

Nota Breve 21/09/2021

España · El precio de la vivienda acelera el paso**Dato**

- El valor de tasación de la vivienda libre aumentó un 1,5% intertrimestral en el 2T 2021 (0,2% en el 1T).
- En términos interanuales, el precio de la vivienda repuntó un 2,4% (-0,9% en el 1T).

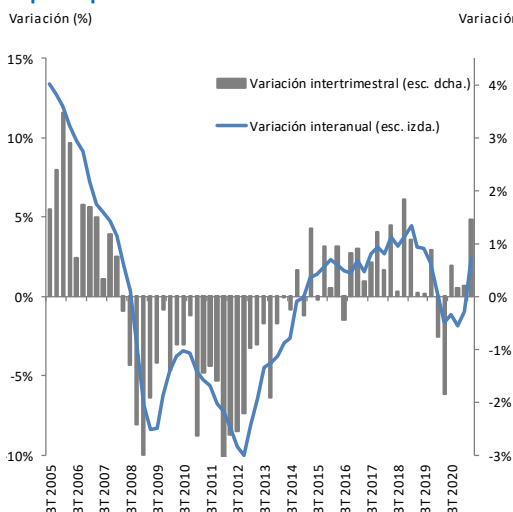
Valoración

- El **precio de tasación de la vivienda libre** avanzó un significativo 1,5% intertrimestral en el 2T 2021, acelerando el paso respecto el registro del trimestre anterior (0,2% intertrimestral en el 1T). En términos interanuales, el precio de la vivienda avanzó un notable 2,4% y dejó atrás 4 trimestres consecutivos en negativo. De este modo, el valor tasado de la vivienda libre prácticamente alcanzó el nivel pre-crisis (-0,2% respecto el 4T 2019). Esta evolución fue algo más favorable de lo previsto por CaixaBank Research (1,1% intertrimestral) y confirma la **tendencia alcista del precio de la vivienda** que también han mostrado otros indicadores. Así, el índice del precio de la vivienda del INE avanzó un 3,3% interanual en el 2T (0,9% en el 1T) y el índice de viviendas repetidas del Colegio de Registradores, un 4,5% interanual en el 2T (1,9% en el 1T). Este repunte de los precios inmobiliarios se produce en un contexto en el que la demanda se ha recuperado muy rápidamente mientras que la oferta aumenta de forma más gradual.
- **La compraventa de viviendas se ha recuperado con gran rapidez**, tras experimentar un fuerte descenso en 2020 (-17,1%). En el primer semestre de 2021, la compraventa de viviendas aumentó un 0,6% en comparación con el 1S 2019. La **vivienda nueva** está aumentando a un ritmo más rápido (+13,5% en el 1S 2021 frente al 1S 2019) que la compraventa de viviendas de segunda mano (-2,3%). Este mayor dinamismo de la demanda de vivienda nueva frente a la usada estaría ligado a las nuevas preferencias de los compradores hacia viviendas de mayor tamaño y con espacios exteriores y más amplios, por la mayor presencia en el hogar a raíz de los confinamientos y el aumento del teletrabajo, unas características que la promoción nueva puede satisfacer en mayor medida (demanda de reposición). **Esperamos que la demanda de vivienda se mantenga sólida en los próximos meses**, aunque podría desacelerarse ligeramente a medida que se disipe el repunte por la demanda embalsada.
- Las **compraventas de extranjeros** se han visto más afectadas por las restricciones a la movilidad internacional, y en el 2T 2021 todavía se situaron un 15,8% por debajo del nivel del 2T 2019, según el Colegio de Registradores, de modo que las compraventas de extranjeros representaron un 10% del total (comparado con un 12,5% en 2019). No prevemos que la compraventa de extranjeros se normalice hasta que se recupere plenamente el turismo internacional, algo que no esperamos que ocurra antes de 2023.
- Por el lado de la oferta, **los visados de obra nueva se están recuperando a un ritmo más lento** (-11% interanual en el acumulado de enero a mayo de 2021 respecto el mismo periodo de 2019). El resto de indicadores de oferta ofrecen señales más positivas. Así, el consumo de cemento entre febrero y junio de 2021 superó el consumo del mismo periodo de 2019 (excluimos el mes de enero pues se vio negativamente afectado por unas condiciones climatológicas muy adversas) y el índice de la confianza en la construcción ha mejorado notablemente (0,7 puntos en agosto frente un promedio de -7,0 en 2019). Los datos de mercado laboral en el sector de la construcción también muestran una evolución favorable (en agosto, el número de afiliados del sector fue un 3,6% superior al de agosto de 2019).
- El mercado inmobiliario ha sorprendido por su resiliencia durante las crisis de COVID-19, no solamente en España sino en gran parte de las economías avanzadas. De hecho, en algunos mercados inmobiliarios existe cierta preocupación de que un período prolongado de tipos de interés bajos pueda impulsar aumentos sostenidos en los precios de la vivienda por encima de los fundamentales. En este sentido, es importante señalar que el mercado español cuenta con unos fundamentales sólidos (sin exceso de oferta o endeudamiento de hogares o empresas del sector).
- El dato publicado hoy, ligeramente mejor de lo previsto, introduce un sesgo al alza sobre nuestra previsión del precio de la vivienda para el año 2021 (1,6%).

	2T 2020	3T 2020	4T 2020	1T 2021	2T 2021	
					Dato	Previsión
Variación interanual (%)	-1,7	-1,1	-1,8	-0,9	2,4	2,1
Variación intertrimestral (%)	-1,8	0,6	0,2	0,2	1,5	1,1

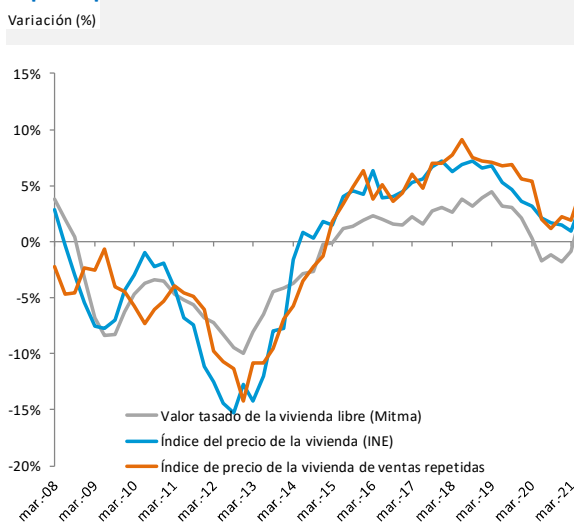
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

España: precio de la vivienda



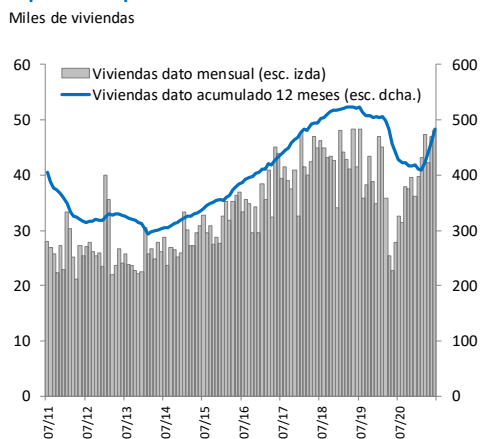
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana.

España: precio de la vivienda



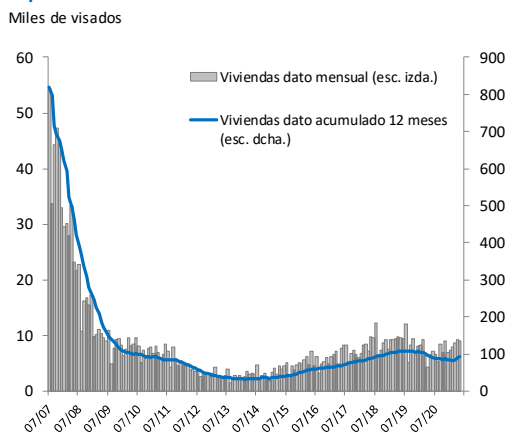
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE, Mitma y Colegio de Registradores.

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.