

Nota Breve 21/02/2019

España · El precio de la vivienda acelera el paso

Dato

- El precio de tasación de la vivienda libre aumentó un 1,8% intertrimestral en el 4T 2018 (0,1% en el 3T).
- En términos interanuales, el precio de la vivienda avanzó un 3,9% en el 4T 2018 (3,2% en el 3T).
- En el conjunto del año, el precio de tasación de la vivienda libre aumentó un 3,4% (2,4% en 2017).

Valoración

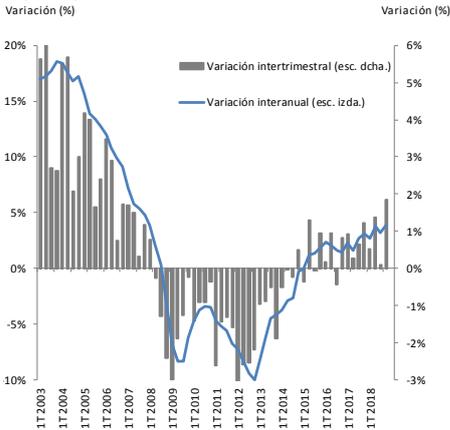
- El **precio de tasación de la vivienda** incrementó su ritmo de avance en el tramo final del año pasado, con un aumento del 1,8% en el cuarto trimestre, el mayor avance intertrimestral desde que se inició la recuperación de los precios de la vivienda en 2015. Este incremento fue ligeramente superior a nuestra previsión (esperábamos un avance entorno al 1,2% intertrimestral), un dato que confirma que **el sector inmobiliario está en plena fase expansiva**.
- El notable incremento del precio de la vivienda se enmarca en un contexto en el que **la demanda de la vivienda sigue muy robusta**: en el conjunto del año 2018, se vendieron 515.051 unidades, un 10,1% más que en 2017 (datos del INE). Sin embargo, se observan ciertos signos de desaceleración de la demanda. En concreto, las **compraventas** entre octubre y diciembre avanzaron un 7,5% interanual, un ritmo inferior al 11,0% del 3T. Asimismo, las compraventas por parte de extranjeros también se desaceleraron en el tramo final del año (según los datos del Colegio de Registradores).
- Es destacable que **la compraventa de vivienda nueva creció un 11,1% en 2018**, superando por primera vez desde 2007 el crecimiento anual de las compraventas de viviendas de segunda mano (9,9%). No obstante, el peso de la vivienda nueva sobre el total de compraventas, del 18% en 2018, sigue siendo muy inferior al que representaba una década atrás (42% en 2007).
- Los **indicadores de oferta**, por su lado, mostraron un buen tono: la inversión en construcción residencial, en términos reales, creció un 6,3% en 2018; el número de afiliados en la construcción aumentó un 6,5% interanual en enero (muy por encima del 2,9% del total de la economía), y los índices de confianza del sector han mejorado sustancialmente. Se observa, por tanto, que la oferta se va normalizando desde niveles muy bajos. En concreto, los **visados de obra nueva presentaron un avance notable**, del 25% interanual en el acumulado del año hasta noviembre, y casi alcanzaron los 100.000.
- **Las perspectivas del sector se mantienen favorables de cara a los próximos trimestres**. Así, las compraventas y los precios de la vivienda mantendrán un crecimiento considerable aunque algo más moderado que el registrado en el último año, en línea con la evolución del conjunto de la economía. En particular, se espera que el mercado laboral evolucione favorablemente, pero que el ritmo de creación de empleo se vaya suavizando paulatinamente. Por su parte, las condiciones financieras seguirán siendo acomodaticias en un contexto en el que se espera que la normalización de la política monetaria sea muy gradual.
- Tras la publicación de este dato, **los riesgos en relación con nuestra previsión del precio de tasación de la vivienda libre para el conjunto de 2019, del 4,2% anual, están ligeramente sesgados al alza**.

España: precio de la vivienda

	1T 2018	2T 2018	3T 2018	4T 2018		2018	
				Dato	Previsión	Dato	Previsión
Variación interanual (%)	2,7	3,8	3,2	3,9	3,2	3,4	3,2
Variación intertrimestral (%)	0,5	1,4	0,1	1,8	1,2	-	-

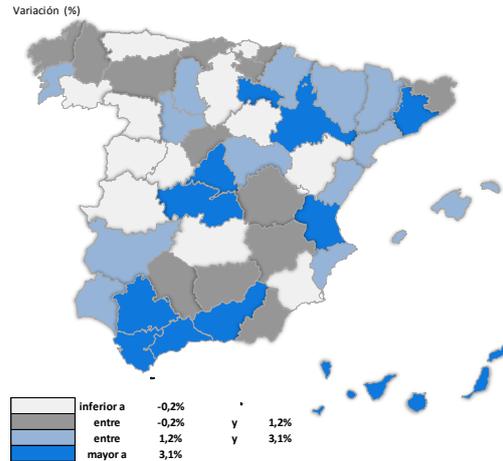
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Fomento.

España: precio de la vivienda



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

España: precio de la vivienda

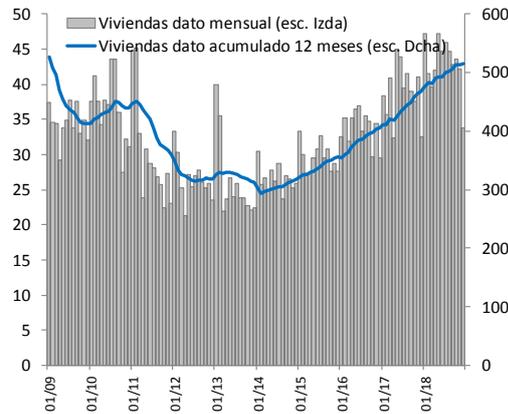


Nota: Datos del 4T 2018.

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

España: compraventa de vivienda

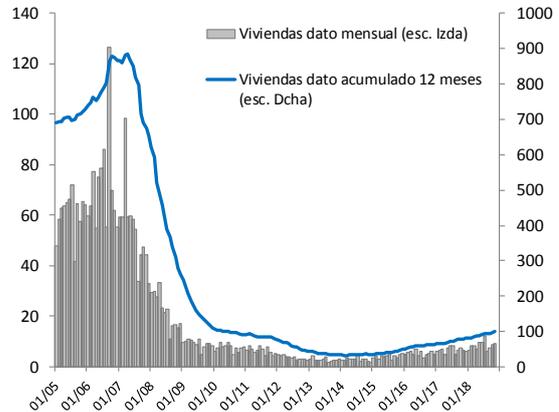
Miles de viviendas



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 Fomento.

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.