una caída del 18% en los primeros 10 meses de 2023, en comparación con el mismo período de 2022. Esto demuestra que los compradores primerizos, en particular, tienen dificultades para comprar en un contexto de aumento de los tipos de interés. Los inversores, que son menos propensos a utilizar un préstamo hipotecario para comprar una propiedad, son menos sensibles a los tipos de interés que los compradores primerizos, lo que explica la diferencia. Además, la demanda de inversores se vio apoyada el año pasado por un aumento del número de extranjeros que compraron viviendas en España.

Los precios de la vivienda en España siguen mostrando un sólido crecimiento.

A pesar de la fuerte subida de los tipos de interés y de la ralentización económica, los precios de la vivienda en España muestran fortaleza. Aunque el volumen de transacciones ha experimentado una importante caída, los precios de la vivienda en España siguen subiendo. A finales de diciembre, el INE reveló que los precios de la vivienda en España subieron un 4,5% en el tercer trimestre de 2023 en comparación con el año anterior, superando la media de la eurozona, que registró un descenso del 2,2%. En Alemania, los precios cayeron más del 10% interanual. Aunque todavía están pendientes las cifras del cuarto trimestre, los datos de TINSA muestran que los precios de la vivienda continuarán su tendencia alcista hasta finales de 2023, lo que podría dar lugar a un crecimiento medio del precio de la vivienda de alrededor del 4,5% para todo el año.



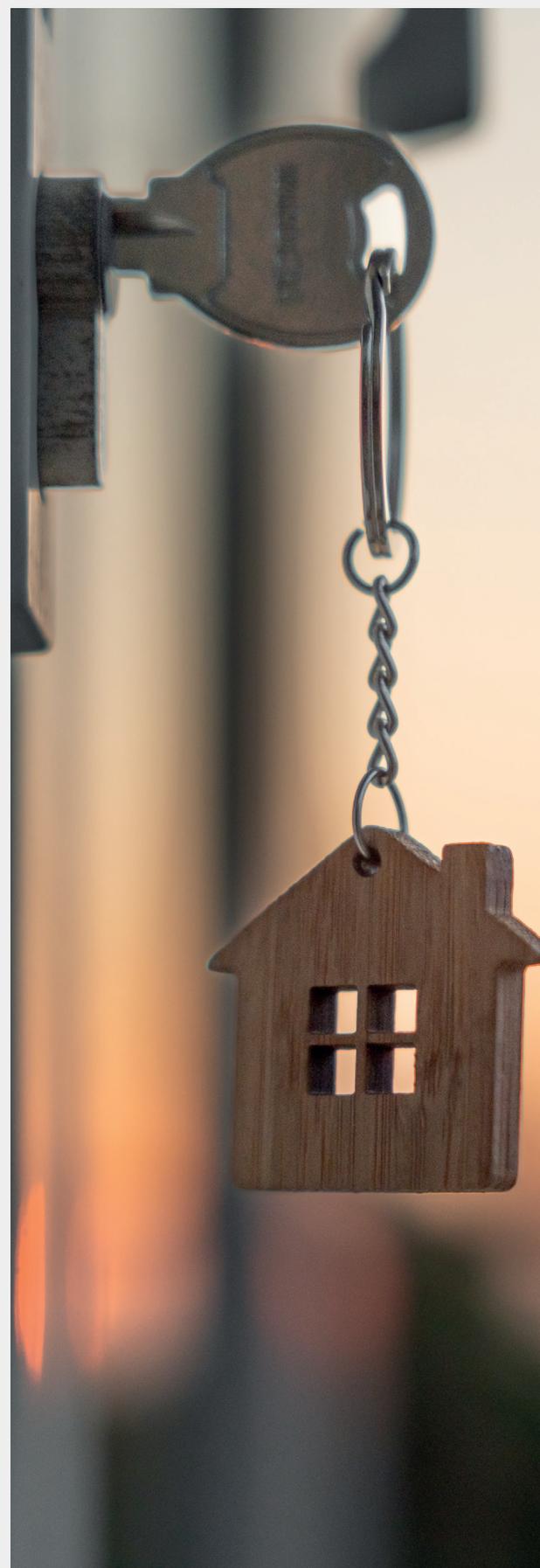
3.3 Las viviendas de nueva construcción son mucho más caras, pero se espera que se estabilicen este año:

El precio de las viviendas de nueva construcción aumentó considerablemente el año pasado: en el tercer trimestre de 2023, el precio de una vivienda de nueva construcción aumentó un 11% con respecto al año anterior. En cambio, el de las viviendas de segunda mano experimentó un aumento más modesto del 3,2% en el mismo período. Este año se espera que los fuertes aumentos de precios de las viviendas de nueva construcción se estabilicen. El año pasado, los promotores tuvieron que repercutir muchos aumentos de precios debido a los fuertes aumentos de los precios de los materiales de construcción debido a los problemas de suministro tras la pandemia de Covid-19. Sin embargo, este efecto se suavizará en 2024. Los costes de construcción se han enfriado bruscamente durante el año pasado. Según las cifras del Banco Nacional de España, los costes de construcción fueron ligeramente (-0,6%) más bajos que hace un año en octubre, lo que demuestra que las presiones subyacentes sobre los precios se han aliviado drásticamente.

Índice de costos de construcción, % interanual



Fuente: BDE



3.4 La asequibilidad se deterioró drásticamente en los últimos dos años

La asequibilidad ha empeorado significativamente en los últimos dos años debido a un fuerte aumento de los tipos de interés desde principios de 2022, combinado con un sólido crecimiento de los precios de la vivienda. **Los cálculos del Banco Nacional de España muestran que las familias españolas ahora gastan de media el 39% de su renta disponible anual en pagos de hipotecas en el primer año después de comprar una casa.** En cambio, la cifra fue del 30% en 2021, lo que subraya los desafíos a los que se enfrentan los recién llegados a la hora de comprar una vivienda. En consecuencia, muchos compradores primerizos han tenido que posponer sus planes de compra de una vivienda en los últimos meses debido a las crecientes presiones financieras.

3.5 El 46% de los inquilinos españoles no puede permitirse comprar una vivienda en propiedad

La combinación de la subida de los tipos de interés y el continuo crecimiento de los precios de la vivienda ha empeorado significativamente la asequibilidad para quienes compran una vivienda por primera vez, lo que ha obligado a muchos a permanecer más tiempo en el mercado del alquiler. **Según una encuesta de ING realizada por IPSOS en noviembre, el 46% de los inquilinos españoles dijeron que les gustaría comprar su propia casa, pero no tienen los medios económicos para hacerlo.** Como la asequibilidad sigue estando bajo presión para quienes compran por primera vez, se espera que la demanda de viviendas de alquiler siga siendo alta. Además, es probable que el deterioro de la asequibilidad lleve a los jóvenes a vivir más tiempo con sus padres. Según las últimas cifras disponibles de Eurostat, los españoles abandonaron el hogar de sus padres después de una media de 30,3 años en 2022, lo que ya es significativamente superior a la media de la eurozona de 26,3 años. Es probable que la edad media a la que las personas abandonan el hogar paterno aumente en el período 2023-2024.

Se espera que el crecimiento de los precios de la vivienda se desacelere ligeramente este año, pero se mantendrá fuerte

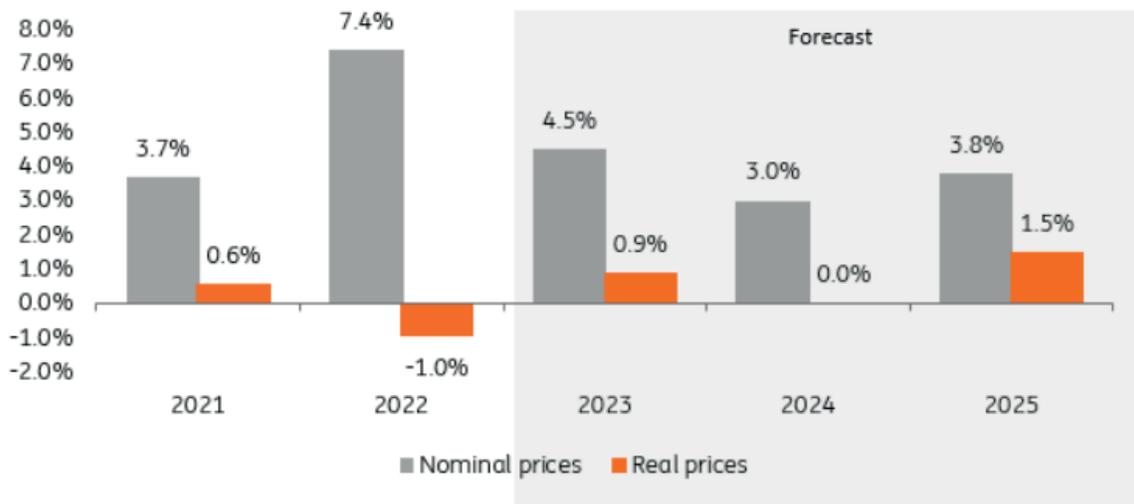
Esperamos que el crecimiento de los precios de la vivienda sea del 3% este año, moderándose ligeramente con respecto al año pasado. Varios factores que impulsaron el crecimiento el año pasado se ralentizarán ahora que el efecto de recuperación ha desaparecido, incluido el debilitamiento gradual de los aumentos de precios de las viviendas de nueva construcción y una demanda menos fuerte por parte de los extranjeros que compran una vivienda en España. Además, la asequibilidad para los compradores primerizos seguirá bajo una fuerte presión, lo que frenará nuevos aumentos de precios. Aunque los tipos de interés han bajado algo en las últimas semanas de 2023, la asequibilidad sigue siendo peor que hace unos años.

Además, el potencial de caída adicional de los tipos de interés fijos es relativamente limitado. Los mercados ya han anticipado con fuerza los primeros recortes de tipos del Banco Central Europeo este año. Además, el BCE seguirá reduciendo su cartera de bonos el próximo año y la precaria situación de las finanzas públicas también limita el potencial de caída adicional. Por lo tanto, creemos que los tipos de interés a largo plazo terminarán este año aproximadamente en el mismo nivel que ahora. Sin embargo, los tipos flotantes podrían caer más bruscamente, especialmente si el BCE comienza a recortar los tipos de referencia. Esto podría respaldar al mercado en la segunda mitad del año.

Además, el crecimiento de la demanda será un factor clave para el precio de la vivienda en los próximos años. **Según las proyecciones del instituto español de estadística, el número de hogares españoles aumentará en 2,7 millones entre 2022 y 2037, lo que supone un crecimiento del 14,5%.** Esto ejercerá una presión al alza sobre los precios. Además, los propios españoles son muy optimistas sobre la evolución de los precios de la vivienda. Una encuesta de ING realizada por IPSOS a finales de noviembre mostró que solo una minoría del 7% pensaba que los precios de la vivienda caerían en 2024.

En total, esperamos un crecimiento del 3% para este año, lo que en términos reales equivale a un estancamiento de facto, considerando una inflación esperada de alrededor del 3%.

Evolución de los precios de la vivienda en España, incluidas previsiones ING



Fuente: INE, ING RESEARCH

4

¿Qué podemos esperar del precio de la vivienda en 2024, 2025 y 2026?

El precio de la vivienda en España es uno de los temas de conversación más habituales en las mesas de amigos y familiares. **No en vano, el precio de la vivienda y su previsión es uno de los ejes principales de las finanzas personales de los españoles**, que tienen una gran cantidad de patrimonio invertido en vivienda y tanto la hipoteca como el alquiler juegan un papel importante en los presupuestos mensuales.

Análisis del precio de la vivienda en España

Los precios de vivienda vuelven a sorprender al alza. **Nuestra estimación aumenta hasta +6% 2024 (vs. +3% ant.) y +4% 2025 (vs +2% ant.)**. Sólidos fundamentales:

- (i) Mercado laboral fuerte.
- (ii) Escasez de oferta en las principales ciudades, costa mediterránea e islas.
- (iii) Subida de precios de los alquileres.

Además, las rebajas de tipos permiten una reducción en costes de financiación hipotecaria. No vemos indicios de burbuja.

4.1 Previsión precio vivienda España 2024, 2025 y 2026

La tabla siguiente sintetiza el consenso de estimaciones de precios inmobiliarios en España, Portugal e Irlanda del mundo para 2024, 2025 y 2026.

Previsiones Precios de vivienda (a 31 de diciembre)

	2024	2025	2026
España	6,0%	4,0%	2,0%
Portugal	4,0%	3,0%	2,0%
Irlanda	9,0%	6,0%	4,5%

» Consultar previsiones del euribor actualizada

Fuente: Bankinter



Director Financiero: Econ. Gustavo Eustache Vilaire
Coordinadora de Proyectos: MSc. Luzmila Guzmán
Diseñadora: Yeimy Herrera

Teléfono: +34 913 62 49 21

Calle de Príncipe Vergara 94, Escalera A, planta 1, puerta D. 28006 Madrid - España

Más información: info@videoportaldenegocios.es - www.videoportaldenegocios.es

Todos los Derechos reservados Apartado Legal y Derechos Consolidados

Iberoamericana Brokers Consulting SL CIF B87209615



videoportaldenegocios



+34 613 99 39 52

