

Nota Breve 22/11/2018

## España · El precio de la vivienda modera su avance

### Dato

- El precio de tasación de la vivienda libre aumentó un 0,1% intertrimestral en el 3T 2018.
- En términos interanuales, el precio de la vivienda avanzó un 3,2% en el 3T 2018.

### Valoración

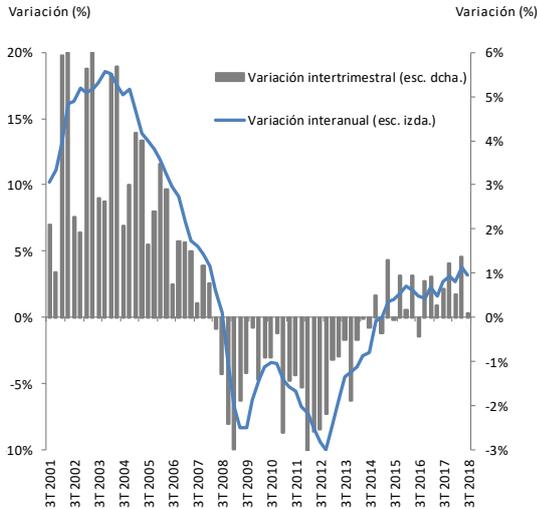
- El **incremento del precio de tasación de la vivienda** en el tercer trimestre del año fue **modesto**, del 0,1% intertrimestral, significativamente por debajo de nuestras previsiones (esperábamos un avance entorno al 0,7% intertrimestral). De todos modos, en términos interanuales, el avance se situó en un sólido 3,2% interanual, y no altera nuestra visión de que **el precio de la vivienda proseguirá la tendencia alcista** iniciada en 2015.
- El moderado incremento del precio de la vivienda sorprende en un contexto en el que **la demanda de la vivienda exhibió una notable fortaleza**. En concreto, las **compraventas** entre julio y septiembre avanzaron un notable 11,0% interanual y se alcanzaron las 506.749 unidades vendidas en septiembre (dato acumulado de 12 meses). La mejora de la renta, el empleo y las condiciones financieras apoyan la demanda de viviendas. Además, las compraventas por parte de extranjeros mantienen un notable dinamismo (representan un 16,8% del total de compraventas).
- En cuanto a los **indicadores de oferta**, todos apuntan en la misma dirección: la inversión en construcción residencial, en términos reales, creció un 6,5% interanual en el 3T 2018; el número de afiliados en la construcción aumentó un 6,9% interanual en octubre (muy por encima del 3,1% del total de la economía), y los índices de confianza del sector han mejorado sustancialmente. Se observa, por tanto, que la oferta se va normalizando desde niveles muy bajos. En concreto, el número de visados de obra nueva presentan un avance notable, del 26% interanual en el acumulado del año hasta agosto.
- **Las perspectivas del sector se mantienen favorables de cara a los próximos trimestres**. En particular, la buena evolución del mercado laboral, el mantenimiento de unas condiciones monetarias acomodaticias y el soporte de la demanda extranjera impulsarán la compra de vivienda, que mantendrá un crecimiento considerable, aunque algo más moderado que el registrado en el último año. A su vez, las presiones alcistas en los precios de la vivienda se irán desplazando del centro de las grandes ciudades y zonas turísticas hacia barrios periféricos y ciudades colindantes.
- Tras la publicación de este dato, **los riesgos en relación con nuestra previsión para el conjunto de 2018, del 3,5% anual, están ligeramente sesgados a la baja**.

#### España: precio de la vivienda

	3T 2017	4T 2017	1T 2017	2T 2018	3T 2018	
					Dato	Previsión
Variación interanual (%)	2,7	3,1	2,7	3,8	3,2	3,8
Variación intertrimestral (%)	0,7	1,2	0,5	1,4	0,1	0,7

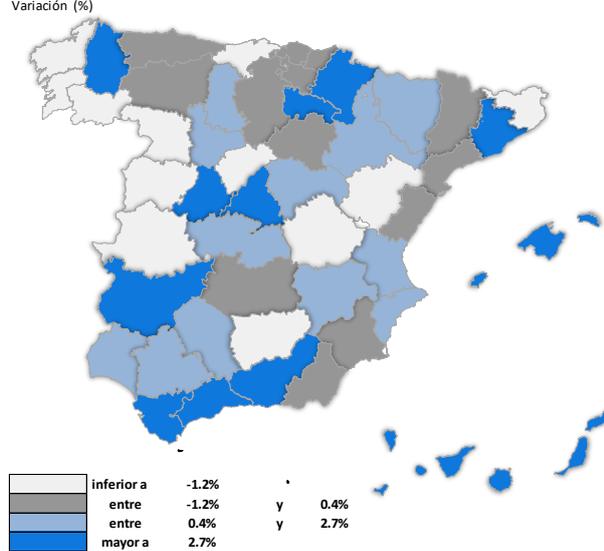
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Fomento.

### España: precio de la vivienda



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

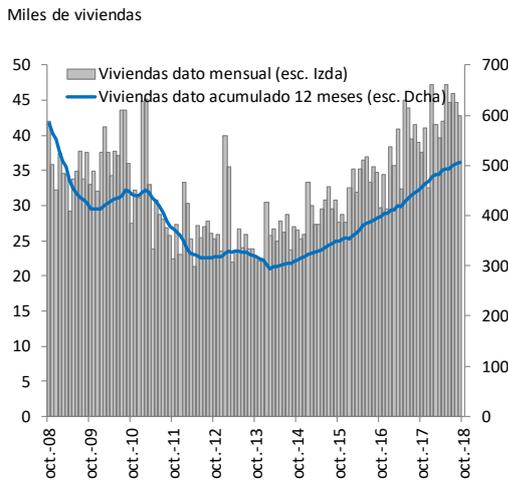
### España: precio de la vivienda



Nota: Datos del 3T 2018.

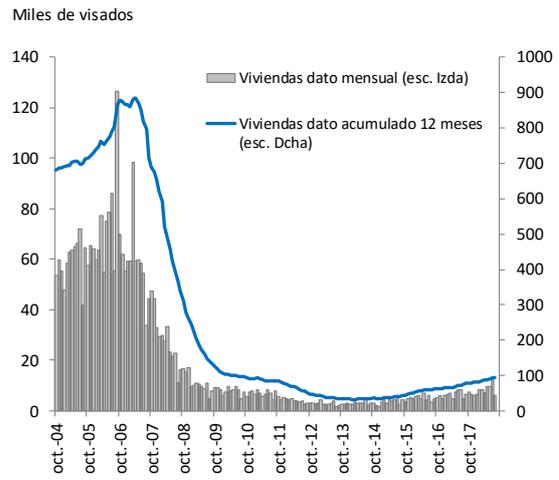
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Fomento.

### España: compraventa de vivienda



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE.

### España: visados de inicio de obra



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

Judit Montoriol, Economista sénior, CaixaBank Research, e-mail: [research@caixabank.com](mailto:research@caixabank.com)

### AVISO SOBRE LA PUBLICACIÓN "NOTA BREVE" DE CAIXABANK

Las Notas Breves son una publicación elaborada de manera conjunta por CaixaBank Research y BPI Research (UEEF) que contiene informaciones y opiniones procedentes de fuentes que consideramos fiables. Este documento tiene un propósito meramente informativo, por lo cual CaixaBank y BPI no se responsabilizan en ningún caso del uso que se pueda hacer del mismo. Las opiniones y las estimaciones son propias de CaixaBank y BPI y pueden estar sujetas a cambios sin notificación previa.