

Nota Breve 28/05/2024

España · El precio de la vivienda avanzó un 4,3% interanual en el 1T 2024**Dato**

- El valor de tasación de la vivienda libre registró un incremento del 1,3% intertrimestral en el 1T 2024 (1,6% en el 4T 2023).
- En términos interanuales, el precio de la vivienda aumentó un 4,3% en el 1T 2024 (5,3% en el 4T).

Valoración

- **El valor de tasación de la vivienda libre siguió anotando crecimientos positivos en el 1T 2024**, si bien el ritmo de avance se moderó respecto al trimestre anterior (aumento del 1,3% intertrimestral frente al 1,6% del 4T 2023). En términos interanual, el precio de la vivienda siguió avanzando a un ritmo significativo (4,3% interanual) aunque también se moderó respecto al trimestre anterior (5,3% en el 4T 2023).
- Otros indicadores del precio de la vivienda han mostrado un comportamiento robusto del precio de la vivienda. Así, el **índice del precio de la vivienda basado en ventas repetidas del Colegio de Registradores** se incrementó con fuerza en el 1T 2024 (3,3% intertrimestral tras estancarse en el trimestre anterior) y la variación interanual se aceleró, del 4,3% en el 4T 2023 al 6,6% en el 1T 2024.
- **Todas las CC. AA. muestran una tasa de variación interanual positiva del valor de tasación de la vivienda libre en el 1T 2024** aunque el ritmo de avance sigue siendo muy heterogéneo. En la banda alta destaca **Baleares** (8,3% interanual), Cantabria (7,2%) y Canarias (7,1%). Por el contrario, Extremadura, País Vasco y Asturias presentan los menores incrementos de precio de la vivienda en el 1T 2024 (por debajo del 2% interanual).
- **El precio de la vivienda en los municipios de más de 25.000 habitantes muestra la fuerte heterogeneidad existente.** En concreto, un 19% de estos municipios registraron una variación interanual superior al 10% en el 1T 2024. Por otra parte, solamente un 9,8% de estos municipios experimentaron un descenso del precio de la vivienda. Estos porcentajes son muy similares a los registrados en el trimestre anterior – véase el último gráfico de esta nota. Gran parte de esta evolución a distintas velocidades se explica por la demanda extranjera en zonas turísticas: **el precio de la vivienda creció con más vigor en los municipios turísticos de más de 25.000 habitantes** (8,5% interanual) que en los no turísticos (5,3% interanual).
- **Las compraventas de vivienda continúan moderándose, pero permanecen en niveles históricamente elevados en un contexto de tipos de interés altos.** En los tres primeros meses del año, se cerraron unas 152.000 transacciones de vivienda, lo que supone una caída del 5,6% interanual frente al mismo periodo del año pasado. No obstante, se trata de un nivel de actividad elevado, teniendo en cuenta que permanece un 34% por encima de los niveles de actividad prepandemia (113.900 en media en el 1T durante el periodo 2015-19). Por tipo de vivienda, el ajuste en este comienzo de año se ha concentrado en las compraventas de segunda mano (-7,6% interanual en el 1T 2024), ya que las de vivienda nueva, incluso, aumentaron (+3,0% interanual en el 1T frente al -5,3% del 4T 2023).
- En cuanto a la nacionalidad del comprador, **las compraventas de extranjeros supusieron el 15% del total en el 1T 2024** (85.509 compraventas en el acumulado de 4 trimestres) según el Colegio de Registradores, lo que supone un descenso del 11% interanual. Después de varios trimestres en los que las compraventas de extranjeros se mantuvieron algo más dinámicas que las transacciones totales, parece que el atractivo de nuestro mercado residencial por parte del comprador internacional se está moderando en los últimos meses.
- **La oferta de vivienda sigue mostrándose más débil que la demanda.** El número de visados de obra nueva apenas superó los 108.600 unidades en febrero (dato acumulado de 12 meses), un 0,8% por debajo de los niveles del mismo periodo del año anterior. De esta manera, la oferta sigue siendo muy inferior a la demanda estructural por la evolución demográfica (creación de 238.000 hogares netos en

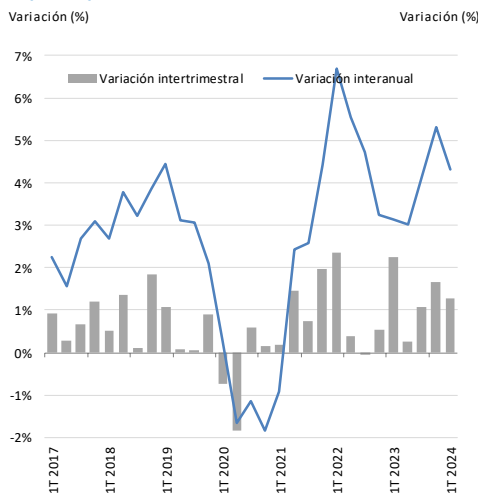
el último año hasta el 1T 2024, según la EPA). Detrás de esta debilidad destacan los problemas estructurales del sector (falta de mano de obra, lentitud en la concesión de visados, cambios regulatorios, o escasez de suelo, entre otros), pero también coyunturales, como los elevados costes de los materiales de construcción residencial (aunque los incrementos actuales son muy moderados, se encuentran un 27% por encima de los niveles de 2019).

España: precio de la vivienda

	4T 2022	1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023	1T 2024	
						Dato	Previsión
Variación interanual (%)	3,3	3,1	3,0	4,2	5,3	4,3	3,9
Variación intertrimestral (%)	0,5	2,2	0,3	1,1	1,6	1,3	0,9

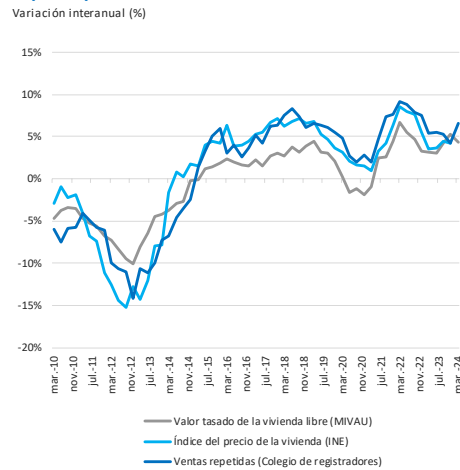
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU).

España: precio de la vivienda



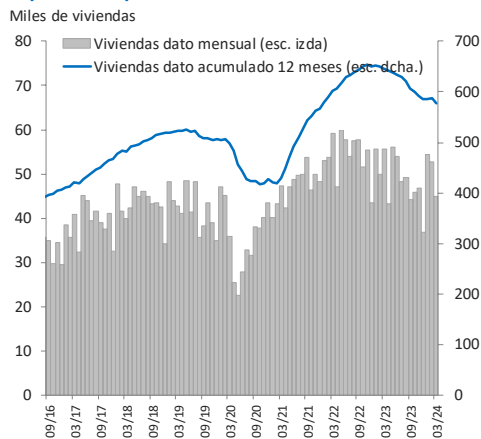
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

España: precio de la vivienda



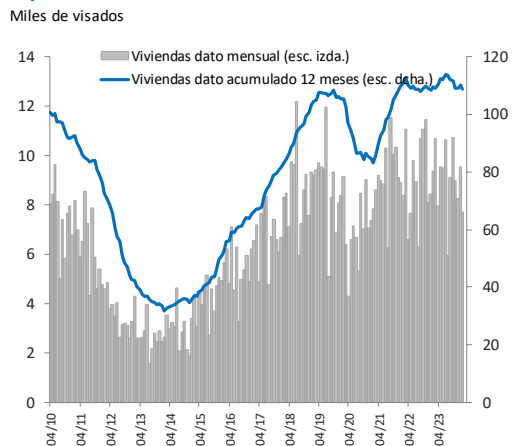
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE, Mitma y Colegio de Registradores.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE, Mivau y Colegio de Registradores.

España: compraventa de vivienda



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

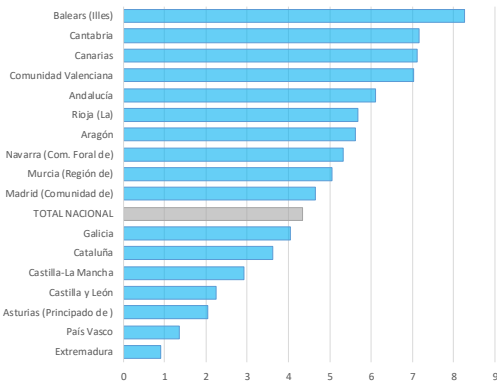
España: visados de inicio de obra



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

Valor de tasación de la vivienda libre en el 1T 2024

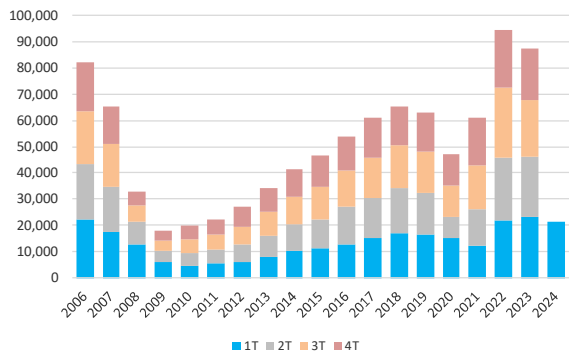
Variación interanual (%)



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

Compraventa de vivienda por parte de extranjeros

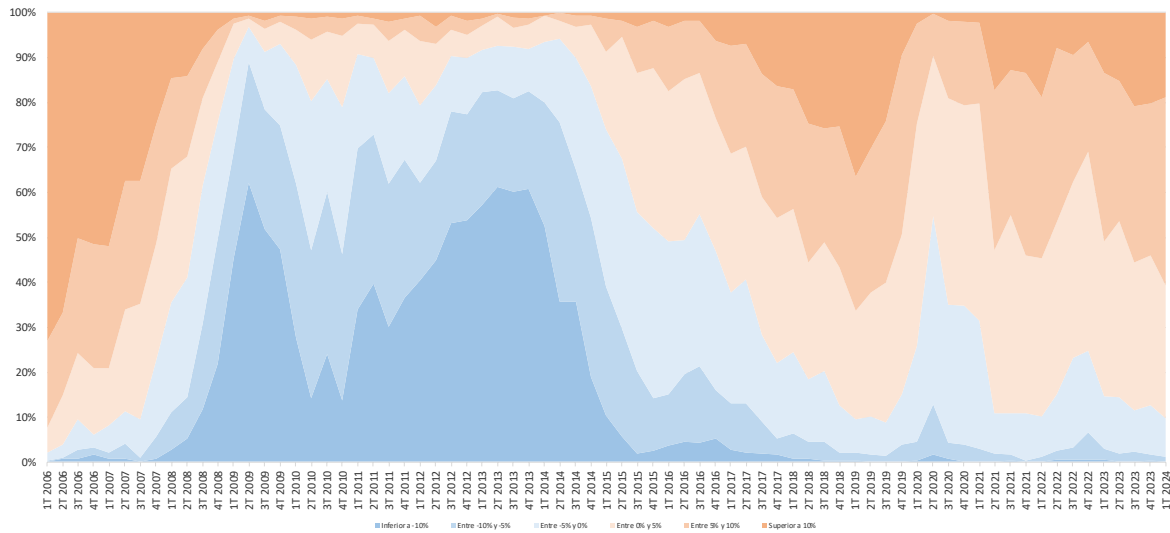
Número



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

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.

Pedro Álvarez y 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.