

Nota Breve 26/05/2022

España · El precio de la vivienda repunta en un contexto de aumento de los costes de construcción y una pujante demanda**Dato**

- El valor de tasación de la vivienda libre aumentó un 2,4% intertrimestral en el 1T 2022 (2,0% en el 4T).
- En términos interanuales, el precio de la vivienda avanzó un 6,7% en el 1T 2022 (4,4% en el 4T).

Valoración

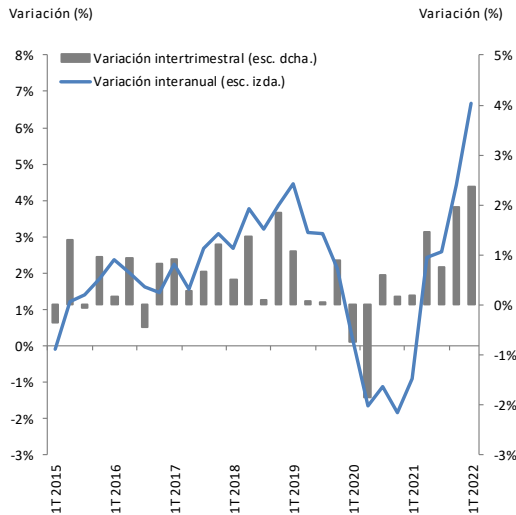
- El **precio de tasación de la vivienda libre** avanzó un significativo 2,4% intertrimestral en el 1T 2022 (6,7% interanual). Este repunte de los precios se produce en un contexto de notable aumento de los costes de construcción y de una demanda que sigue creciendo con mucho vigor, mientras que la oferta aumenta de forma más gradual.
- El aumento del precio de la vivienda en el 1T fue superior a lo previsto por CaixaBank Research (0,6% 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 repuntó un 10,6% interanual en el 1T.
- Entre CC.AA., la **tendencia alcista en los precios es generalizada entre los mayores mercados residenciales del país y en las zonas más turísticas**. En concreto, en el 1T 2022, las mayores tasas de crecimiento se registraron en I. Balears (10,5%), C. de Madrid (9,5%) y C. Valenciana (8,2%), siendo el caso más destacable el de I. Balears, ya que marca un nuevo máximo en la serie disponible por cuarto trimestre consecutivo, gracias al impulso de la demanda extranjera. Por el contrario, los incrementos de precios más modestos se registraron en Asturias y Cantabria (ambas un 1,6% interanual), regiones que ya antes de la pandemia presentaban un menor dinamismo en los precios de la vivienda.
- **En los primeros meses de 2022, el sector inmobiliario ha continuado caracterizado por un fuerte vigor de la demanda**. Así, las compraventas de vivienda crecieron un 27% interanual en el 1T 2022 y se superaron las 600.000 operaciones en el acumulado de 12 meses, 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 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 los próximos trimestres, algunos de los factores que han estimulado la demanda recientemente perderán cierto impulso (menor crecimiento de la renta disponible *real* de los hogares, un clima de mayor incertidumbre y el aumento de los tipos de interés), 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 21.600 viviendas en España en el 1T 2022, una cifra que supera ampliamente los valores pre-pandémicos, y que representa el 13,2% del total de compraventas. Si bien el aumento de la incertidumbre y la ralentización económica de los principales países compradores de vivienda en España a raíz de la guerra en Ucrania podría frenar la demanda extranjera, prevemos que la recuperación del turismo internacional en este 2022 siga favoreciendo dicha demanda.
- La **oferta de vivienda**, en cambio, ya se estaba viendo muy restringida desde el segundo semestre de 2021 por la escasez de ciertos materiales y el significativo **aumento de los costes de construcción** (18,9% interanual en febrero de 2022). El conflicto bélico y el tensionamiento de los cuellos de botella en las cadenas de valor global no ha hecho más que agravar el encarecimiento de los inputs, lo que, sumado al aumento de la incertidumbre, resulta en un contexto poco favorable para la oferta de obra nueva. Así, en enero y febrero de 2022 se visaron 17.214 viviendas, una cifra que supone un avance del 13,4% respecto a los dos primeros meses de 2021 (sigue la recuperación tras la fuerte caída durante la pandemia) pero que supone un 6,9% menos que en el mismo periodo de 2019. El resto de indicadores

de oferta ofrecen señales algo más positivas. Así, el consumo de cemento aumentó un 4,8% interanual en el promedio de los 4 primeros meses del año y los afiliados en la construcción crecieron un 3,0% interanual en abril (4,8% en el 1T 2022).

	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	1T 2022	
					Dato	Previsión
Variación interanual (%)	-0,9	2,4	2,6	4,4	6,7	4,9
Variación intertrimestral (%)	0,2	1,5	0,8	2,0	2,4	0,6

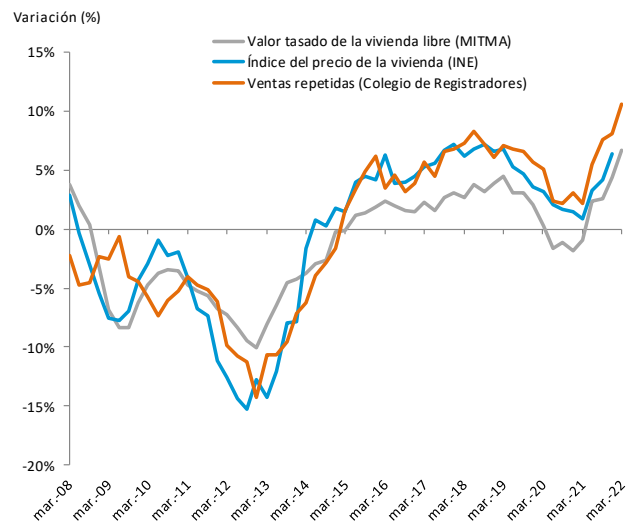
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

España: precio de la vivienda



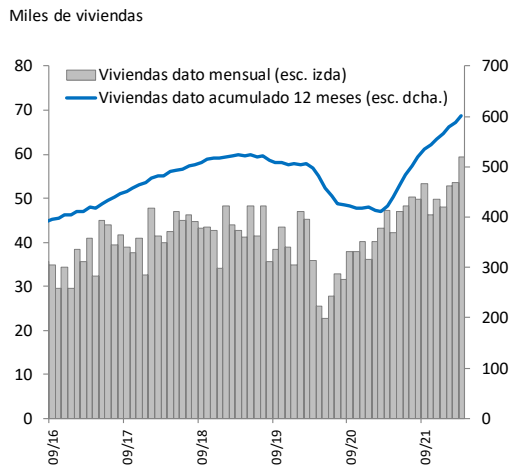
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana.

España: precio de la vivienda



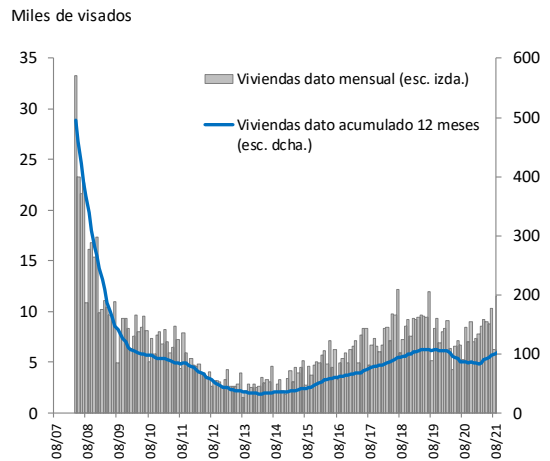
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE, MITMA y Colegio de Registradores.

España: compraventa de vivienda



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

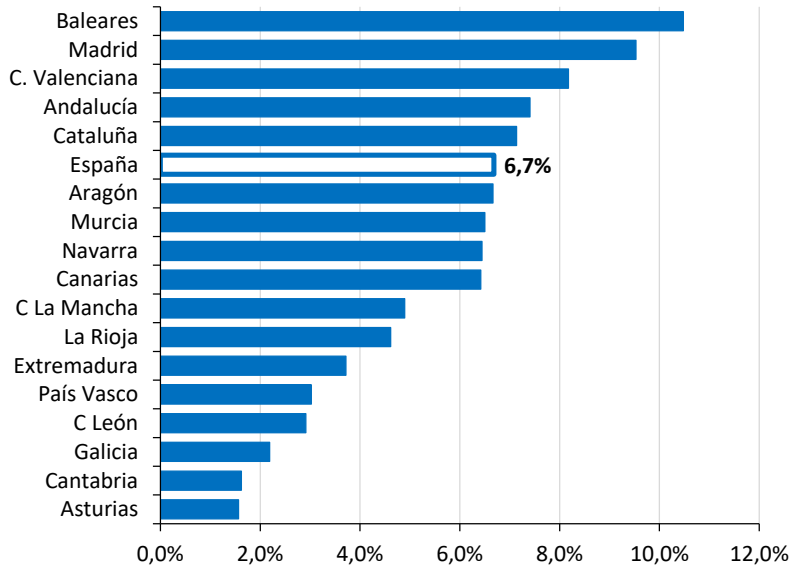
España: visados de inicio de obra



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

Precios de vivienda libre en el 1T22

Variación interanual



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.