

Nota Breve 24/02/2021

España · El precio de la vivienda retrocedió un 1,1% en 2020**Dato**

- El valor de tasación de la vivienda libre aumentó un 0,2% intertrimestral en el 4T 2020 (0,6% en el 3T).
- En términos interanuales, el precio de la vivienda retrocedió un 1,8% en el 4T 2020 (-1,1% en el 3T).
- En el conjunto del año 2020, el precio descendió un 1,1%.

Valoración

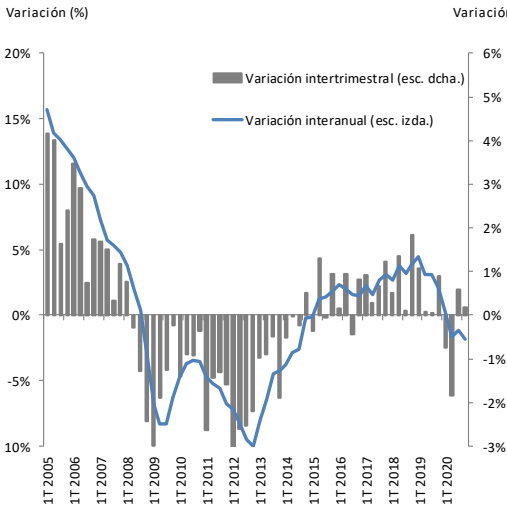
- El **precio de tasación de la vivienda descendió de forma moderada en 2020** (-1,1%), un año marcado por la irrupción de la pandemia y que provocó un cierto ajuste de precios en el 1T (-0,8% intertrimestral) y el 2T (-1,8% intertrimestral). Sin embargo, en la segunda mitad del año pasado, el precio de la vivienda retomó la senda ascendente, con avances del 0,6% y del 0,2% intertrimestral en el 3T y el 4T, respectivamente. Esta evolución en el último trimestre del año fue más favorable de lo previsto por CaixaBank Research (-1,5% intertrimestral).
- **Las compraventas de vivienda mantuvieron la senda de mejora en diciembre** y crecieron un 3,7% interanual. De este modo, se va afianzando la recuperación de la actividad en un mercado que quedó muy afectado por las restricciones a la movilidad que se implementaron en el 2T 2020 y que llegaron a generar una caída del 53,7% interanual de las compraventas en el mes de mayo. Con todo, pese a la recuperación de los últimos meses, **las compraventas para el conjunto de 2020 se situaron** alrededor de 416.000 viviendas, **un 17,7% por debajo del registro de 2019**. La caída fue mayor en vivienda de segunda mano (-19,2%) que nueva (-11,2%). En consecuencia, la proporción de compraventas de vivienda nueva sobre el total ha subido 1,5 puntos respecto a 2019, hasta el 19,9%. **En los próximos meses esperamos que se afiance la recuperación gradual de la demanda doméstica pero esta seguirá por debajo de su potencial mientras no se consolide la recuperación de la economía.**
- **La demanda de vivienda por parte de extranjeros ha recuperado parte del terreno perdido en el segundo semestre, pero seguirá debilitada mientras la situación epidemiológica no mejore.** En concreto, la compraventa de extranjeros, según datos del Colegio de Registradores, descendió un 23,3% en 2020 (unas 48.000 transacciones frente a las cerca de 63.000 de 2019), de modo que el peso de las compras de extranjeros descendió al 11,4% frente al 12,4% de 2019.
- **Los visados de obra nueva muestran un patrón similar al de las compraventas:** una fuerte caída en el 2T 2020 (del 37,2%) pero con avances positivos en los últimos meses del año. Con todo, el retroceso del número de visados es significativo, alrededor el 20% en los datos acumulados hasta noviembre de 2020. Los indicadores de oferta de los primeros meses del año ofrecen señales mixtas. Por un lado, el consumo de cemento descendió un 12,4% interanual en enero. En cambio, la confianza en la construcción ha mejorado. Los datos de mercado laboral en el sector de la construcción también muestran una evolución favorable, con un nivel de empleo en enero similar al de 1 año antes (-0,7% interanual). Asimismo, solo 7.900 trabajadores de la construcción estaban en ERTE en enero.
- Así pues, a pesar de la profunda crisis económica generada por la COVID-19, el sector inmobiliario está mostrando una notable capacidad de resiliencia. Cabe recordar que la situación en la que se encontraba el sector antes del *shock* era mucho más favorable que en la anterior recesión. En particular, la posición de partida del sector es mucho más sólida y no hay un exceso de producción que haga prever un ajuste de capacidad por el lado de la oferta.
- El dato publicado hoy, mejor de lo previsto, introduce riesgos al alza sobre nuestra previsión del precio de la vivienda para el año 2021 (-2,0%).

España: precio de la vivienda

	4T 2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020		2020	
					Dato	Previsión	Dato	Previsión
Variación interanual (%)	2,1	0,3	-1,7	-1,1	-1,8	-3,5	-1,1	-1,5
Variación intertrimestral (%)	0,9	-0,8	-1,8	0,6	0,2	-1,5	-	-

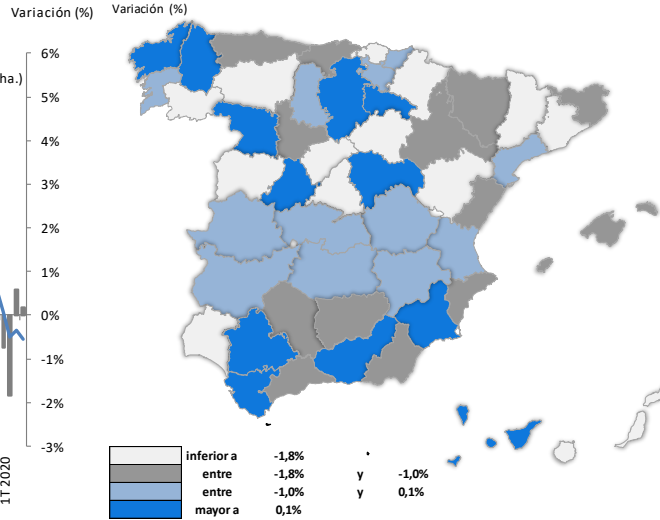
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

España: precio de la vivienda



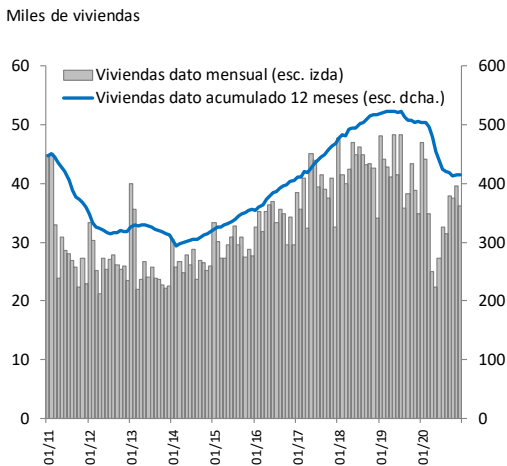
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana.

España: precio de la vivienda



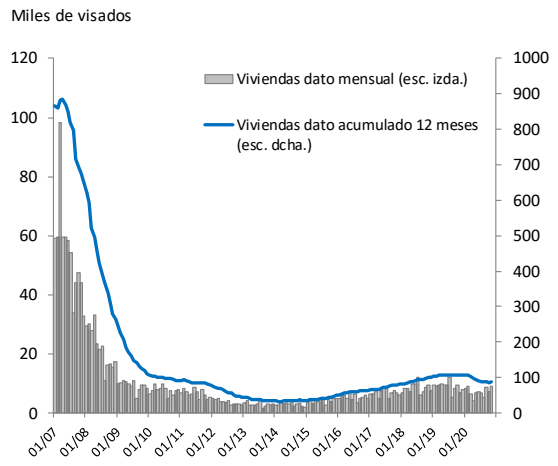
Nota: Datos del 4T 2020.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana.

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 Transportes, Movilidad y Agenda urbana.

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.