

Nota Breve 24/02/2022

España · El precio de la vivienda avanzó un 2,1% en 2021**Dato**

- El valor de tasación de la vivienda libre aumentó un 2,0% intertrimestral en el 4T 2021 (0,8% en el 3T).
- En términos interanuales, el precio de la vivienda avanzó un 4,4 % en el 4T 2021 (2,6% en el 3T).
- En el conjunto del año 2021, el precio avanzó un 2,1% (-1,1% en 2020).

Valoración

- El **precio de tasación de la vivienda libre** avanzó un significativo 2,0% intertrimestral en el 4T 2021 (4,4% interanual). Para el conjunto del año 2021, el precio avanzó un 2,1% tras el retroceso del 1,1% en 2020. Este repunte de los precios inmobiliarios se produce en un contexto en el que la demanda crece con mucho vigor, mientras que la oferta aumenta de forma más gradual.
- La evolución del precio de la vivienda en el 4T fue algo más favorable de lo previsto por CaixaBank Research (1,2% intertrimestral). Se trata de una **tendencia alcista del precio de la vivienda** que también han mostrado otros indicadores, como los publicados en los portales inmobiliarios y el índice de viviendas repetidas del Colegio de Registradores, que avanzó un notable 8,0% interanual en el 4T (5,7% en el conjunto del año 2021).
- Entre CC.AA., **la tendencia alcista en los precios es generalizada entre los mayores mercados residenciales del país**, tales como C. de Madrid, Cataluña, Andalucía, I. Balears y C. Valenciana. En concreto, en 2021, las mayores tasas de crecimiento se registraron en C. Valenciana (4,0%), I. Balears (3,8%) y Murcia (3,3%), que son las que también están mostrando un mayor dinamismo por el lado de la demanda, en los dos últimos casos, gracias a la recuperación de las compraventas de extranjeros. Por el contrario, las regiones que registraron un leve descenso en los precios en 2021 fueron Extremadura (-0,5%), Castilla y León (-0,4%) y La Rioja (-0,1%), todas ellas regiones donde los precios venían ya registrando caídas con anterioridad a los efectos de la pandemia.
- **En 2021, el sector inmobiliario ha destacado por su buen desempeño**, especialmente en lo que respecta a la demanda. Así, las compraventas de vivienda crecieron un 35% interanual en 2021 (un 12% respecto a 2019) y cerraron el año alrededor de las 565.000 operaciones, una cifra no registrada desde el año 2008. 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. De cara a 2022, algunos de los factores que han estimulado la demanda recientemente perderán cierto impulso, de modo que prevemos que las compraventas desciendan ligeramente respecto a los elevados niveles alcanzados.
- Las **compraventas de extranjeros**, que se vieron más afectadas por las restricciones a la movilidad internacional en 2020, **se están recuperado extraordinariamente bien**. Según el Colegio de Registradores, los extranjeros compraron unas 61.600 viviendas en España en 2021, una cifra muy similar a la de 2019, lo que representó un 10,8% del total de compraventas. Esperamos que la recuperación del turismo internacional en este 2022 siga favoreciendo la demanda de extranjeros.
- La **oferta**, por su parte, tardó un poco más en despegar en relación con el enérgico crecimiento de la demanda, pero también se ha sumado a la recuperación: **hasta noviembre de 2021, se visaron unas 106.000 viviendas** (dato acumulado de 12 meses), una cifra muy similar a la de 2019. El resto de indicadores de oferta también ofrecen señales muy positivas. Así, el consumo de cemento aumentó un 11% en 2021 y superó en un 1,4%, el consumo de cemento de 2019; y los datos del mercado laboral en el sector de la construcción también muestran una evolución favorable (los afiliados en la construcción crecieron un 5,1% interanual en enero de 2022).

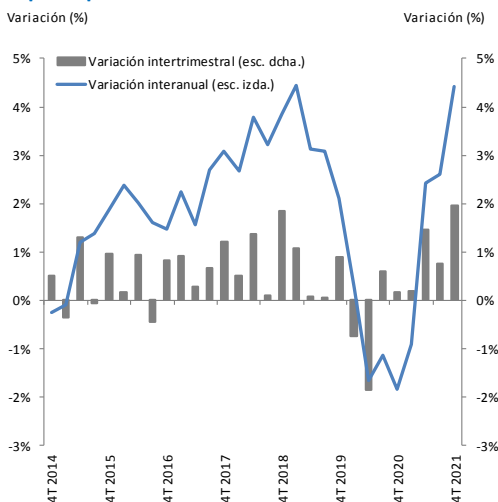
- Un factor que está afectando la velocidad de crecimiento de la oferta es el **encarecimiento de la energía y de las materias primas**, relacionado con los cuellos de botella en las cadenas de suministros globales. La escalada del conflicto en Ucrania hace prever que los costes energéticos se mantendrán elevados más tiempo del previsto anteriormente. Según datos de Eurostat, los costes del sector están creciendo por encima del 10% anual y los precios de ciertos suministros, por encima del 15% (datos de octubre de 2021, último disponible). Este incremento de los costes de la construcción podría alentar la tendencia alcista de los precios de la vivienda durante los próximos trimestres. Sin embargo, con la vista puesta más a medio plazo, a medida que la nueva oferta se vaya incorporando al mercado, se disipen esas tensiones sobre el abastecimiento de determinadas materias primas, y con la gradual normalización de las condiciones monetarias, los precios de la vivienda deberían crecer acorde con la evolución de la renta de las familias.
- 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 2022 (4,0%).

España: precio de la vivienda

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

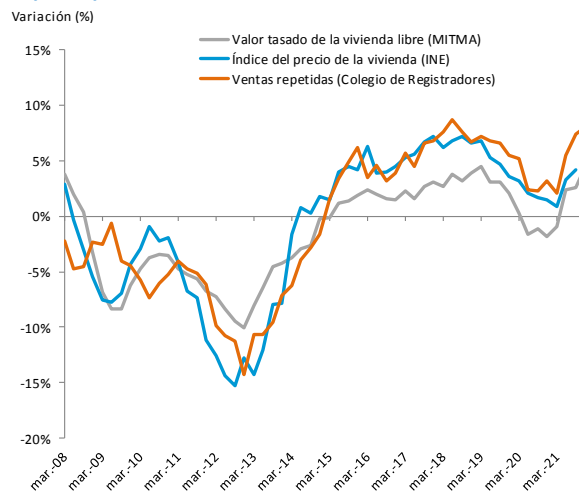
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

España: precio de la vivienda



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

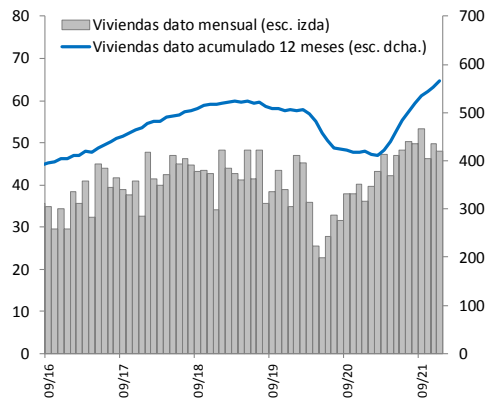
España: precio de la vivienda



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

España: compraventa de vivienda

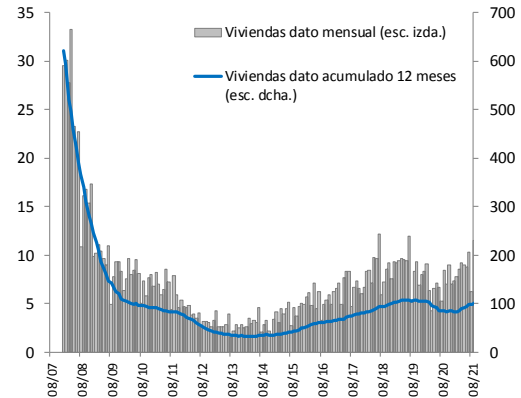
Miles de viviendas



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE.

España: visados de inicio de obra

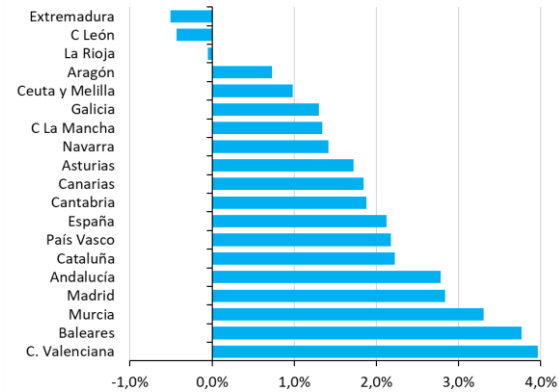
Miles de visados



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

Valor tasado de la vivienda libre en 2021

Variación anual



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del MITMA.

Pedro Álvarez y 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.