

Nota Breve 21/11/2019

**España · El precio de la vivienda se estabiliza****Dato**

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

**Valoración**

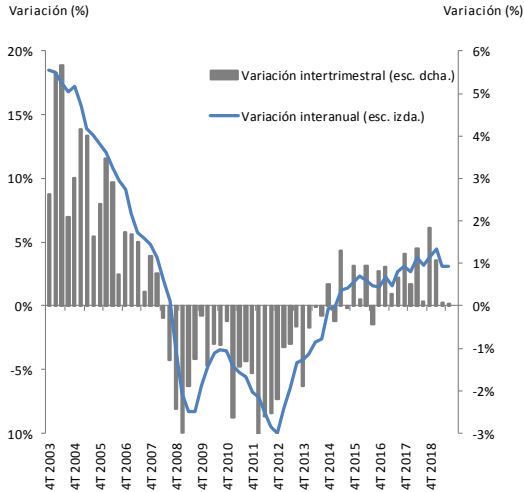
- El **precio de tasación de la vivienda** mantuvo su ritmo de crecimiento en el 3T 2019, con un aumento del 0,1% intertrimestral y del 3,1% interanual, repitiendo los registros del trimestre anterior. El crecimiento ha sido inferior al previsto por CaixaBank Research, de modo que la ralentización del sector está siendo algo más pronunciada de lo que se esperaba.
- La tendencia a la desaceleración del precio de la vivienda se enmarca en un contexto en el que **la demanda de vivienda también muestra un cierto retroceso, si bien se mantiene en cotas elevadas**. En concreto, la compraventa de viviendas retrocedió un 3,2% interanual entre enero y septiembre de 2019, si bien ello se debe en parte al impacto temporal de la implementación de la nueva ley hipotecaria (las compraventas cayeron un 21% interanual en agosto). En todo caso, el volumen de compraventas se sitúa por encima de las 500.000 unidades anuales y no es de extrañar que se observe una tendencia a la estabilización.
- A pesar del descenso 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 1,4% entre enero y septiembre frente al -4,2% de la vivienda usada. En consecuencia, el peso relativo de la vivienda nueva va recuperando terreno (18,4%) pero sigue muy cerca del mínimo (17,6%) y todavía lejos del promedio de la última década (36%).
- Los **indicadores de oferta** también se están desacelerando, si bien todavía crecen de forma vigorosa y por encima del conjunto de la economía. Así, el **valor añadido bruto de la construcción** creció un 5,2% interanual en el 3T 2019, comparado con un avance del 7,1% un año atrás. Sin embargo, aún crece muy por encima del conjunto del PIB (2,0%). Por su parte, los **visados de obra nueva** crecieron un todavía notable 8,3% interanual entre enero y agosto de 2019, pero muestran una importante desaceleración comparado con un avance del 24,7% en el año 2018. Además, es importante remarcar que no se observan excesos por el lado de la oferta: el nivel actual de producción de nuevas viviendas (alrededor de las 105.000 viviendas anuales) se encuentra todavía por debajo de la creación neta de hogares proyectada por el INE (unos 135.000 hogares cada año en promedio en el periodo 2019-2025).
- **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 (3,6%)**.

### España: precio de la vivienda

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

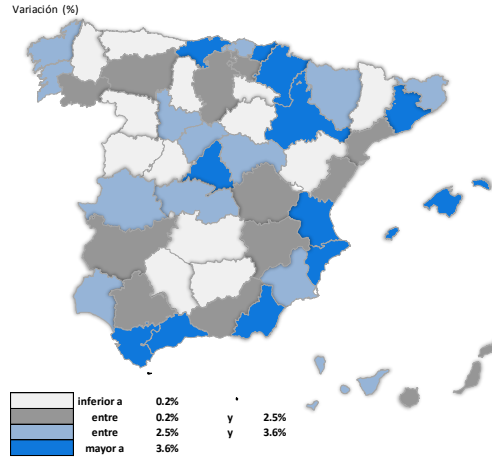
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Fomento.

#### España: precio de la vivienda



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

#### España: precio de la vivienda

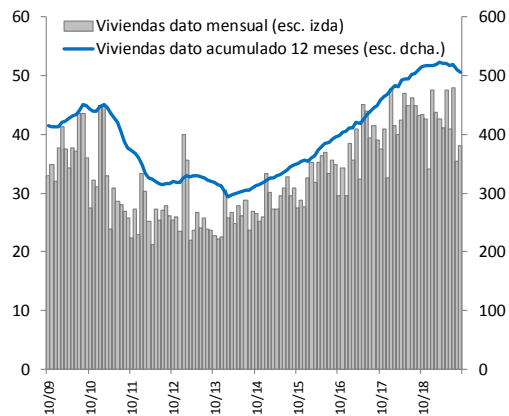


Nota: Datos del 3T 2019.

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

#### España: compraventa de vivienda

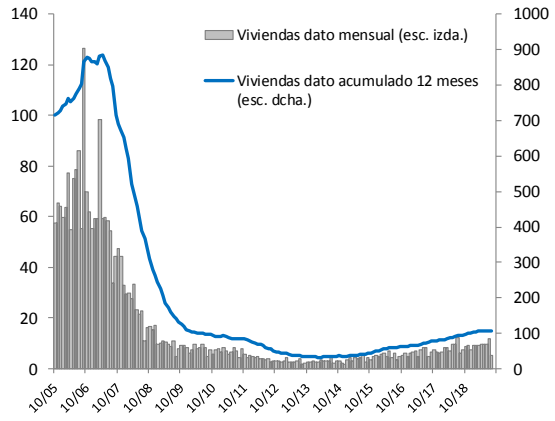
Miles de viviendas



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](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.