

Nota Breve 23/11/2023

España · El precio de la vivienda aceleró el paso en el 3T 2023**Dato**

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

Valoración

- **El valor de tasación de la vivienda libre siguió anotando crecimientos positivos en el 3T 2023** y aceleró el paso respecto al trimestre precedente (avance del 1,1% intertrimestral frente al 0,3% del 2T). La variación interanual aumentó respecto al trimestre anterior (por primera vez desde que la tasa comenzó a moderarse a inicios de 2022) y pasó de crecer a un ritmo del 3,0% en el 2T al 4,2% en el 3T.
- Otros indicadores de precio de la vivienda muestran un comportamiento similar. Así, el **índice del precio de la vivienda basado en ventas repetidas del Colegio de Registradores** también anotó un avance muy significativo, del 2,4% intertrimestral, en el 3T 2023 (1,5% en el 2T) y la variación interanual también se aceleró, del 5,4% en el 2T al 6,0% en el 3T.
- **Todas las comunidades autónomas muestran una tasa de variación interanual positiva del valor de tasación de la vivienda libre en el 3T 2023**, aunque el ritmo de avance sigue siendo muy heterogéneo. En la banda alta, destaca **Baleares**, que mantiene un ritmo de crecimiento del 9,1% interanual (mismo registro que en el 2T). Por otra parte, Extremadura, País Vasco, Cantabria y Castilla y León presentan los menores incrementos de precio de la vivienda en el 3T 2023 (inferior al 1% interanual).
- **El precio de la vivienda en los municipios de más de 25.000 habitantes muestra que la tendencia alcista es generalizada, si bien los ritmos de crecimiento son muy dispares.** En concreto, un 20,9% de los municipios registraron una variación interanual superior al 10% en el 3T 2023 (15,4% en el 2T y 6,5% en el 4T 2022). Por otra parte, solamente un 11,4% de los municipios experimentaron un descenso del precio de la vivienda (14,4% en el 2T y cerca del 25% en el 4T 2022) –véase el último gráfico de esta nota–. Uno de los factores que estaría detrás de esta evolución a distintas velocidades es la demanda extranjera en zonas turísticas: **el precio de la vivienda crece con más vigor en los municipios turísticos de más de 25.000 habitantes** (8,1% interanual) que en los no turísticos (5,1% 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 (450 p. b. en menos de 1 año y medio). Ello se explicaría por varios factores que están apoyando al sector, entre los que destacan un mercado laboral resiliente, unos flujos de inmigración significativos, el desajuste entre una oferta de vivienda nueva escasa y una demanda que sigue elevada, y una situación financiera de los hogares favorable (la deuda de los hogares representa el 50% del PIB, un valor similar al de 2003). No obstante, hay que recordar que los tipos de interés se encuentran actualmente en su nivel más alto desde hace 15 años y que el impacto del aumento de los tipos de interés se va transmitiendo con cierto retraso sobre la economía real y el mercado inmobiliario. En todo caso, si se confirman las actuales proyecciones de inflación de convergencia al objetivo del 2% a medio plazo, el BCE podría empezar a bajar tipos en verano del año que viene (las expectativas de mercado cotizan una senda de moderación a lo largo de 2024 del euríbor a 12 meses), y ello será un soporte adicional para el sector en 2024.

Demanda de vivienda

- **El impacto del aumento de los tipos de interés es cada vez más evidente en la demanda de vivienda**, cuyo ritmo de descenso se está acentuando. En septiembre de 2023, el número de compraventas (dato estanco) disminuyó un 23,7% interanual, según datos del INE, frente a un descenso más moderado (del 8,5%) en el acumulado del año hasta septiembre. Sin embargo, estos ritmos de descenso están condicionados por los elevados niveles de compraventas registrados el año anterior: las compraventas

entre enero y septiembre de 2023 fueron un 15,2% superiores a las del mismo periodo de 2019. Por segmentos, el mayor ajuste se concentra en las compraventas de vivienda de segunda mano (-9,5% interanual entre enero y septiembre de 2023). En cambio, el número de compraventas de vivienda nueva se mantiene más estable (-4,0%). **El impacto del aumento de los tipos de interés es más intenso en el mercado hipotecario**, de modo que la ratio de número de hipotecas y el número de compraventas han caído de forma muy acentuada (57,5% en agosto de 2023 frente al 71,4% en el conjunto del año 2022).

- Uno de los factores que han amortiguado el efecto del incremento de tipos sobre la demanda de vivienda es la **compraventa por parte de extranjeros**. En el 3T 2023, los extranjeros coparon un 15,4% del número de transacciones de vivienda en España, que ascienden a casi 90.000 compraventas en el acumulado de los últimos cuatro trimestres. En los tres primeros trimestres de 2023 la demanda extranjera ha retrocedido ligeramente, pero sigue mostrando una elevada resiliencia (-4,7% intertrimestral en el 3T 2023 frente al -8,3% de las compraventas de españoles, según datos del Colegio de Registradores). Esto se debe en gran parte a que los extranjeros suelen precisar de menos financiación externa para la compra de vivienda, de modo que son menos sensibles a las condiciones financieras.

Oferta de vivienda

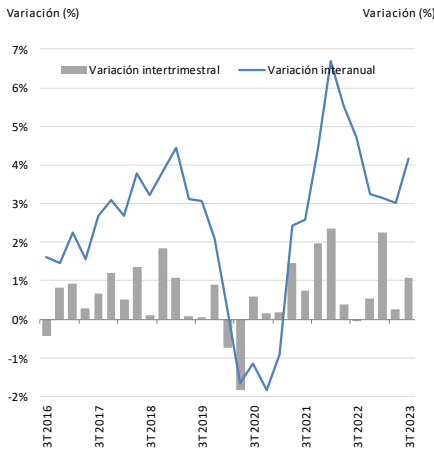
- **La oferta de vivienda sigue siendo muy limitada e insuficiente para cubrir las necesidades de vivienda dada la evolución demográfica.** Así, el número de visados de obra nueva (115.000 viviendas en los últimos 12 meses hasta agosto de 2023) sigue siendo muy inferior a la creación neta de hogares (286.000 en los últimos cuatro trimestres hasta el 3T 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 más de 600.000 personas en los últimos cuatro trimestres hasta el 3T 2023 según la EPA, un crecimiento que no se registraba desde el *boom* migratorio de la primera década del siglo XXI. Esta población generalmente tiene una preferencia por 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

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

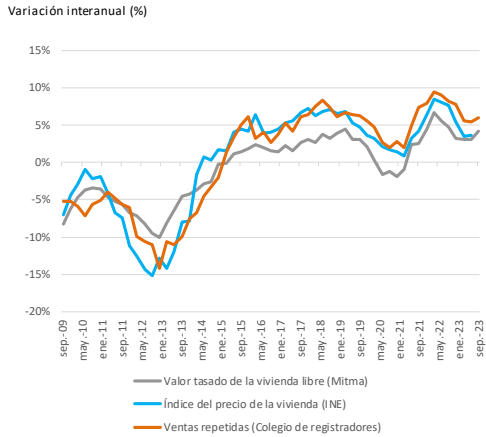
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

España: precio de la vivienda



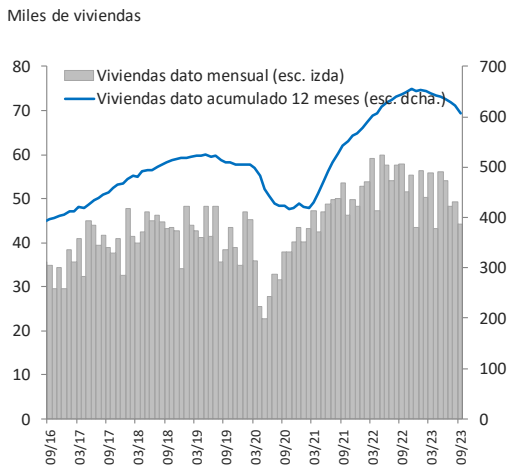
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana.

España: precio de la vivienda



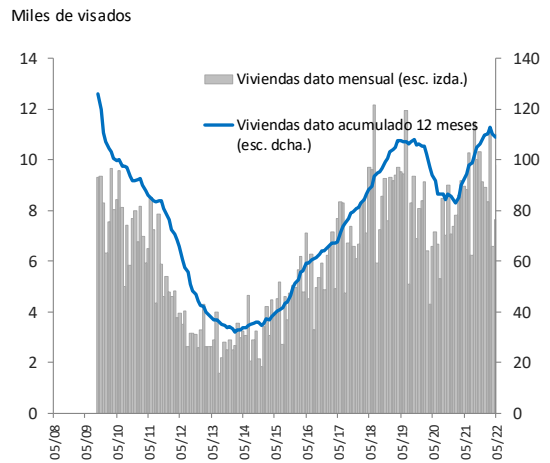
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE, Mitma y Colegio de Registradores.

España: compraventa de vivienda



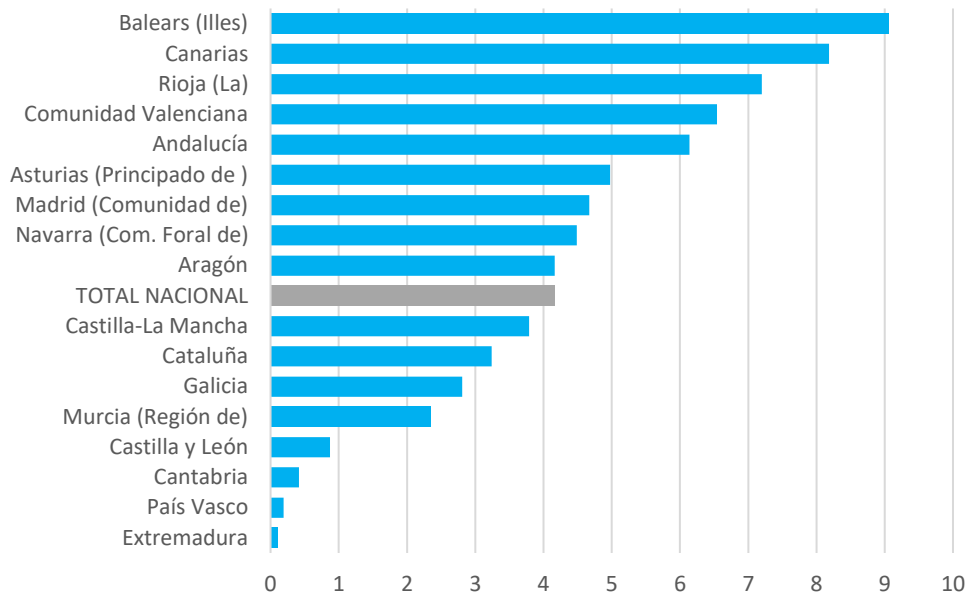
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE.

España: visados de inicio de obra



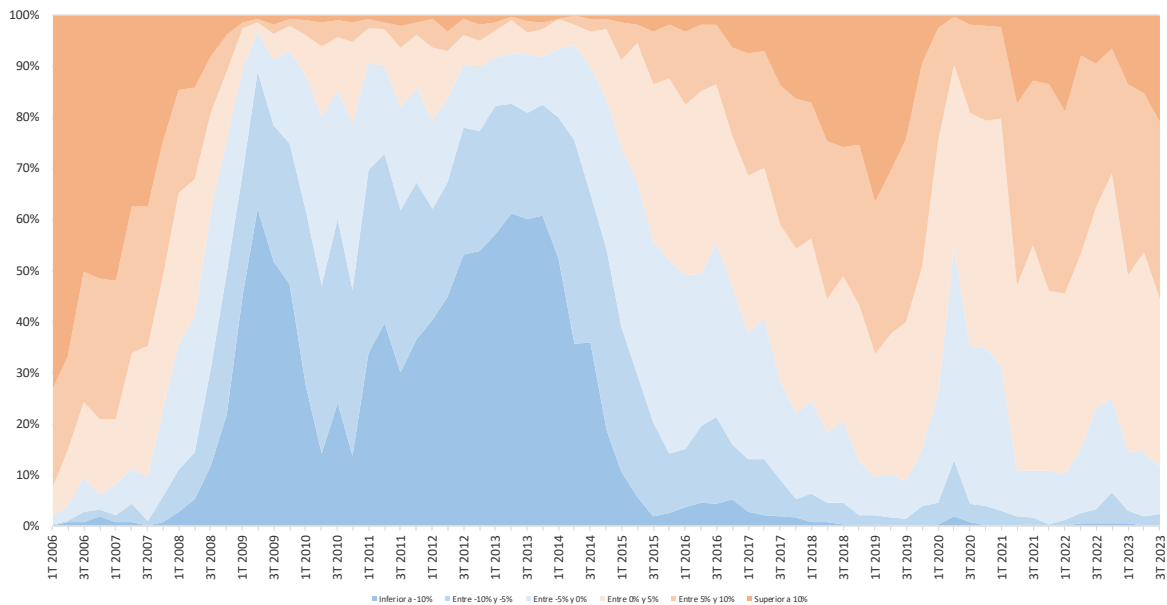
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana.

Valor de tasación de la vivienda libre en el 3T 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.