

Nota Breve 20/02/2020

**España · El precio de la vivienda avanzó un 3,2% en 2019****Dato**

- El precio de tasación de la vivienda libre aumentó un 0,9% intertrimestral en el 4T 2019 (0,1% en el 3T).
- En términos interanuales, el precio de la vivienda avanzó un 2,1% en el 4T 2019 (3,1% en el 3T).
- Para el conjunto del año 2019, el precio de la vivienda creció un 3,2% (3,4% en 2018).

**Valoración**

- El **precio de tasación de la vivienda** repuntó en el 4T 2019, con un aumento del 0,9% intertrimestral, después de dos trimestres con avances muy modestos (0,1% intertrimestral en el 2T y el 3T). El crecimiento ha estado en línea con el previsto por CaixaBank Research. En términos interanuales, el ritmo de avance se moderó al 2,1% interanual, comparado con un 3,1% en el 2T y el 3T, una ralentización que continuará en los próximos trimestres.
- Para el conjunto del año, el precio de la vivienda creció un 3,2%, ligeramente por debajo del crecimiento del año anterior (3,4% en 2018).
- La tendencia a la desaceleración del precio de la vivienda a lo largo de 2019 se produjo en un contexto en el que **la demanda de vivienda retrocedió** (-3,3% según la estadística de compraventas del INE). En efecto, el comportamiento de las compraventas en 2019 vino marcado por una tendencia de desaceleración de fondo coherente con el menor ritmo de crecimiento económico y al que se le sumó el impacto negativo de la implantación de la ley de crédito inmobiliario en junio. A pesar de este descenso, **el nivel de compraventas se mantuvo elevado** (501.085). De cara a 2020 preveemos que las compraventas repunten ligeramente, en la medida en que el impacto de la nueva ley se desvanezca, y que registren un ritmo de crecimiento moderado, cercano al 2%. La creación de empleo, los incrementos salariales y las condiciones financieras acomodaticias seguirán apoyando la demanda.
- A pesar del descenso de las compraventas totales, destaca el comportamiento dispar entre las compraventas de vivienda de obra nueva y las de segunda mano. En efecto, a medida que las promociones inmobiliarias iniciadas en los últimos años van entrando en el mercado, **la compraventa de vivienda nueva va ganando protagonismo**, con un avance del 1,2% en 2019 (92.844 viviendas) frente al -4,2% de la vivienda usada. En consecuencia, el peso relativo de la vivienda nueva va recuperando terreno (18,5%) pero sigue muy cerca del mínimo (17,6%) y todavía lejos del promedio de la última década (36%).
- Por su parte, **la demanda extranjera se mantiene en cotas elevadas**. En concreto, los extranjeros compraron 62.533 viviendas en España en 2019, un 12,4% del total, según los datos del Colegio de Registradores. Esta cifra supone un retroceso del 4,6% respecto al máximo alcanzado en 2018 (65.531 compraventas). Por nacionalidades, los británicos, franceses y alemanes encabezan las compras si bien pierden algo de peso en relación con otras nacionalidades que crecen con vigor (Marruecos, Rusia, Países Bajos, Noruega y Dinamarca).
- Los **indicadores de oferta también se están desacelerando**, si bien todavía crecen por encima del conjunto de la economía. Así, el **valor añadido bruto de la construcción** creció un 2,9% en el conjunto del año 2019, comparado con un avance del 5,7% en 2018. Sin embargo, su crecimiento fue superior al del conjunto del PIB (2,0%) por lo que el sector ganó peso en la economía (en 2019 aportó un 5,8% del PIB frente al 5,5% en 2018). Por su parte, los **visados de obra nueva** muestran un avance mucho más contenido: crecieron un 6,6% interanual entre enero y noviembre de 2019, frente a un avance del 24,7% en el año 2018. Además, es importante remarcar que no se observan excesos por el lado de la oferta: el nivel actual de producción de nuevas viviendas (alrededor de las 106.000 viviendas anuales) se

encuentra todavía por debajo de la creación neta de hogares (122.000 hogares en el año 2019 según la EPA).

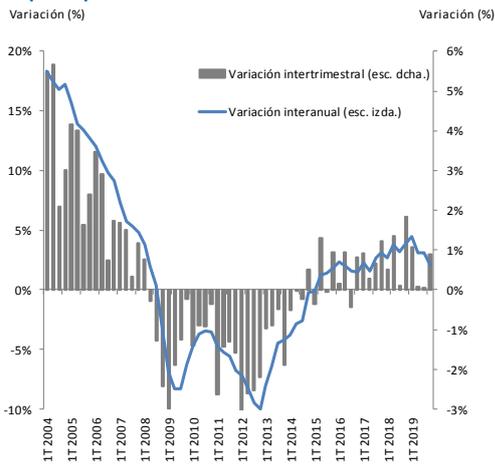
- **De cara a los próximos trimestres, la moderación del ritmo de crecimiento del sector tendrá continuidad.** Una moderación que se produce en un contexto de ralentización del ritmo de crecimiento de la economía y que no debe interpretarse como un signo de debilidad del sector sino más bien como una normalización hacia tasas de crecimiento más sostenibles después del fuerte repunte experimentado durante la recuperación.
- Tras la publicación de este dato, **mantenemos la previsión del crecimiento del precio la vivienda alrededor del 3% en 2020.**

### España: precio de la vivienda

	4T 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019		2019	
	Dato	Dato	Dato	Dato	Dato	Previsión	Dato	Previsión
Variación interanual (%)	3,9	4,4	3,1	3,1	2,1	2,2	3,2	3,2
Variación intertrimestral (%)	1,8	1,1	0,1	0,1	0,9	0,9	—	—

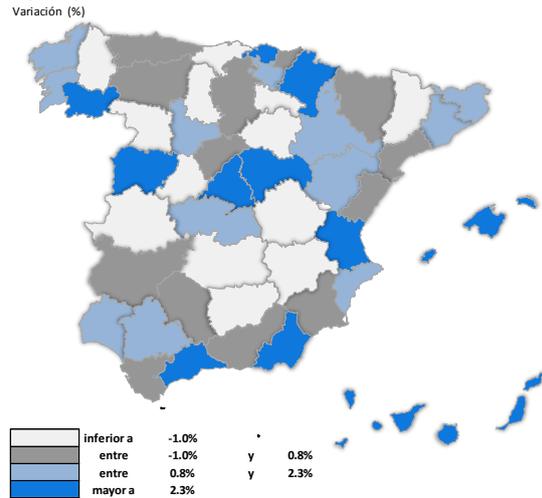
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Fomento.

#### España: precio de la vivienda



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

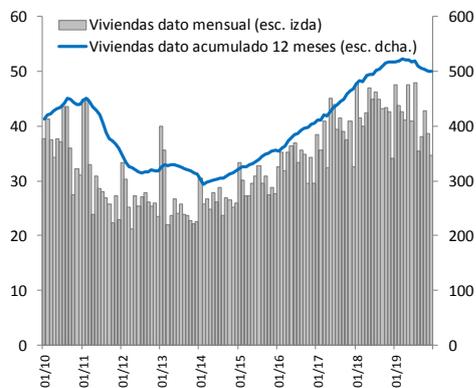
#### España: precio de la vivienda



Nota: Datos del 4T 2019.  
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Fomento.

#### España: compraventa de vivienda

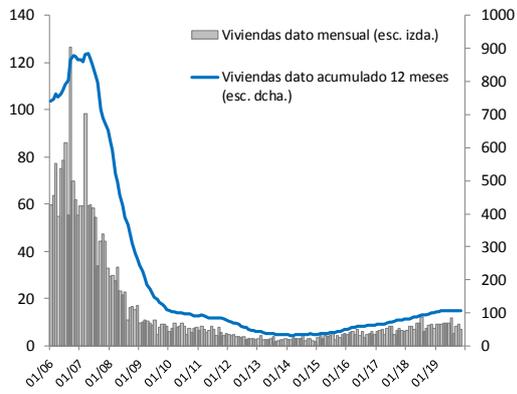
Miles de viviendas



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.

---

Ana Brás y Judit Montoriol, CaixaBank Research, e-mail: [research@caixabank.com](mailto: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.