

FOCUS · ¿Qué nos dice el precio del suelo sobre la futura evolución del precio de la vivienda?

El precio del suelo depende, fundamentalmente, del precio esperado de la vivienda y de los costes de construcción. Por ello ofrece una valiosísima información sobre cómo se espera que evolucione el precio de la vivienda a corto y medio plazo.¹ Ahora que se está produciendo un importante cambio de tendencia en el precio de la vivienda, la información que aporta el análisis del precio del suelo es todavía más útil.

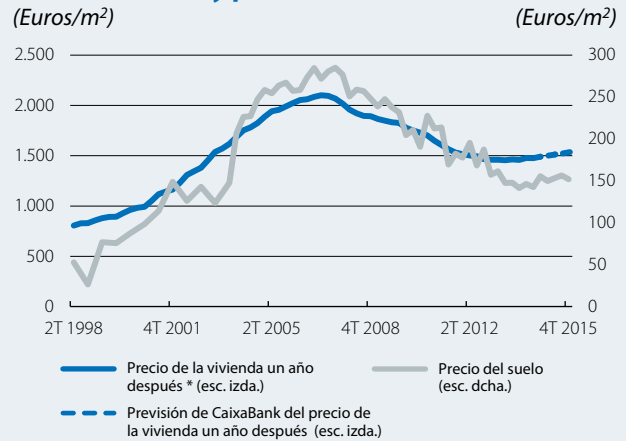
El estudio de los datos históricos del precio del suelo y el precio de la vivienda en España muestra una correlación muy estrecha entre ambas variables, hasta tal punto que el precio del primero explica, nada más y nada menos, que un 92% de la variabilidad del precio de la segunda un año después (véase el primer gráfico).² Después del ajuste iniciado en 2007, el precio del suelo anotó su mínimo en el 1T 2014 y registró la primera tasa de crecimiento interanual positiva a finales de 2014. El precio de la vivienda, en cambio, tocó fondo con posterioridad y no empezó a registrar tímidas tasas de crecimiento positivas hasta el 2T 2015. Dado que el precio del suelo creció un 4,5% en 2015, y asumiendo que la relación histórica que mantiene con el precio de la vivienda persiste, estimamos que este último subirá entorno al 3% en 2016 en el conjunto de España.

De todos modos, la heterogeneidad de la evolución del precio del suelo entre provincias observada en 2015 sugiere que la evolución del precio de la vivienda seguirá siendo dispar en 2016. En particular, en las zonas donde se observan crecimientos del precio del suelo superiores al 10% (como Madrid, Vizcaya y Baleares), y dada la relación entre ambos precios a nivel provincial, el precio de la vivienda podría aumentar, en promedio, un 4% en 2016. Por otro lado, el precio del suelo bajó en 24 de las 50 provincias en 2015, lo que apunta a que el precio de la vivienda en esas zonas podría seguir ajustándose en 2016. Ello es resultado de las diferencias en el nivel de stock de viviendas nuevas por vender entre provincias: en las provincias con menos stock de vivienda es donde más está aumentando el precio del suelo y, por consiguiente, donde esperamos un mayor repunte del precio de la vivienda este año.

En conclusión, la reciente evolución del precio del suelo apunta a que el precio de la vivienda ganará tracción en los próximos trimestres aunque la velocidad de recuperación se mantendrá dispar entre las diferentes provincias a corto y medio plazo.

1. Véase García Montalvo, J. (1999), «El precio del suelo: la polémica interminable», Nuevas Fronteras de la Política Económica, CREI y La Vanguardia.
 2. La ecuación estimada es $\text{Precio vivienda}_t = \alpha + \beta \text{ Precio del suelo}_{t-4} + \mu_t$. Datos trimestrales desde el 1T 2004.

Precio del suelo y precio de la vivienda

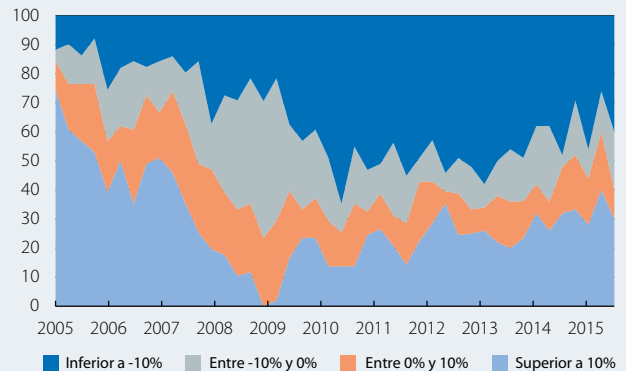


Nota: * Por ejemplo, el precio de la vivienda graficado en el 3T 2014 hace referencia al precio de la vivienda observado en el 3T 2015.

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

Crecimiento del precio del suelo * por provincias

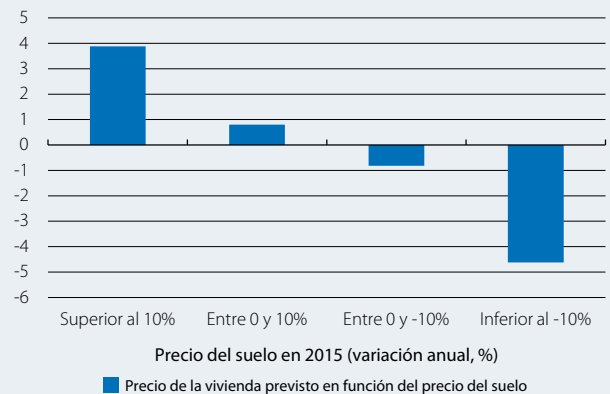
(% del total de provincias)



Nota: * Variación interanual del precio del suelo en términos nominales.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Fomento.

Precio del suelo en 2015 y precio de la vivienda en 2016

Precio de la vivienda 2016 (variación anual, %)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Fomento.