

Nota Breve 24/11/2022

España · El precio de la vivienda se mantuvo plano en el 3T 2022**Dato**

- El valor de tasación de la vivienda libre presentó una variación intertrimestral del 0,0% en el 3T 2022 (0,4% en el 2T).
- En términos interanuales, el precio de la vivienda avanzó un 4,7% en el 3T 2022 (5,5% en el 2T).

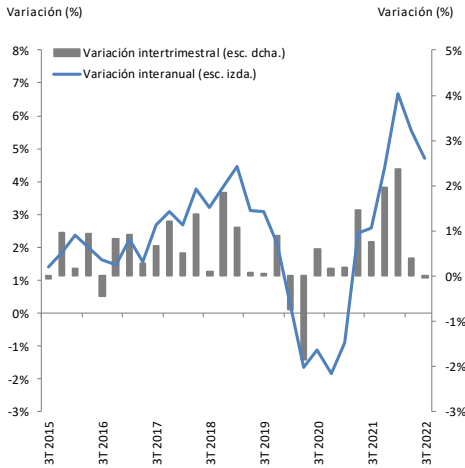
Valoración

- Las señales de enfriamiento del mercado inmobiliario son cada vez más patentes. En el tercer trimestre, el **precio de tasación de la vivienda libre** se mantuvo estancado (0,0% intertrimestral), después de haber registrado un avance muy contenido en el 2T (0,4% intertrimestral). De esta forma, el precio de la vivienda en términos interanuales se ha desacelerado de forma muy marcada a lo largo de este año, con avances del 6,7% en el 1T, del 5,5% en el 2T y del 4,7% en el 3T 2022. Prevedemos que esta tendencia se acentúe en el tramo final del año y en los primeros trimestres de 2023, como consecuencia del aumento de los tipos de interés que está llevando a cabo el BCE para frenar el aumento de la inflación.
- Todas las CC. AA. recogen una tasa de variación interanual positiva en los precios de la vivienda, si bien continuamos observando una fuerte heterogeneidad entre ellas (ver gráfico a continuación). Por un lado, **Baleares** (7,3% interanual), la **C. de Madrid** (7,0%), **Navarra** y **Cantabria** (ambos 5,2%) son los mercados que registran los mayores incrementos en el 3T 2022. Cabe señalar que las tres primeras regiones han venido siendo las que registran las mayores tasas recurrentemente en los últimos trimestres, pero también en estos casos el dato del 3T supone una moderación respecto a trimestres anteriores. Por otro lado, **Asturias**, **Extremadura** y **Castilla y León** son las CC. AA. que registran menores ritmos de crecimiento de los precios (incrementos inferiores al 1,5% interanual), de nuevo, algo que ya se venía observando en trimestres anteriores y que parece responder a características más de tipo estructural, en línea con los fundamentales de estos mercados locales.
- Del mismo modo, **la demanda de vivienda también empieza a mostrar cierto agotamiento**, con unas tasas de variación interanual que siguen siendo positivas, pero que pierden vigor. En concreto, el número de compraventas creció un 6,9% interanual en septiembre frente a las tasas por encima del 30% en que comenzaba el año. A pesar de esta desaceleración, en el acumulado de los últimos 12 meses se alcanzaron las 644.000 compraventas de vivienda en septiembre, una cifra no igualada desde verano de 2008. Parte de este buen desempeño reciente responde al interés inversor por la vivienda residencial como refugio frente a los elevados niveles de inflación actuales y también por un adelanto de compraventas para contratar una hipoteca a un tipo de interés fijo más favorable, ante la perspectiva de que el BCE siga incrementado los tipos de interés en los próximos meses. Precisamente, el aumento de los tipos de interés hipotecarios, junto con el impacto de la inflación sobre la renta disponible real de los hogares, hace prever que, de cara a los próximos trimestres, la compraventa de vivienda retrocederá.
- La **demanda extranjera**, por su parte, también puede verse impactada por la ralentización económica de los principales países compradores de vivienda en España (Reino Unido, Alemania y Francia). Con todo, los datos más recientes aún son extraordinariamente positivos: los extranjeros compraron más de 90.000 viviendas en España en el acumulado de 4 trimestres hasta el 3T 2022, una cifra que supera ampliamente los valores prepandémicos, y que representa un 15,9% del total de compraventas.
- La **oferta de vivienda sigue siendo muy limitada**: el número de visados de obra nueva (109.000 viviendas en los últimos 12 meses hasta agosto) es inferior a la creación neta de hogares (206.000 anual hasta el 3T 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 (15,1% interanual en agosto, 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.

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

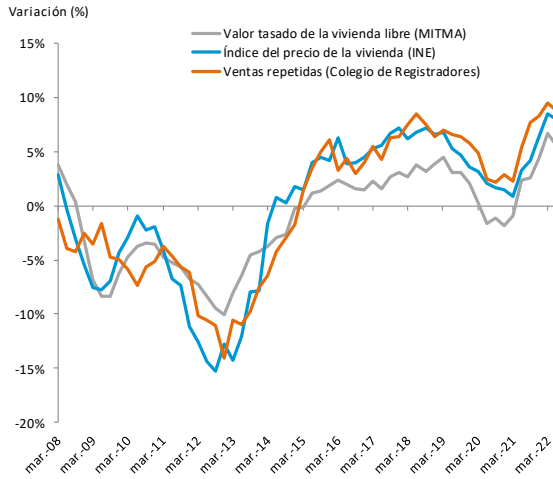
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

España: precio de la vivienda



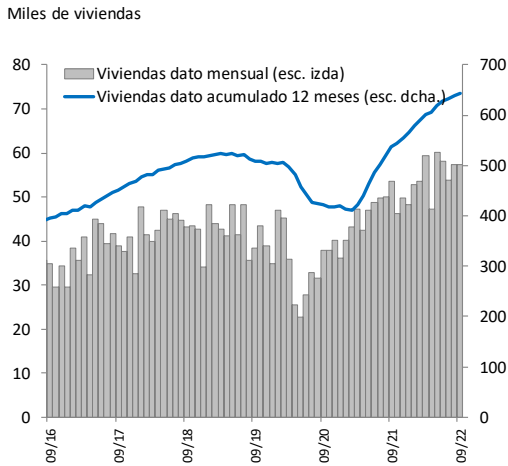
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana.

España: precio de la vivienda



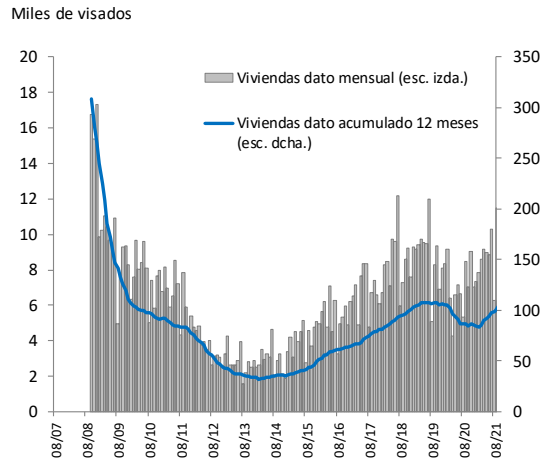
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE, MITMA y Colegio de Registradores.

España: compraventa de vivienda



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

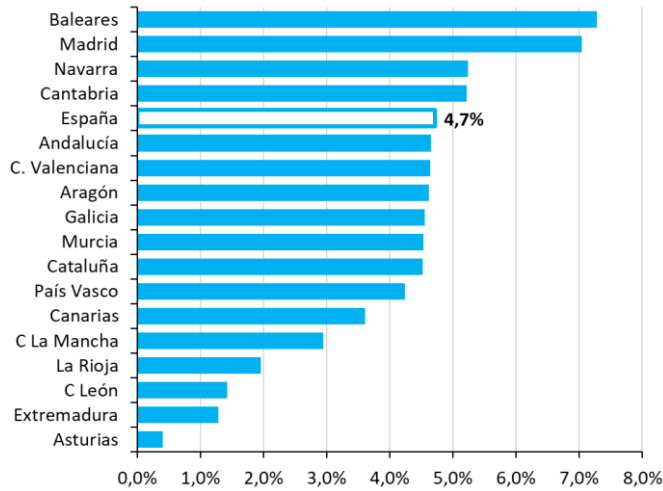
España: visados de inicio de obra



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

Precios de vivienda libre en el 3T 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.