

Nota Breve 20/09/2023

España · El precio de la vivienda avanza un 0,3% intertrimestral en el 2T 2023**Dato**

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

Valoración

- **El valor de tasación de la vivienda libre siguió anotando crecimientos positivos en el 2T 2023**, aunque el ritmo de avance fue más modesto que en el trimestre precedente (0,3% intertrimestral frente al 2,2% del 1T). En términos interanuales, el crecimiento apenas se ralentizó en 1 décima (3,0% interanual frente al 3,1% del 1T).
- Otros indicadores del precio de la vivienda referentes al 2T ya habían mostrado una pausa en la tendencia de desaceleración en términos interanuales:
 - **El índice del precio de la vivienda del INE**, basado en precios de transacción, avanzó un significativo 2,1% intertrimestral en el 2T. En términos interanuales, el precio se aceleró ligeramente (3,6% en 2T, 3,5% en 1T), rompiendo así la tendencia de desaceleración que observábamos desde mediados de 2022. En términos trimestrales, el precio de la vivienda de segunda mano crece más (2,2%) que el de la obra nueva (1,7%), pero en términos interanuales, la obra nueva es la que empuja el crecimiento al alza (7,7% vs 2,9% la segunda mano). La obra nueva crece con más vigor por el encarecimiento de los materiales de construcción, aunque estos ya muestran signos de estabilización (0,6% interanual en junio de 2023, pero acumulan un incremento del 26% desde enero de 2021).
 - **El índice del precio de la vivienda basado en ventas repetidas del Colegio de Registradores** también anotó un avance significativo en el 2T 2023 (1,7% intertrimestral) y la variación interanual se mantuvo en el 5,1%.
- **Todas las CC. AA. muestran una tasa de variación interanual positiva del valor de tasación de la vivienda libre en el 2T 2023** aunque el ritmo de avance sigue siendo muy heterogéneo. En la banda alta destaca **Baleares**, que acelera el ritmo del crecimiento hasta el 9,1% interanual (7,3% en el 1T). Por otra parte, Extremadura, Castilla y León y Aragón son las CC. AA. que registran el menor incremento en el 2T 2023 (inferior al 1% interanual).
- **El precio de la vivienda en los municipios de más de 25.000 habitantes también muestra una cierta estabilidad respecto al trimestre precedente**: el porcentaje de municipios con una variación interanual negativa fue del 14,4% en el 2T 2023 (14,7% en el 1T y comparado con cerca del 25% en el 4T 2022). Por su parte, el porcentaje de municipios con un incremento interanual del precio de la vivienda superior al 10% fue del 15,4% en el 1T 2023 (13,4% en el 1T y 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** (7,8% interanual) que en los no turísticos (4,3% interanual).
- **El precio de la vivienda está mostrando una notable resistencia a corto plazo a pesar de la fuerte alza de los tipos de interés**, un aspecto que estaría ligado a la escasa oferta de vivienda en el mercado, tanto de obra nueva (por la insuficiente producción en las zonas más demandadas) como de segunda mano. Pero a pesar de la buena evolución reciente, de cara a los próximos trimestres seguimos esperando que el precio de la vivienda mantenga una senda de desaceleración a medida que se vaya transmitiendo el impacto del aumento de los tipos de interés sobre la economía.
- El impacto del aumento de los tipos de interés es cada vez más evidente en **la demanda de vivienda, que está acentuando su ritmo de descenso**. En julio, el número de compraventas descendió un 10,5%

interanual según el INE frente a un descenso más moderado (del 4,5%) en el primer semestre del año. Por su parte, el número de hipotecas desciende a un mayor ritmo (-13,7% interanual en el primer semestre del año), por lo que la ratio entre el número de hipotecas y el número de compraventas ha descendido hasta el 62,0% en junio frente al 71,3% en 2022.

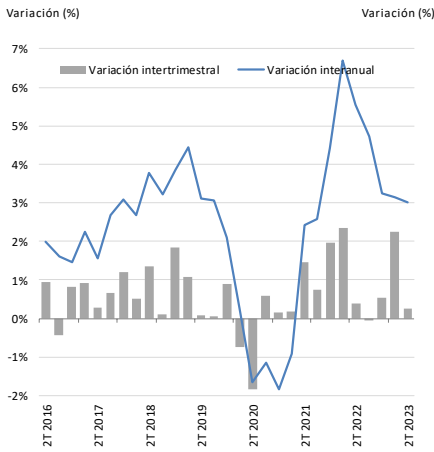
- **La demanda extranjera sigue mostrando una mayor resiliencia** (descenso del 5,5% interanual en el 2T 2023 frente al -7,3% de las compraventas de españoles), según los datos del Colegio de Registradores. Los extranjeros coparon un 15% del número de transacciones de vivienda en España en el 2T 2023, que ascienden a unas 95.000 compraventas en el acumulado de los últimos 4 trimestres. Por nacionalidades, se observa una mayor diversificación: pierden peso las nacionalidades que encabezan el ranking (Reino Unido, Francia, Alemania), y ganan peso otras nacionalidades (Polonia, China, Rusia).
- Preveamos que el número de compraventas seguirá descendiendo en lo que queda de 2023 en comparación con los extraordinarios registros del año pasado (preveamos unas 550.000 compraventas en 2023 frente a las 650.000 de 2022) debido, sobre todo, al impacto del aumento de los tipos de interés. 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, en línea con el número de viviendas iniciadas en los últimos 4 años).
- 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 (112.000 viviendas en los últimos 12 meses hasta mayo) sigue siendo muy inferior a la creación neta de hogares (275.000 en los últimos 4 trimestres hasta el 2T 2023 según la EPA). El notable incremento de población en el último año se explica por el **fuerte aumento de los flujos migratorios**: la población extranjera ha aumentado en 523 mil personas en los últimos 4 trimestres hasta el 2T 2023 según la EPA, una población que generalmente tiene una preferencia para establecer su lugar de residencia en zonas urbanas en las que se concentra la actividad económica o en zonas turísticas, lo que en parte explicaría la mayor pujanza del precio de la vivienda en estas zonas.

España: precio de la vivienda

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

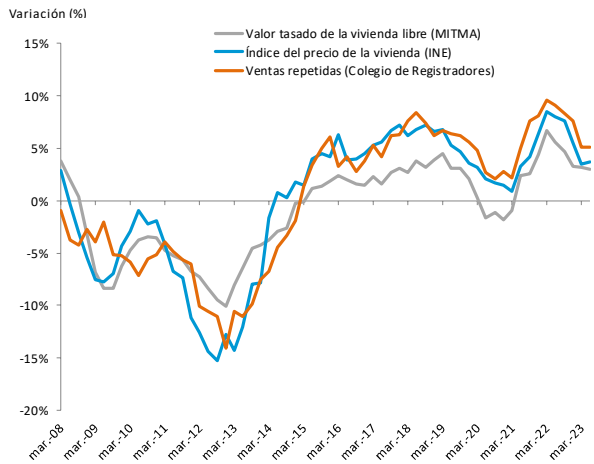
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

España: precio de la vivienda



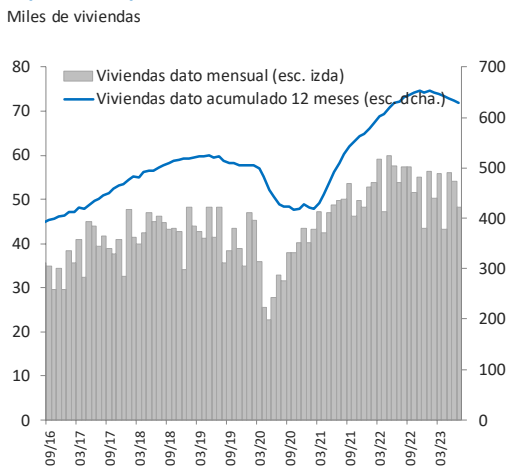
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana.

España: precio de la vivienda



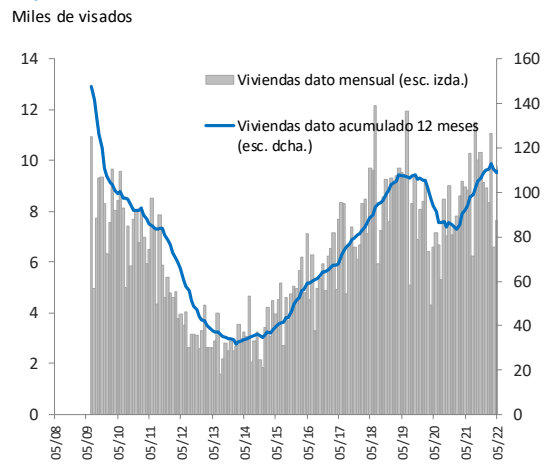
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE, MITMA y Colegio de Registradores.

España: compraventa de vivienda



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

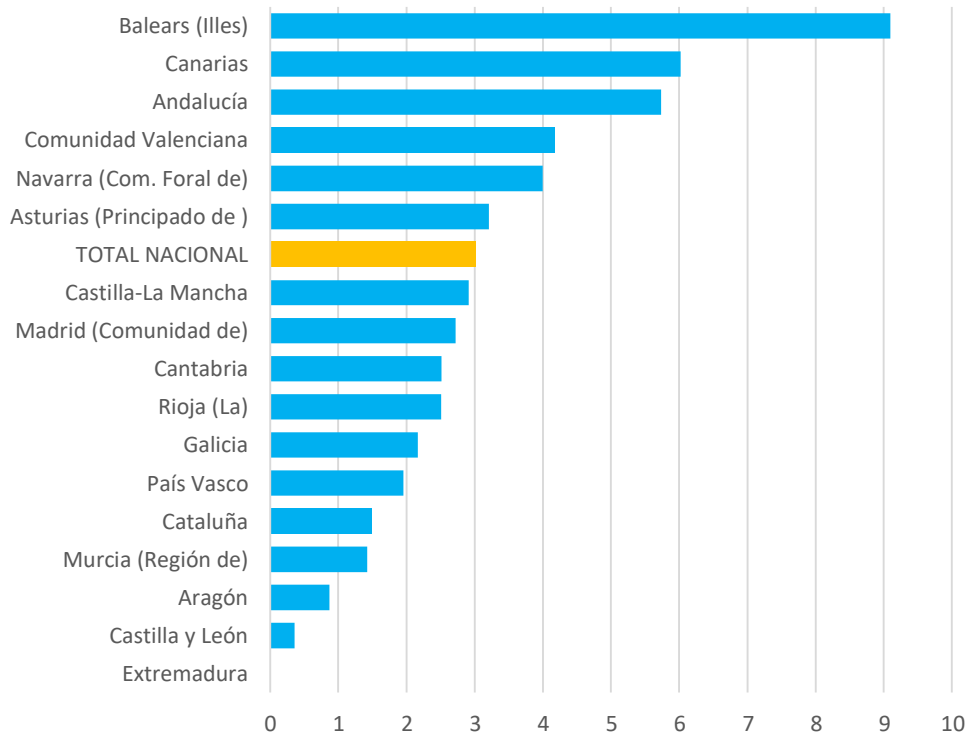
España: visados de inicio de obra



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

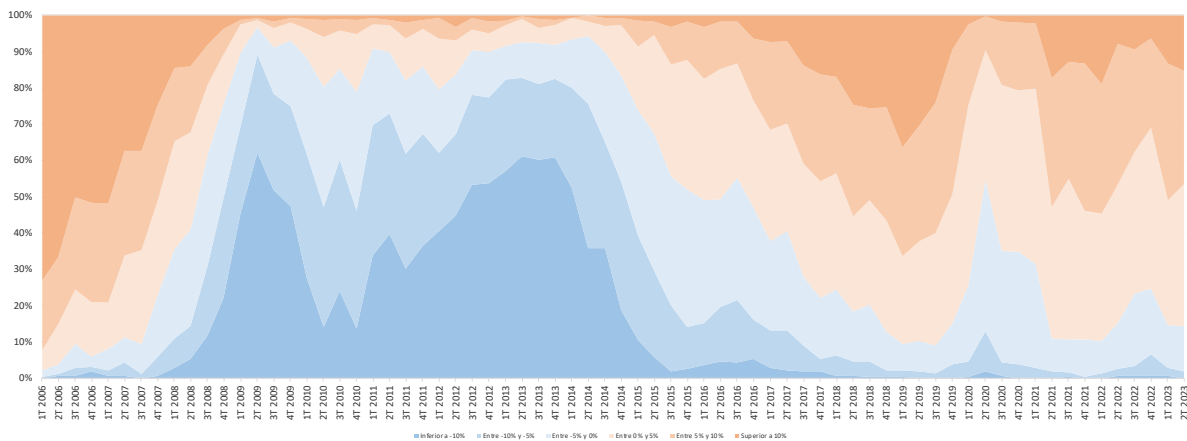
Valor de tasación de la vivienda libre en el 2T 2023

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

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.