

Nota Breve 21/09/2022

España · El precio de la vivienda frena su tendencia alcista en el 2T 2022

Dato

- El valor de tasación de la vivienda libre aumentó un 0,4% intertrimestral en el 2T 2022 (2,4% en el 1T).
- En términos interanuales, el precio de la vivienda avanzó un 5,5% en el 2T 2022 (6,7% en el 1T).

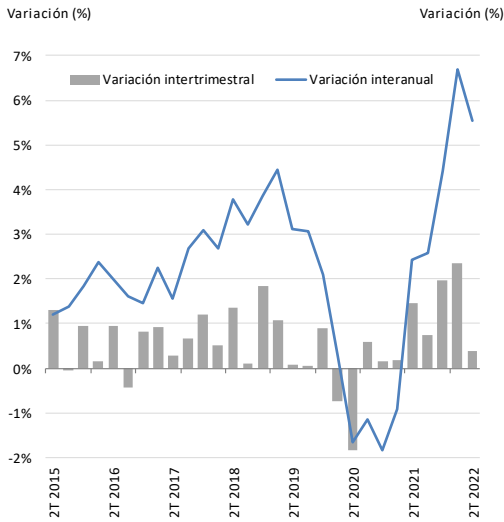
Valoración

- El **precio de tasación de la vivienda libre** creció un modesto 0,4% intertrimestral en el 2T 2022, un avance significativamente menor que el trimestre precedente (2,4%) y que el promedio de los últimos 4 trimestres (1,6%). Como consecuencia, la variación interanual se desaceleró del 6,7% en el 1T al 5,5% en el 2T.
- Esta ralentización del precio de la vivienda ya se había observado en otros indicadores, como el del INE, que pasó de crecer un 8,5% interanual en el 1T al 8,0% en el 2T, o el índice de precios de viviendas repetidas que publica el Colegio de Registradores (avance interanual del 10,6% en el 1T y del 9,1% en el 2T). A pesar de esta ralentización, conviene resaltar que los ritmos de crecimiento siguen siendo considerables y que los precios de la vivienda en el 2T estuvieron apoyados por una demanda muy vigorosa (crecimiento de las compraventas del 20% interanual en el trimestre).
- No obstante, el dato de compraventas de julio, publicado hoy por el INE, también muestra signos, muy débiles todavía, de **moderación en la demanda**. En concreto, el número de compraventas creció un 8,0% interanual en julio frente al crecimiento del 23,2% interanual en el primer semestre del año. 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 respecto a los elevados niveles alcanzados.
- Todas las CC. AA. recogen un crecimiento en los precios de la vivienda, si bien se aprecia una fuerte heterogeneidad entre ellas (ver gráfico a continuación). Por un lado, la **C. de Madrid** (9,0% interanual), **Navarra** (7,8%) y **Baleares** (7,6%) son los mercados que registran los mayores incrementos en los precios en el 2T 2022. Sorprenden los dos primeros casos, ya que son las regiones con menor crecimiento de las compraventas en lo que llevamos de año. Por el contrario, un trimestre más destaca el caso de Baleares, donde los precios han venido marcando nuevos máximos de forma recurrente en los últimos 5 trimestres, gracias a la fortaleza de la demanda, sobre todo, por parte de compradores extranjeros. Por otro lado, Murcia, Asturias, Cantabria y País Vasco son las CC. AA. que registran menores ritmos de crecimiento de los precios (incrementos inferiores al 3% interanual), algo que ya se venía observando en trimestres anteriores en estas regiones.
- La oferta de vivienda, en cambio, sigue muy limitada: en enero-mayo de 2022 se han visado un 9,6% menos de viviendas que en el mismo periodo de 2019. Además, la producción de vivienda nueva (109.000 visados de obra nueva en los últimos 12 meses hasta mayo) es inferior a la creación neta de hogares (180.000 anual hasta el 2T 2022). Un factor que ha limitado la recuperación de la oferta pospandemia ha sido el fuerte incremento de los costes de construcción. Recientemente, la tendencia alcista de los costes parece haberse frenado (18,0% interanual en junio, frente al pico del 19,5% en mayo) y el descenso de los precios de los metales industriales en los mercados internacionales apuntan a unos avances más contenidos de los costes de construcción. Con todo, el menor crecimiento económico y la mayor incertidumbre no favorecerán la recuperación de la oferta.

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

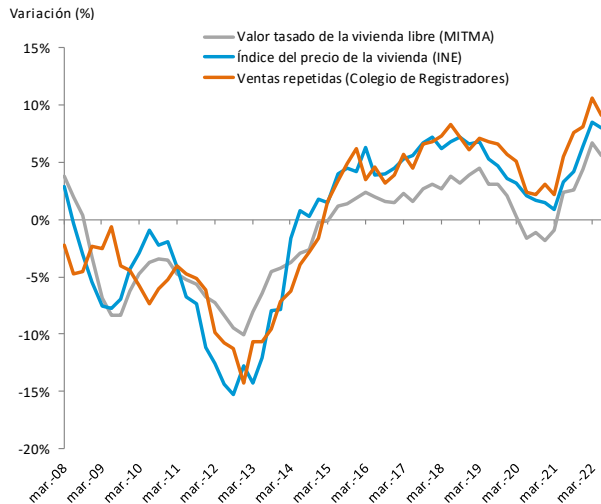
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

España: precio de la vivienda



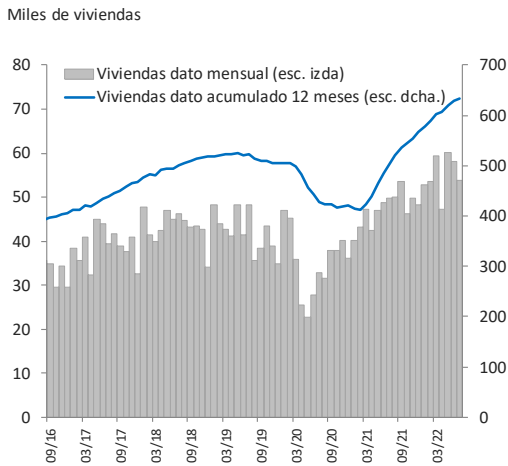
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana.

España: precio de la vivienda



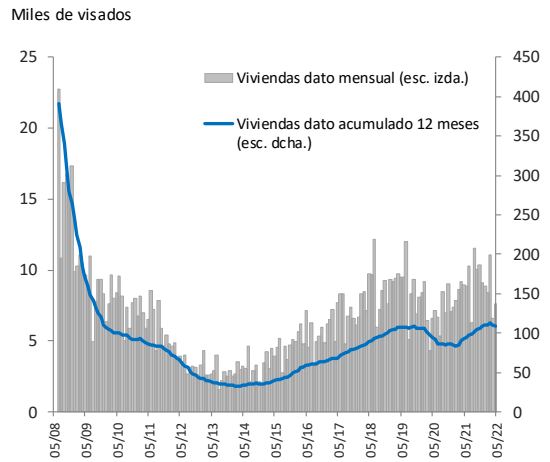
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE, MITMA y Colegio de Registradores.

España: compraventa de vivienda



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

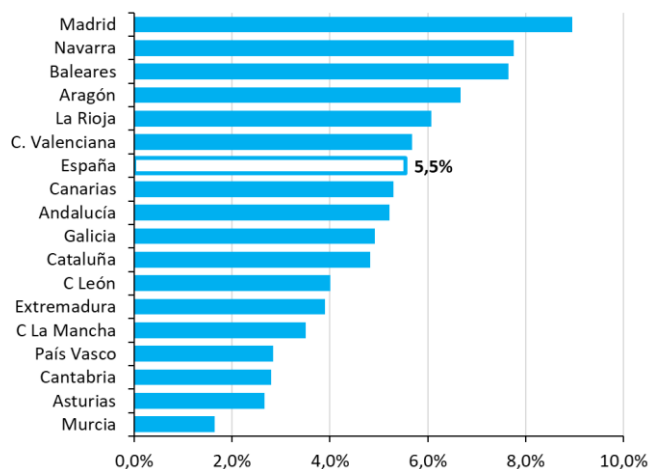
España: visados de inicio de obra



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

Precios de vivienda libre en el 2T 2022

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.