

Nota Breve 22/02/2024

España · El precio de la vivienda avanzó un 3,9% en 2023**Dato**

- El valor de tasación de la vivienda libre presentó una variación intertrimestral del 1,6% en el 4T 2023 (1,1% en el 3T).
- En términos interanuales, el precio de la vivienda avanzó un 5,3% en el 4T 2023 (4,2% en el 3T).

Valoración

- **El valor de tasación de la vivienda libre siguió anotando crecimientos positivos en el 4T 2023**, y aceleró el paso respecto al trimestre precedente (avance del 1,6% intertrimestral frente al 1,1% del 3T). La variación interanual aumentó respecto al trimestre anterior, pasando de crecer a un ritmo del 4,2% en el 3T al 5,3% en el 4T. En el conjunto del año, el valor de tasación creció un 3,9% (5,0% en 2022).
- 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 significativo, del 1,5% intertrimestral en el 4T 2023 (1,6% en el 3T) y la variación interanual también se aceleró, del 5,3% en el 3T al 5,9% en el 4T. Según este indicador, en el conjunto del año 2023 el precio de la vivienda creció un 5,6%, lo que supone una cierta desaceleración respecto al 8,5% en 2022.
- **Todas las CC. AA. muestran una tasa de variación interanual positiva del valor de tasación de la vivienda libre en el 4T 2023** aunque el ritmo de avance sigue siendo muy heterogéneo. En la banda alta destaca **Baleares** (9,7% interanual), Comunidad Valenciana (8,8%) y Canarias (7,5%). Por otra parte, Extremadura, Castilla y León y País Vasco presentan los menores incrementos de precio de la vivienda en el 4T 2023 (en torno al 2% 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 20,3% de estos municipios registraron una variación interanual superior al 10% en el 4T 2023. Por otra parte, solamente un 12,7% de los municipios de más de 25.000 habitantes experimentaron un descenso del precio de la vivienda. Estos porcentajes son muy similares a los registrados en el 3T – 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** (8,6% interanual) que en los no turísticos (4,8% interanual).
- **Las compraventas de vivienda descendieron un 9,7% en 2023 hasta las 587.000 unidades**, una cifra superior a la de los niveles prepandemia (+16,1% respecto a 2019) y del promedio histórico (470.000). Por segmentos, el mayor ajuste se concentra en las compraventas de vivienda de segunda mano (-10,8% en 2023 frente a -4,8% de las compraventas de vivienda nueva). En 2023, la compraventa de vivienda nueva representó un 17,9% del total de compraventas (20,1% en 2022).
- En cuanto a la nacionalidad del comprador, **las compraventas de extranjeros supusieron el 15% del total en 2023** (87.365 compraventas) según el Colegio de Registradores, lo que supone un descenso del 7,5% respecto a 2022, año en el que se alcanzaron niveles récord de compraventa de extranjeros en España (95.000). En consecuencia, las compraventas de extranjeros descienden menos que las totales. 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 al aumento de los tipos de interés.
- **El impacto del aumento de los tipos de interés ha sido más intenso en el mercado hipotecario**: el número de hipotecas descendió un 17,8% en 2023. De este modo, la ratio del número de hipotecas sobre el número de compraventas ha caído de forma significativa, del 71,4% en 2022 al 65,0% en 2023. Es decir, 1 de cada 3 compraventas no llevaron asociada la contratación de una hipoteca en 2023, lo

que refleja un cambio en la tipología de comprador de vivienda y la adquisición de un mayor peso por parte de la demanda de reposición, la extranjera y la inversora, que suelen disponer de recursos propios para la compra.

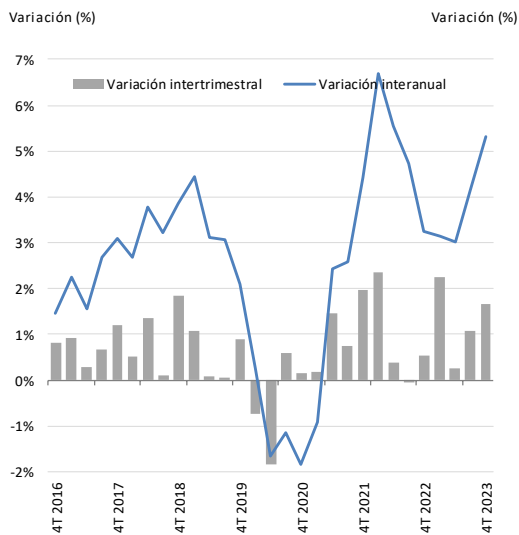
- **El número de visados de obra nueva se encuentra prácticamente estancado** (-0,2% interanual entre enero y noviembre de 2023, hasta alcanzar las 109.000 viviendas en los últimos 12 meses). Este estancamiento se ha producido en un contexto que no ha sido muy favorable para la producción de nueva vivienda: los costes de construcción se han mantenido elevados, los costes de financiación han aumentado y había cierta incertidumbre sobre la resiliencia de la demanda ante el fuerte aumento de los tipos de interés. Sin embargo, la oferta sigue siendo muy inferior a la demanda estructural por la evolución demográfica (creación de 287.000 hogares netos en 2023, según la EPA, por el notable incremento de los flujos migratorios).

España: precio de la vivienda

	4T 2022	1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023		2023	
					Dato	Previsión	Dato	Previsión
Variación interanual (%)	3,3	3,1	3,0	4,2	5,3	4,3	3,9	3,7
Variación intertrimestral (%)	0,5	2,2	0,3	1,1	1,6	0,7	-	-

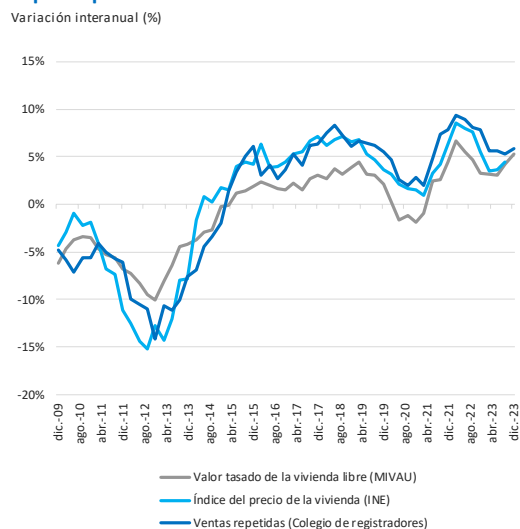
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU).

España: precio de la vivienda



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

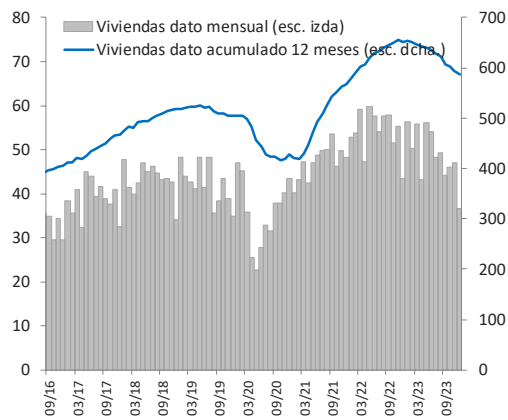
España: precio de la vivienda



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

España: compraventa de vivienda

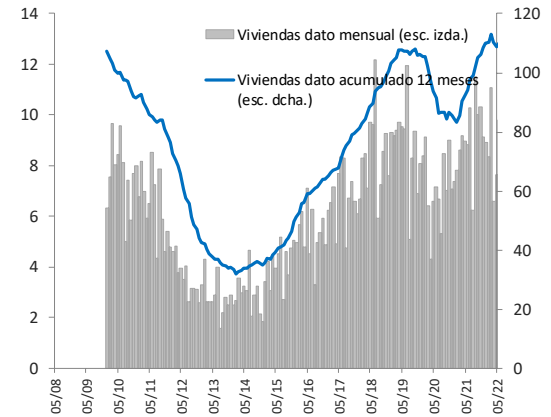
Miles de viviendas



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

España: visados de inicio de obra

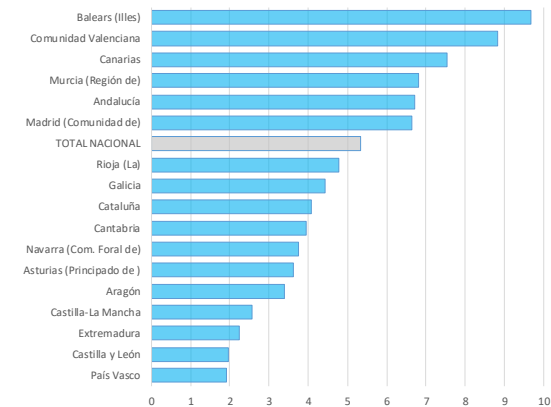
Miles de visados



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

Valor de tasación de la vivienda libre en el 4T 2023

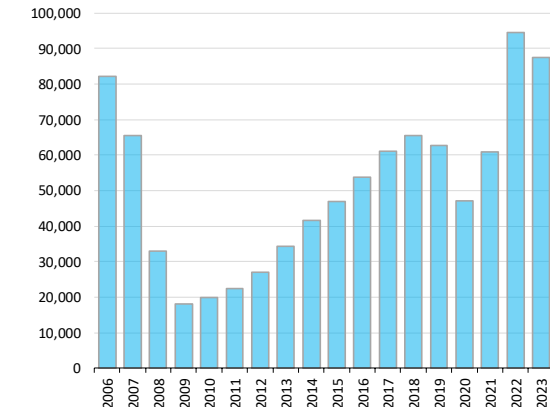
Variación interanual (%)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos de MIVAU.

Compraventa de vivienda por parte de extranjeros

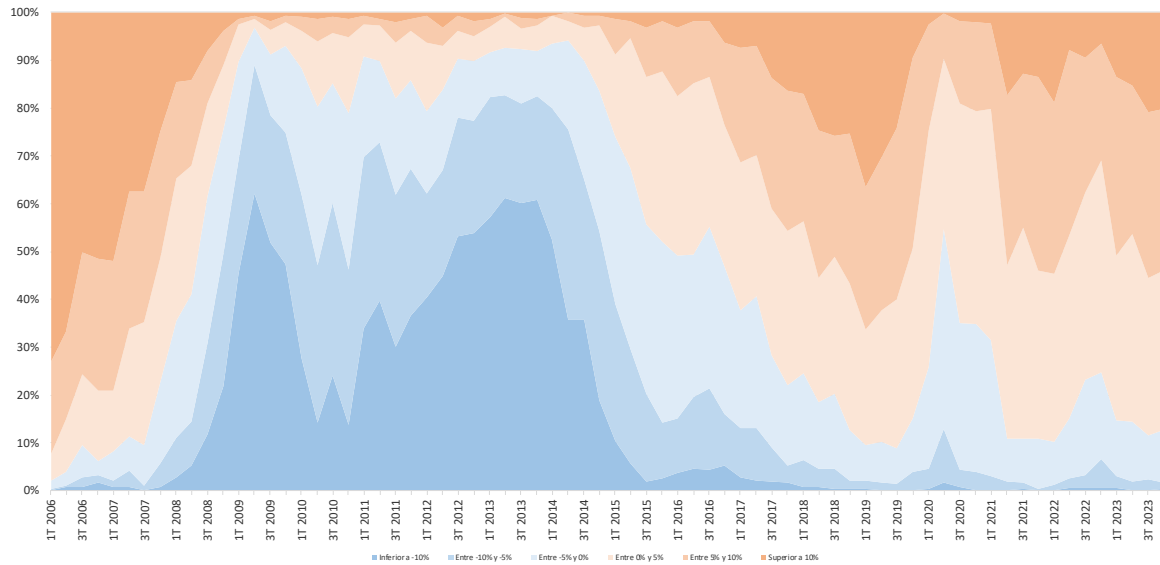
Número



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

Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Vivienda 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 MIVAU.

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.