

Nota Breve 26/05/2021

España · El precio de la vivienda sigue avanzando suavemente**Dato**

- El valor de tasación de la vivienda libre aumentó un 0,2% intertrimestral en el 1T 2021 (0,2% en el 4T).
- En términos interanuales, el precio de la vivienda suavizó el retroceso (−0,9% frente al −1,8% en el 4T).

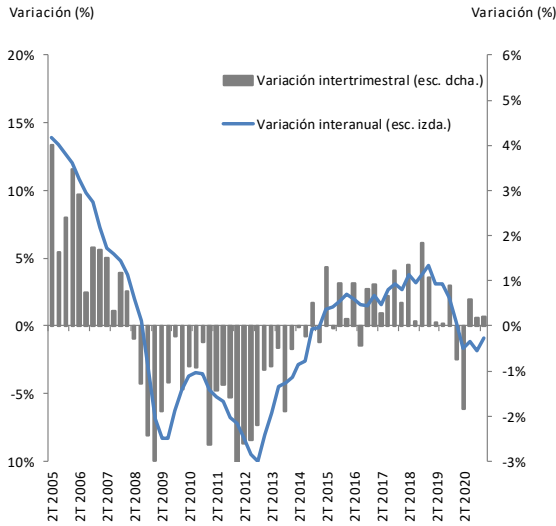
Valoración

- El **precio de tasación de la vivienda libre avanzó un 0,2% en el 1T 2021**, igualando el registro del trimestre anterior. En términos interanuales, el precio de la vivienda suavizó su ritmo de descenso (−0,9% frente al −1,8% en el 4T). Esta evolución en el primer trimestre del año fue más favorable de lo previsto por CaixaBank Research (−0,2% intertrimestral). En efecto, un aspecto destacable de la crisis económica generada por la pandemia es que, a pesar de la fuerte contracción económica y la intensa caída de la actividad en el sector inmobiliario la primavera pasada, el precio de la vivienda ha exhibido una notable resiliencia, no solamente en España sino en la mayor parte de mercados inmobiliarios de las economías avanzadas.
- Esta resistencia del precio de la vivienda se explica por varios factores, entre los que destacan una sólida posición de partida de los hogares (bajo endeudamiento en agregado), un mercado inmobiliario sin exceso de oferta y una contundente respuesta de política económica, con el despliegue de una amplia batería de instrumentos que ha permitido un sostenimiento de las rentas de las familias. Asimismo, las condiciones de financiación de los préstamos para la compra de vivienda se mantuvieron holgadas en términos generales.
- **Las compraventas de vivienda han evolucionado muy positivamente en el primer trimestre del año**, con un avance del 1,9% interanual en el acumulado de enero a marzo. Sin embargo, el mes de marzo de 2020 ya estuvo afectado por la pandemia, de modo que si lo comparamos con el mismo periodo de 2019, las compraventas se encuentran un 3,5% por debajo de ese nivel de referencia. **Las compraventas de vivienda nueva se recuperan con gran vigor** (+10,1% en el acumulado de enero a marzo respecto 2019) mientras que las compraventas de segunda mano siguen en retroceso (−6,8%). En consecuencia, la proporción de compraventas de vivienda nueva sobre el total en el 1T 2021 ha subido 2 puntos respecto a 2020, hasta el 22,0%. **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.**
- Las compraventas de extranjeros se vieron muy afectadas en 2020 (−24,2% frente al −15,6% de las compraventas domésticas), **y en el 1T 2021 todavía muestran signos de debilidad** (−2,5% intertrimestral, −17,8% interanual), de modo que el peso de las compraventas de extranjeros sobre el total ha descendido al 9,7%. Las restricciones de movilidad como consecuencia de la situación sanitaria están afectando a este segmento del mercado, por lo que es de esperar que se recupere a medida que se relajen las restricciones a la movilidad internacional.
- **Débil inicio de año en cuanto a los visados de obra nueva** (−13,4% interanual en el acumulado de enero y febrero). El resto de indicadores de oferta de los primeros meses del año ofrecen señales más positivas. Así, el consumo de cemento avanzó un 2,8% en abril respecto abril de 2019 y la confianza en la construcción ha mejorado notablemente. Los datos de mercado laboral en el sector de la construcción también muestran una evolución favorable (en abril, el número de afiliados del sector fue un 1,9% superior al de abril de 2019).
- Así pues, a pesar de la profunda crisis económica generada por la COVID-19, el sector inmobiliario está mostrando una notable capacidad de resiliencia. El dato publicado hoy, mejor de lo previsto, introduce un ligero sesgo al alza sobre nuestra previsión del precio de la vivienda para el año 2021 (−0,3%).

	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020	1T 2021	
	Dato	Dato	Dato	Dato	Dato	Previsión
Variación interanual (%)	0,3	-1,7	-1,1	-1,8	-0,9	-1,3
Variación intertrimestral (%)	-0,8	-1,8	0,6	0,2	0,2	-0,2

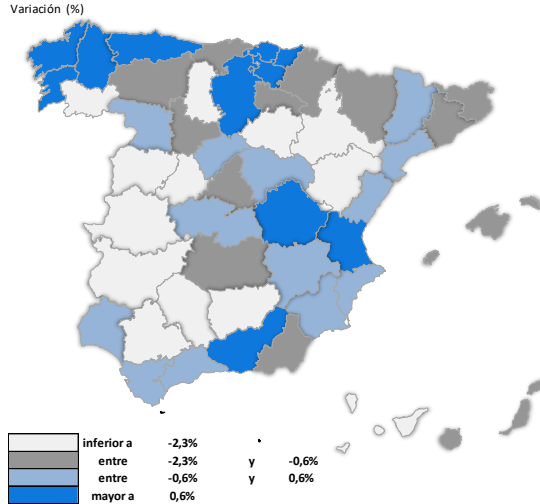
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

España: precio de la vivienda



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

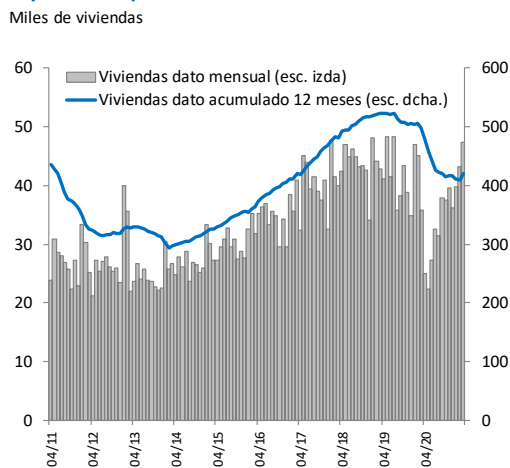
España: precio de la vivienda



Nota: Datos del 1T 2021.

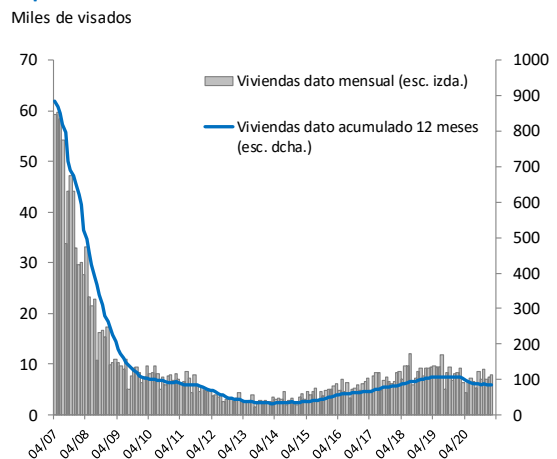
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana.

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.