

Nota Breve 23/05/2019

España · El precio de la vivienda sigue avanzando a buen ritmo**Dato**

- El precio de tasación de la vivienda libre aumentó un 1,1% intertrimestral en el 1T 2019 (1,8% en el 4T 2018).
- En términos interanuales, el precio de la vivienda avanzó un 4,4% en el 1T 2019 (3,9% en el 4T 2018).

Valoración

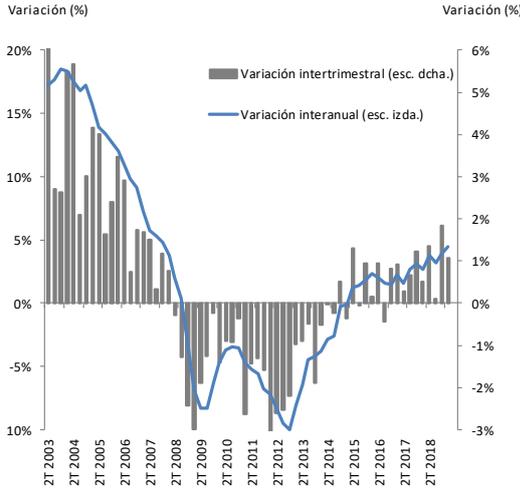
- El **precio de tasación de la vivienda** siguió avanzando a buen ritmo en los primeros meses del año, con un aumento del 1,1% intertrimestral, en consonancia con la previsión de CaixaBank Research. El precio de la vivienda consolida así la **tendencia alcista** iniciada en 2015 y se confirma que **el sector inmobiliario está en plena fase expansiva**.
- El significativo incremento del precio de la vivienda se enmarca en un contexto en el que **la demanda de la vivienda sigue siendo robusta** (en el primer trimestre del año, se vendieron 134.000 viviendas), pero se observan ciertos signos de desaceleración (las compraventas crecieron un contenido 3,7% en el 1T, comparado con un avance del 10,3% en 2018).
- A pesar de la ralentización de las compraventas totales, destaca el comportamiento dispar entre las compraventas de vivienda de obra nueva y las de segunda mano. En efecto, a medida que las promociones inmobiliarias iniciadas en los últimos años van entrando en el mercado, **la compraventa de vivienda nueva va ganando protagonismo**: en el año 2018 creció más que la usada, por primera vez en más de 10 años. Este buen comportamiento de las compraventas de vivienda nueva se mantuvo en el 1T 2019, con un avance del 14,4% interanual frente al 1,4% de la vivienda usada. En consecuencia, el peso relativo de la vivienda nueva va recuperando terreno (18,4% en el 1T 2019), pero sigue muy cerca del mínimo y muy lejos del promedio de la última década (36%).
- La **compraventa de viviendas por parte de extranjeros se está ralentizando de forma algo más pronunciada** (-3% interanual en el 1T 2019), pero este dato debe interpretarse en un contexto en el que las compras de extranjeros han crecido muy rápidamente en los últimos años y se están estabilizando en niveles muy elevados. En efecto, el peso de las compraventas de extranjeros sobre el total apenas ha descendido: 12,2% en el 1T 2019 frente al 12,6% en 2018.
- Los **indicadores de oferta**, por su lado, siguieron mostrando un notable dinamismo en los primeros meses del año: la inversión en construcción residencial, en términos reales, creció un 1,6% intertrimestral en el 1T 2019 (comparado con un avance del 0,7% del PIB total); el número de afiliados en la construcción aumentó un 7,2% interanual en abril (muy por encima del 2,9% del total de la economía), y los índices de confianza del sector han mejorado sustancialmente. Todo ello se está traduciendo en aumentos significativos en la oferta de vivienda: en 2018 se visaron más de 100.000 viviendas de obra nueva, un 24,7% más que en 2017, una tendencia positiva que sigue afianzándose en los primeros compases de 2019 (+25,5% interanual en el acumulado de 12 meses hasta febrero).
- **De cara a los próximos trimestres, la senda expansiva del sector tendrá continuidad**. Así, las compraventas y los precios de la vivienda mantendrán un crecimiento considerable, aunque algo más moderado que el registrado en el último año. Una moderación que no debe interpretarse como un signo de debilidad del sector, sino más bien como una normalización hacia tasas de crecimiento más sostenibles después del fuerte repunte experimentado durante la recuperación.
- Tras la publicación de este dato, **los riesgos en relación con nuestra previsión para el conjunto de 2019, del 4,4% anual, están equilibrados**.

España: precio de la vivienda

	1T 2018	2T 2018	3T 2018	4T 2018	1T 2019 Dato	1T 2019 Previsión
Variación interanual (%)	2,7	3,8	3,2	3,9	4,4	4,4
Variación intertrimestral (%)	0,5	1,4	0,1	1,8	1,1	1,0

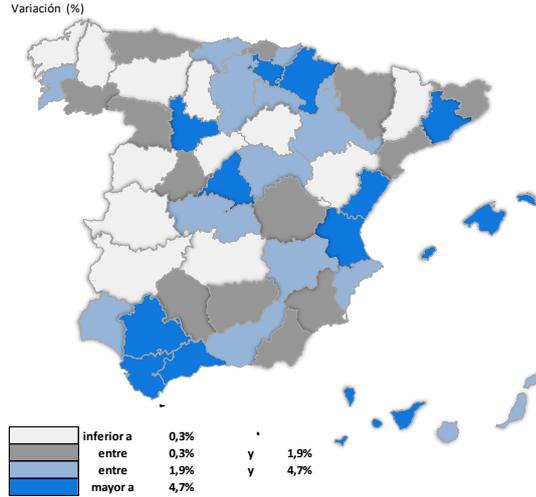
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Fomento.

España: precio de la vivienda



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

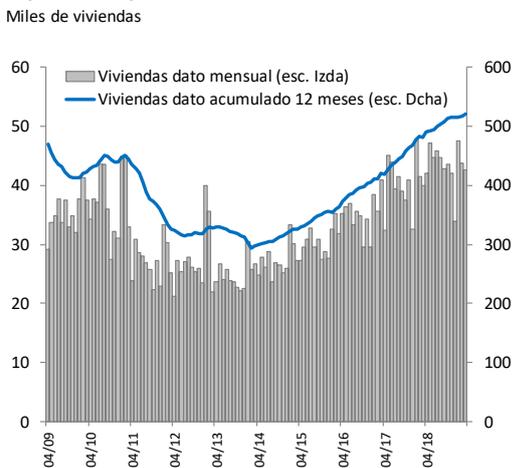
España: precio de la vivienda



Nota: Datos del 1T 2019.

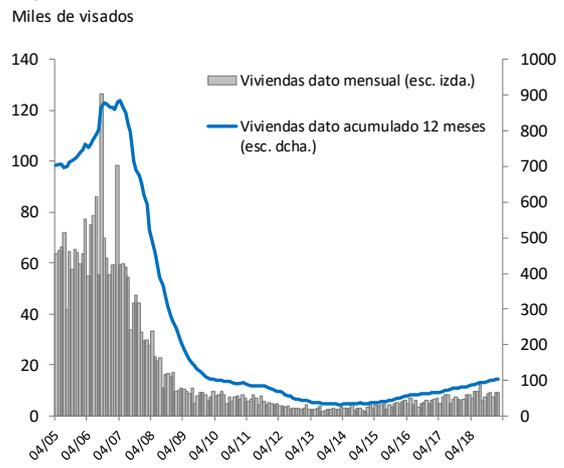
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Fomento.

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, CaixaBank Research, e-mail: 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.