

FOCUS · El precio de la vivienda va en aumento

El sector inmobiliario sigue viento en popa. Así lo reflejan los datos más recientes publicados sobre el sector: las compraventas de vivienda crecieron en junio un 14,7% en el acumulado de 12 meses y el precio de la vivienda se incrementó un 2,4% en el 1T 2016 en términos interanuales.¹ De igual modo, la actividad avanza a buen ritmo, como así lo evidencian los visados de inicio de obra, que mantienen un ritmo de crecimiento de dos dígitos desde hace 15 meses,² aunque todavía representan una décima parte de los visados registrados en 2003.

La recuperación económica, que se traslada en incrementos de la renta disponible y la riqueza de las familias y en una mayor confianza de los consumidores, junto con el mantenimiento de unas condiciones financieras favorables, seguirán impulsando las compraventas en los próximos años. Esta evolución, combinada con la todavía incipiente recuperación de la oferta, presionará al alza el precio de la vivienda. En particular, estimamos que el crecimiento del precio de la vivienda rondará el 3% este año, e irá en aumento hasta alcanzar un 5,5% en 2018.

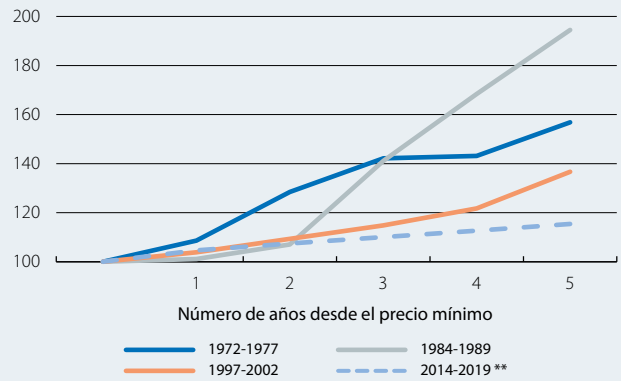
Estas previsiones pueden parecer elevadas después del ajuste sufrido por el sector, pero cabe recordar que el sector inmobiliario es eminentemente cíclico. Un análisis de las fases expansivas de los últimos ciclos inmobiliarios en España muestra que se han registrado tasas de crecimiento del precio real superiores al 5% durante 6 años consecutivos en promedio (véase el primer gráfico). Al mismo tiempo, este crecimiento esperado del precio en los próximos años resulta conservador si se compara con la evolución que ha experimentado en países que también han sufrido una severa corrección recientemente, como es el caso de Irlanda, EE. UU. y Reino Unido (véase el segundo gráfico).

Dado que esperamos que este incremento del precio de la vivienda se produzca en un entorno económico favorable, estimamos que, para el conjunto de la población, la accesibilidad a la vivienda se mantendrá en cotas similares a las actuales. El tercer gráfico muestra cómo se espera que evolucionen los dos indicadores de referencia: la ratio entre el precio de la vivienda y la renta bruta disponible por hogar, y la ratio entre el importe de las cuotas hipotecarias requeridas para financiar un inmueble en el primer año y la renta anual disponible de un hogar mediano. Después de la importante corrección de estos indicadores desde el máximo de 2007, en los próximos años esperamos que inicien una suave tendencia alcista. Sin embargo, la mejora continua de la renta disponible de los hogares mantendrá la accesibilidad de la vivienda muy por debajo de los máximos observados entre 2006 y 2008.

1. Precio de la vivienda publicado por el Ministerio de Fomento basado en el valor de tasación.
2. Crecimiento acumulado de 12 meses.

España: precio de la vivienda en ciclos expansivos *

Índice (100 = mínimo)

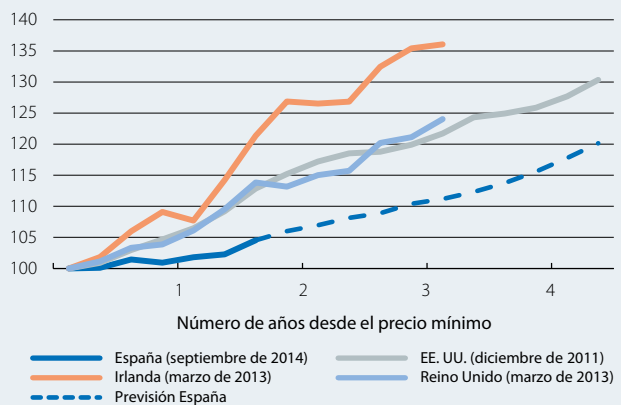


Notas: * Precio en términos reales. ** Datos previstos a partir de 2016.

Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Fomento y el Banco de Pagos Internacionales.

Comparación internacional del precio de la vivienda

Índice (100 = mínimo)

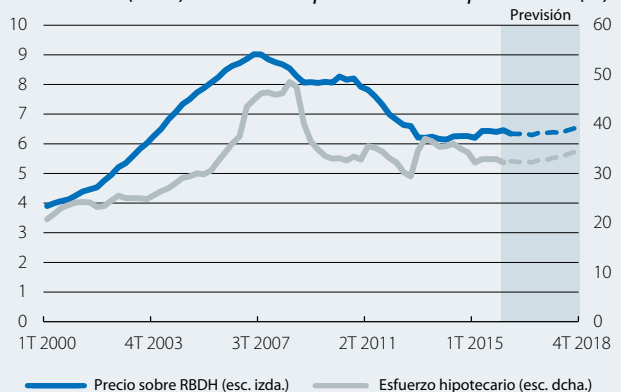


Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE y del Banco de Pagos Internacionales.

España: ratios de accesibilidad

Precio de la vivienda sobre RBDH (ratio)

RBDH destinada a pagar las cuotas hipotecarias en el primer año (%)



Nota: RBDH es la renta bruta disponible por hogar.

Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Banco de España.