

Nota Breve 23/02/2023

España · El precio de la vivienda avanzó un 5% en 2022

Dato

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

Valoración

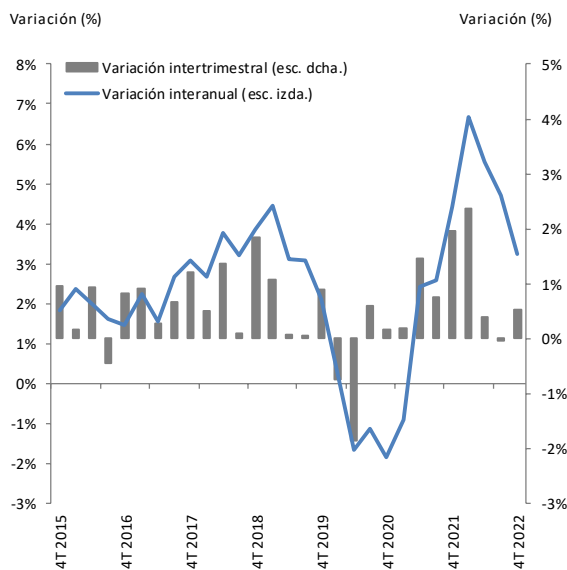
- **El precio de la vivienda se desaceleró de forma muy marcada en términos interanuales a lo largo de 2022.** Así, tras repuntar un 6,7% en el 1T, el ritmo de avance fue menguando hasta el 3,3% en el 4T. Esta desaceleración fue algo más suave de la previsa por CaixaBank Research, pero de todos modos seguimos esperando que el precio de la vivienda se mantenga prácticamente estancado en 2023, principalmente como consecuencia del aumento de los tipos de interés que está llevando a cabo el BCE para frenar el aumento de la inflación. Con todo, es importante remarcar que pensamos que el riesgo de que se produzca una corrección brusca en el mercado inmobiliario es bajo gracias a unos fundamentales mucho más sólidos que en el anterior ciclo (no hay un exceso de oferta, no se ha producido un crecimiento excesivo del crédito, ni se han relajado los estándares crediticios).
- Todas las CC. AA. muestran una desaceleración en la tasa de variación interanual del precio de la vivienda a lo largo de 2022 pero mantienen un crecimiento positivo al cierre del año, con la única excepción de Murcia (-0,1% interanual en el 4T 2022). A pesar de esta tendencia de desaceleración común en todas las CC. AA., el ritmo de avance sigue siendo muy heterogéneo. **Baleares y Navarra** son los mercados que registran los mayores incrementos en el 4T 2022 (alrededor del 6% interanual).
- **La evolución del precio de la vivienda en los municipios de más de 25.000 habitantes también muestra una desaceleración:** el porcentaje de municipios con una variación interanual negativa fue del 25% del total en el 4T 2022 (comparado con poco más del 10% a incios de año). En cambio, el porcentaje de municipios con un incremento del precio de la vivienda superior al 10% fue de solamente el 6,5% en el 4T 2022 (frente al pico del 19% en el 1T 2022) – véase el último gráfico de esta nota.
- **En cuanto a la demanda de vivienda, las señales de enfriamiento son cada vez más patentes.** En diciembre, se registró el primer descenso interanual en el número de compraventas según el INE (-10,2%). No obstante, en el conjunto de 2022 se registraron cerca de 650.000 compraventas (+14,7%), la cifra más alta desde el año 2007. De este modo, la actividad en el mercado inmobiliario cierra un año de fuerte crecimiento pero que en los últimos meses ha empezado a mostrar señales de ralentización, probablemente debido, entre otros factores, al efecto en la demanda del aumento de los tipos de interés, un factor que prevemos que seguirá ejerciendo presión a la baja en las compraventas en 2023.
- Por segmentos, las **compraventas de vivienda de segunda mano** dominaron el mercado en 2022 (532.000 viviendas, un 82% del total) y fue este segmento el responsable del fuerte repunte de actividad (se vendieron un 17,7% más de viviendas de segunda mano que en 2021). En cambio, el número de **compraventas de vivienda nueva** se mantuvo en un rango similar al año anterior (117.000 viviendas, un 2,6% más que en 2021), lo que refleja la relativa escasez de esta tipología de vivienda. La **demanda extranjera**, por su parte, avanzó de forma extraordinaria en 2022: los extranjeros compraron cerca de 95.000 viviendas en España, una cifra que supera ampliamente los valores prepandémicos, y que representó un 14,6% del total de compraventas.
- **La oferta de vivienda sigue siendo muy limitada e insuficiente para cubrir las necesidades de vivienda dada la evolución demográfica.** Así, el número de visados de obra nueva (110.000 viviendas en los últimos 12 meses hasta noviembre) fue inferior a la creación neta de hogares (210.000 en 2022 según la EPA), una situación que ya se observó en 2020 y 2021. Un factor que podría ayudar a la recuperación de la oferta es la reciente moderación en el ritmo de avance de los costes de construcción. Dichos costes repuntaron con fuerza en la primera mitad de 2022 (pico del 19,5% interanual en mayo). Des de

entonces, el ritmo de avance es algo más contenido (13,2% interanual en noviembre) y preveemos que las presiones de costes tiendan a moderarse en vista a la evolución reciente del precio de la energía y del precio de los metales industriales en los mercados internacionales, que ha descendido de forma marcada desde mediados de 2022 (índice LME -22% entre mar.-22 y ene.-23), a pesar del repunte reciente por la reapertura de China.

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

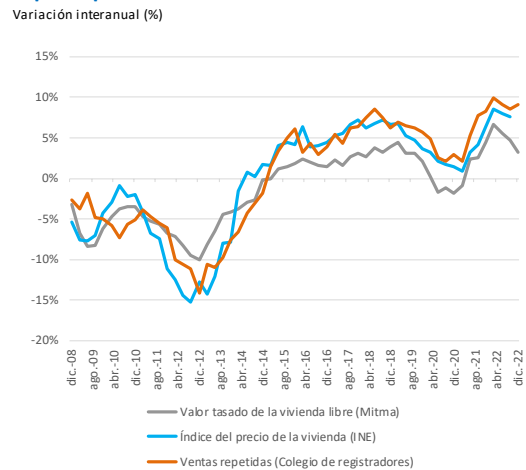
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

España: precio de la vivienda



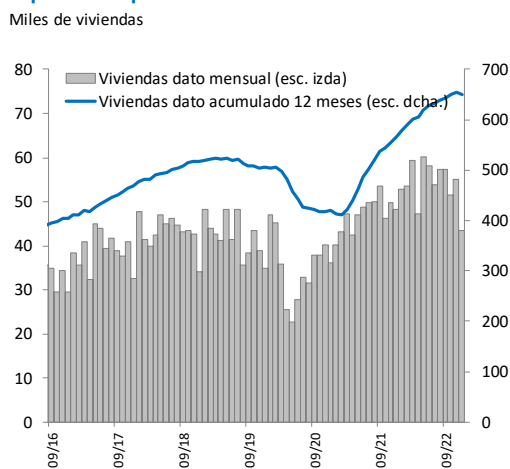
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

España: precio de la vivienda



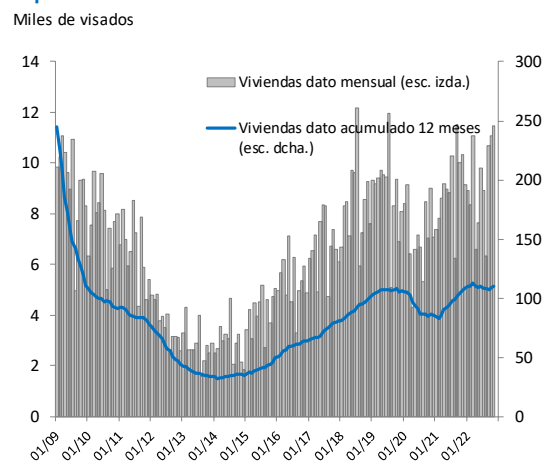
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE, Mitma y Colegio de Registradores.

España: compraventa de vivienda



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

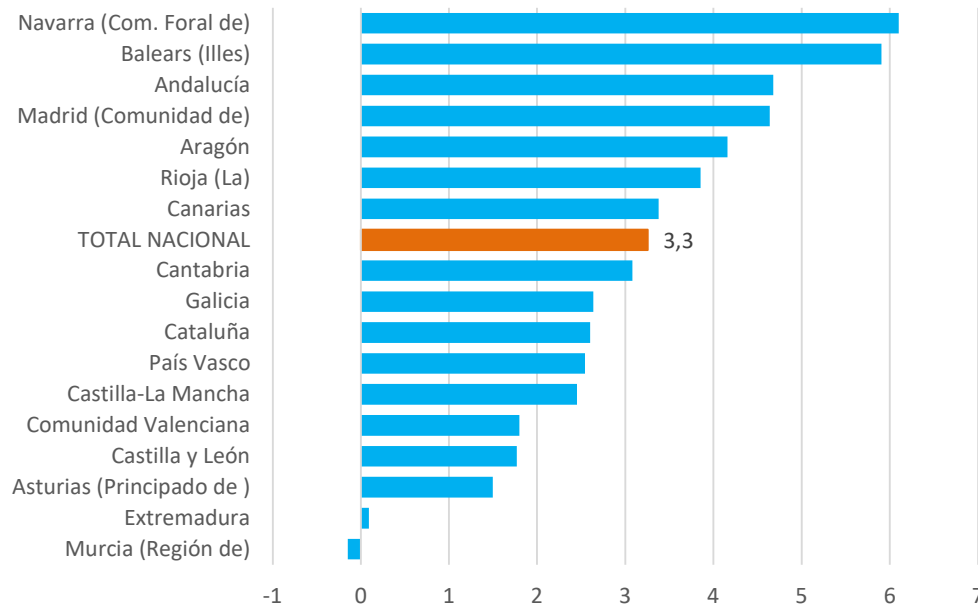
España: visados de inicio de obra



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

Valor de tasación de la vivienda libre en el 4T 2022

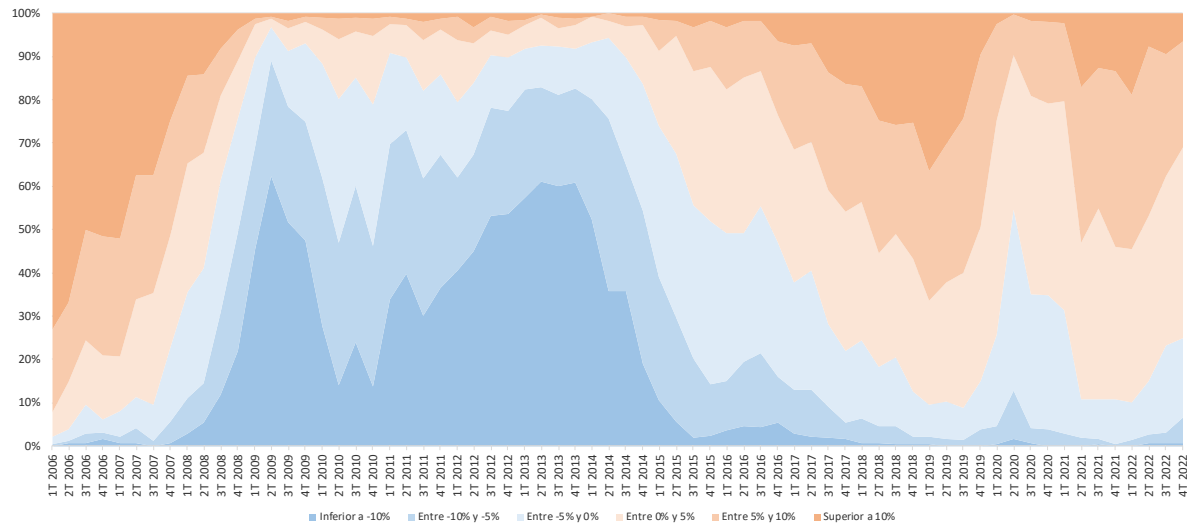
Variación interanual (%)



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

Distribución de los municipios según la variación interanual del precio de la vivienda

Porcentaje de municipios



Nota: En cada trimestre, se clasifican los municipios según si la variación interanual del precio de la vivienda es inferior al 10%, entre el -10% y el -5%, etc.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Mitma.

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.