

Nota Breve 25/05/2023

## España · El precio de la vivienda avanzó un significativo 2,2% intertrimestral en el 1T 2023

### Dato

- El valor de tasación de la vivienda libre presentó una variación intertrimestral del 2,2% en el 1T 2023 (0,5% en el 4T).
- En términos interanuales, el precio de la vivienda avanzó un 3,1% en el 1T 2023 (3,3% en el 4T).

### Valoración

- **El precio de la vivienda avanzó de forma muy significativa en el 1T 2023** (2,2% intertrimestral frente al 0,5% del 4T 2022), si bien en términos interanuales siguió aminorando su ritmo de avance (3,1% interanual frente al 3,3% del 4T 2022). En la misma tónica, el índice del precio de la vivienda basado en ventas repetidas del Colegio de Registradores también anotó un avance significativo en el 1T 2023 (1,3% intertrimestral, 5,4% interanual). A pesar de este repunte del precio de la vivienda en el 1T, más acusado que nuestra previsión, de cara a los próximos trimestres seguimos esperando que el precio de la vivienda mantenga una senda de desaceleración, principalmente como consecuencia de la caída de la demanda ante el aumento de los tipos de interés que está llevando a cabo el BCE para aplacar 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 tasa de variación interanual positiva del precio de la vivienda en el 1T 2023** aunque el ritmo de avance sigue siendo muy heterogéneo. En la banda alta destaca **Baleares**, con un avance del 7,3% interanual. Por otra parte, Murcia es la CC. AA. que registra el menor incremento en el 1T 2023 (0,4% interanual).
- **El precio de la vivienda en los municipios de más de 25.000 habitantes también muestra una evolución algo más positiva que en el trimestre precedente:** el porcentaje de municipios con una variación interanual negativa fue del 15% del total en el 1T 2023 (comparado con cerca del 25% a finales del año pasado). Por su parte, el porcentaje de municipios con un incremento interanual del precio de la vivienda superior al 10% fue del 13,4% en el 1T 2023 (frente al 6,5% en el 4T 2022) – véase el último gráfico de esta nota. Asimismo, **el precio de la vivienda crece con más vigor en los municipios turísticos** (5,7% interanual) que en los no turísticos (4,8% interanual).
- **La demanda de vivienda se va enfriando.** En marzo, el número de compraventas descendió un 5,7% interanual según el INE. Preveamos que el número de compraventas seguirá descendiendo a lo largo de 2023 en comparación con los extraordinarios registros del año pasado (preveamos unas 480.000 compraventas en 2023 frente a las 650.000 de 2022) debido al impacto del aumento de los tipos de interés y la pérdida de poder adquisitivo por la elevada inflación. Por segmentos, se espera que el mayor ajuste se concentre en las **compraventas de vivienda de segunda mano**. En cambio, el número de **compraventas de vivienda nueva** se mantendrá en un rango similar al año anterior (unas 110.000 viviendas).
- La **demanda extranjera**, por su parte, repuntó con fuerza en 2022 (los extranjeros compraron cerca de 95.000 viviendas en España, una cifra que supera ampliamente los valores prepandémicos), y la buena tónica ha continuado en el 1T 2023. En concreto, los extranjeros compraron unas 23.000 viviendas en España en el 1T 2023, lo que supone un avance del 8,1% interanual frente a la caída del 2% interanual del total de compraventas (-3,5% si excluimos las compraventas de extranjeros), según los datos del Colegio de Registradores. La demanda extranjera puede verse impactada por la ralentización económica de los principales países compradores de vivienda en España (Reino Unido, Alemania, Francia). Por el momento, sin embargo, parece menos sensible al alza de los tipos de interés.

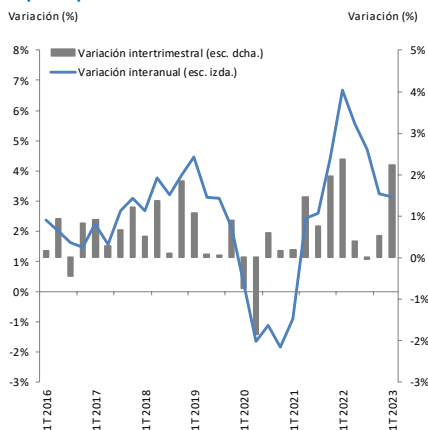
- La oferta de vivienda sigue siendo muy limitada e insuficiente para cubrir las necesidades de vivienda dada la evolución demográfica. Así, el número de visados de obra nueva (109.000 viviendas en los últimos 12 meses hasta febrero) sigue siendo muy inferior a la creación neta de hogares (241.000 en los últimos 4 trimestres hasta el 1T 2023 según la EPA). La incertidumbre sobre la debilidad de la demanda, las novedades legislativas y unos costes de construcción que se mantienen elevados pese a la reciente moderación (8,1% interanual en febrero) no hacen prever que la falta de oferta de vivienda se revierta en los próximos trimestres.

### España: precio de la vivienda

|                               | 1T 2022 | 2T 2022 | 3T 2022 | 4T 2022 | 1T 2023 |           |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
|                               |         |         |         |         | Dato    | Previsión |
| Variación interanual (%)      | 6,7     | 5,5     | 4,7     | 3,3     | 3,1     | 2,7       |
| Variación intertrimestral (%) | 2,4     | 0,4     | 0,0     | 0,5     | 2,2     | 0,1       |

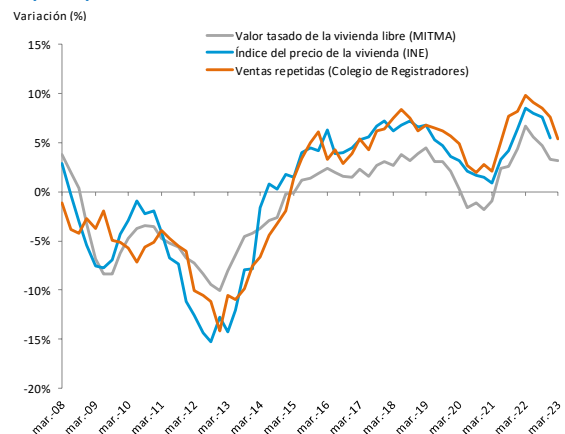
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

#### España: precio de la vivienda



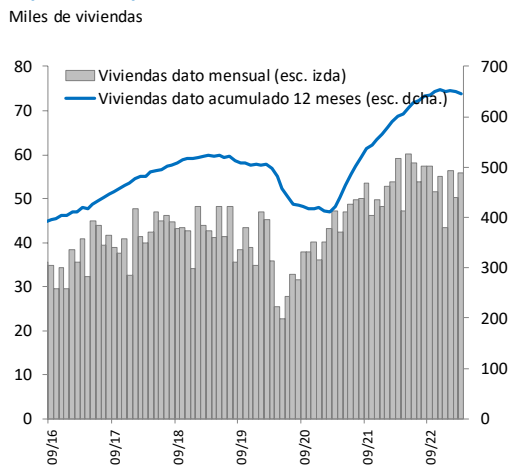
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana.

#### España: precio de la vivienda



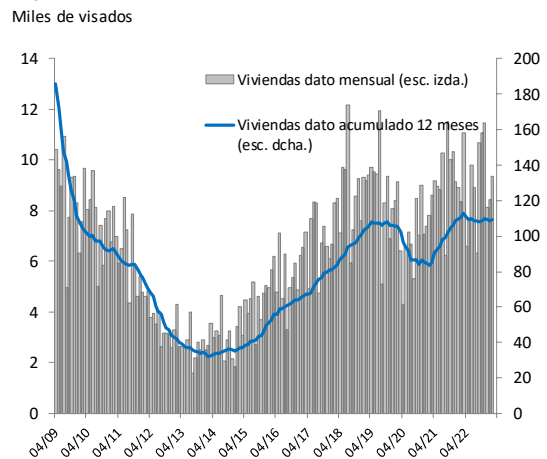
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE, MITMA y Colegio de Registradores.

#### España: compraventa de vivienda



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

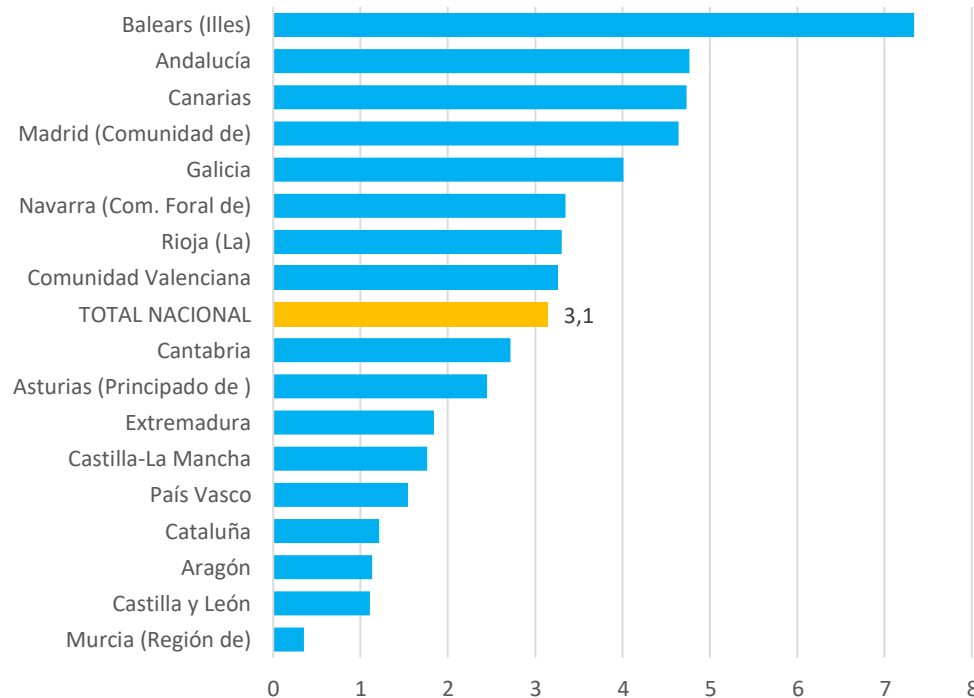
#### España: visados de inicio de obra



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

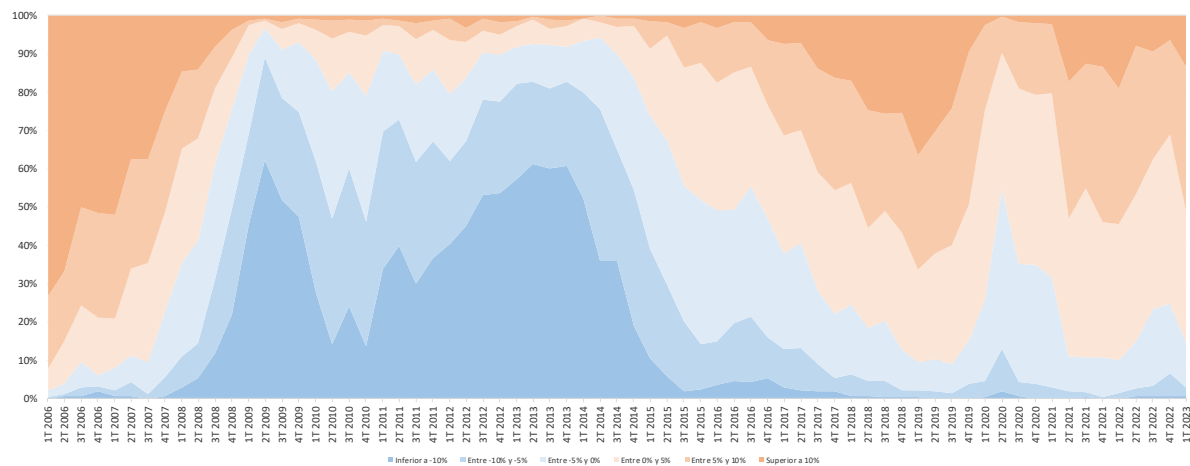
## Valor de tasación de la vivienda libre en el 1T 2023

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](mailto: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.