

Nota Breve 25/11/2021

España · El precio de la vivienda afianza la tendencia alcista**Dato**

- El valor de tasación de la vivienda libre aumentó un 0,8% intertrimestral en el 3T 2021 (1,5% en el 2T).
- En términos interanuales, el precio de la vivienda avanzó un 2,6% (2,4% en el 2T).

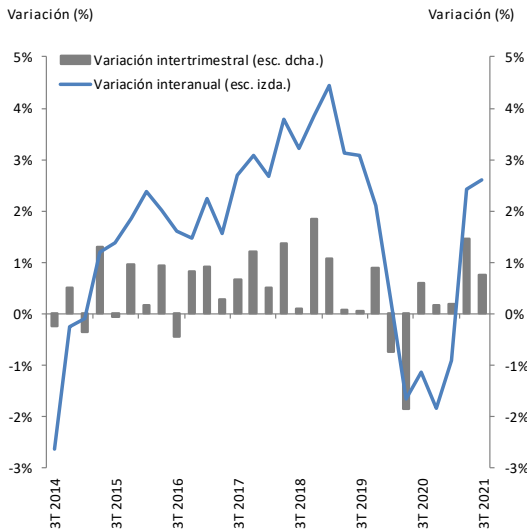
Valoración

- El **precio de tasación de la vivienda libre** avanzó un significativo 0,8% intertrimestral en el 3T 2021 (2,6% interanual). Con este incremento, el valor tasado de la vivienda libre ya ha superado el nivel precrisis (+0,5% respecto al 4T 2019).
- Esta evolución del precio de la vivienda fue algo más favorable de lo previsto por CaixaBank Research (0,4% intertrimestral). Una **tendencia alcista del precio de la vivienda** que también han mostrado otros indicadores, como el índice del precio de la vivienda del INE y el índice de viviendas repetidas del Colegio de Registradores, que avanzó un 7,4% interanual en el 3T (4,5% en el 2T). 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 ha sorprendido por su dinamismo.** En los nueve primeros meses de 2021, la compraventa de viviendas aumentó un 8,5% en comparación con el mismo periodo de 2019. De hecho, la actividad en el sector residencial se encuentra en máximos desde 2008. La **vivienda nueva** está aumentando a un ritmo más rápido (+21,6% en el acumulado de enero a septiembre de 2021 frente al mismo periodo de 2019) que la compraventa de viviendas de segunda mano (5,6%). Gran parte de la reactivación de la demanda procede del afloramiento de la demanda embalsada y del ahorro «forzoso» acumulado durante los meses de confinamiento que, en combinación con unas condiciones de financiación muy favorables, han hecho más atractiva la compra y la inversión en activos inmuebles.
- Las **compraventas de extranjeros**, que se vieron más afectadas por las restricciones a la movilidad internacional, **se están recuperado extraordinariamente bien.** Según el Colegio de Registradores, en el 3T 2021, los extranjeros compraron unas 16.600 viviendas en España, un 8% más que en el 3T 2019, y muy cerca del máximo trimestral de 17.300 viviendas alcanzado en el 2T 2018.
- La **oferta**, por su parte, se encuentra más rezagada en relación con el enérgico crecimiento de la demanda, pero también se va sumando a la recuperación. **Entre enero y agosto, los visados de obra nueva han repuntado un 25% anual, pero aún se encuentran un 8,6% por debajo de los niveles de 2019.** El resto de indicadores de oferta ofrecen señales más positivas. Así, el consumo de cemento en los 10 primeros meses del año superó, en un 1,3%, 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 (2,7 puntos en octubre frente a un promedio de -7,0 en 2019). Los datos del mercado laboral en el sector de la construcción también muestran una evolución favorable (en octubre, el número de afiliados del sector fue un 3,3% superior al de octubre 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 periodo 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) y con los datos disponibles hasta la fecha no se observan signos de sobrecalentamiento.
- El dato publicado hoy, ligeramente mejor de lo previsto, introduce un ligero sesgo al alza sobre nuestra previsión del precio de la vivienda para el año 2021 (1,6%).

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

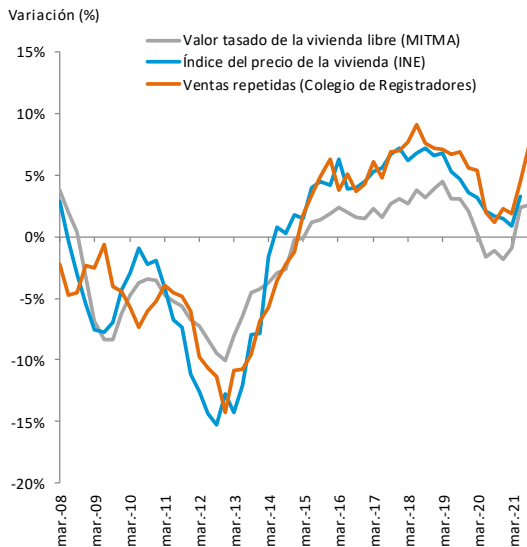
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

España: precio de la vivienda



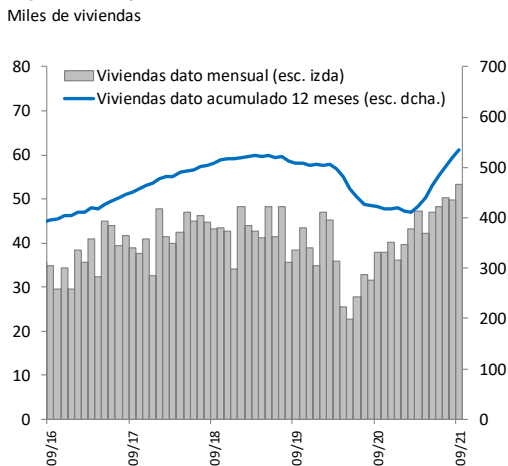
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana.

España: precio de la vivienda



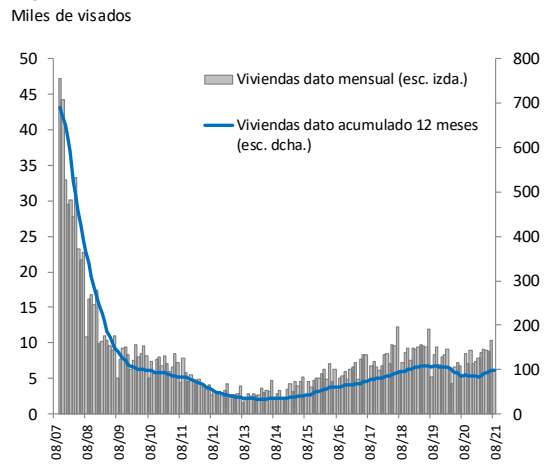
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE, MITMA y Colegio de Registradores.

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.