Nota Breve 19/09/2019

España · El precio de la vivienda se modera

Dato

- El precio de tasación de la vivienda libre aumentó un 0,1% intertrimestral en el 2T 2019 (1,1% en el 1T).
- En términos interanuales, el precio de la vivienda avanzó un 3,1% en el 2T 2019 (4,4% en el 1T).

Valoración

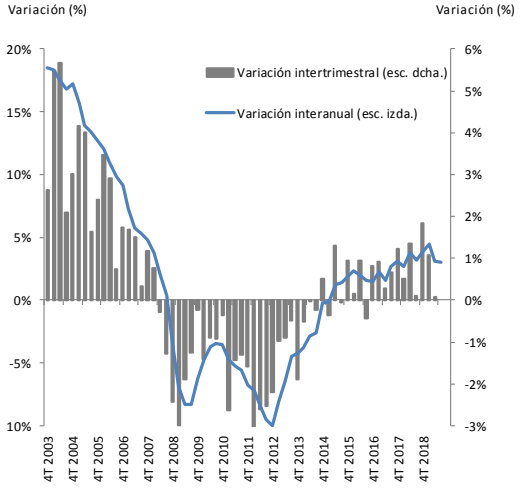
- El **precio de tasación de la vivienda** aminoró su ritmo de avance en el 2T 2019, con un aumento del 0,1% intertrimestral. A pesar de que ya esperábamos una cierta moderación en los precios de la vivieda, esta ha sido más marcada que la prevista por CaixaBank Research, confirmándose así que **el sector inmobiliario está entrando una fase más madura del ciclo**.
- La ralentización del precio de la vivienda se enmarca en un contexto en el que **la demanda muestra signos de estabilización**. Más concretamente, las compraventas de vivienda apenas han crecido en lo que va de año (0,6% en el acumulado de enero a julio), si bien esta desaceleración se debe en parte al impacto temporal de la implementación de la nueva ley hipotecaria (las compraventas cayeron un 9,0% en junio) aunque en julio se recuperaron (+3,8%).
- 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**, con un avance del 8,6% interanual en julio frente al 2,6% de la vivienda usada. En consecuencia, el peso relativo de la vivienda nueva va recuperando terreno (18,5%) pero sigue muy cerca del mínimo (17,6%) y todavía lejos del promedio de la última década (36%).
- La **compraventa de viviendas por parte de extranjeros se está ralentizando de forma algo más pronunciada** (-6,5% interanual en el 2T 2019 según los datos del Colegio de Registradores) pero ello debe interpretarse en un contexto en el que las compras de extranjeros han crecido muy rápidamente en los últimos años y se estan estabilizando en niveles muy elevados. En efecto, el peso de las compraventas de extranjeros sobre el total apenas ha descendido: 12,5% en el 1T 2019 frente al 12,6% en el conjunto de 2018.
- Los **indicadores de oferta** también se están desacelerando, si bien el crecimiento del sector de la construcción sigue siendo significativamente superior al del conjunto de la economía. Así, la **inversión en construcción residencial**, en términos reales, creció un 3,2% interanual en el 2T 2019 comparado con un avance del 8,5% un año atrás, pero muy por encima del crecimiento del PIB (2,1%); el número de **afiliados en la construcción** aumentó un 4,3% interanual en agosto comparado con un 6,8% en agosto del año pasado, pero todavía muy por encima del crecimiento del total de afiliados (2,5%), y los índices de confianza del sector siguen en cotas elevadas. Todo ello se está traduciendo en una oferta de vivienda que sigue aumentado notablemente pero a un ritmo algo más moderado. En concreto, los visados de obra nueva crecieron un 21,5% interanual en mayo (acumulado de 12 meses) comparado con un avance del 30,5% registrado un año atrás.
- **De cara a los próximos trimestres, la moderación del ritmo de crecimiento del sector tendrá continuidad**. Una moderación que se produce en un contexto de ralentización del ritmo de crecimiento de la economía y 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, **el crecimiento del precio de la vivienda en 2019 podría acabar siendo algo menor de lo que indica nuestra previsión actual (4,2%).**

España: precio de la vivienda

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

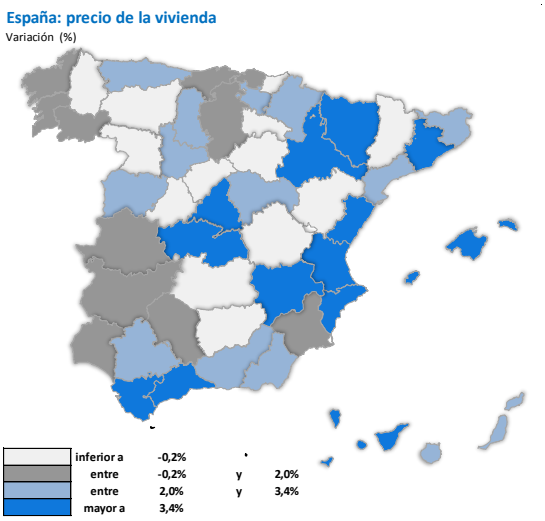
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Fomento.

España: precio de la vivienda



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

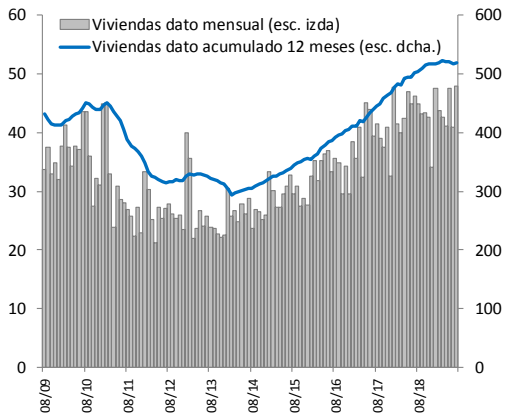
España: precio de la vivienda



Nota: Datos del 2T 2019.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Fomento.

España: compraventa de vivienda

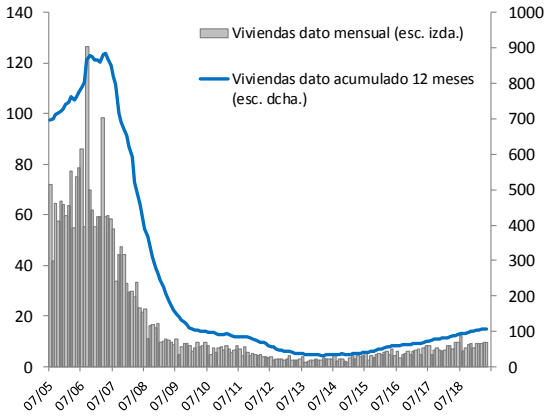
Miles de viviendas



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

España: visados de inicio de obra

Miles de visados



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.