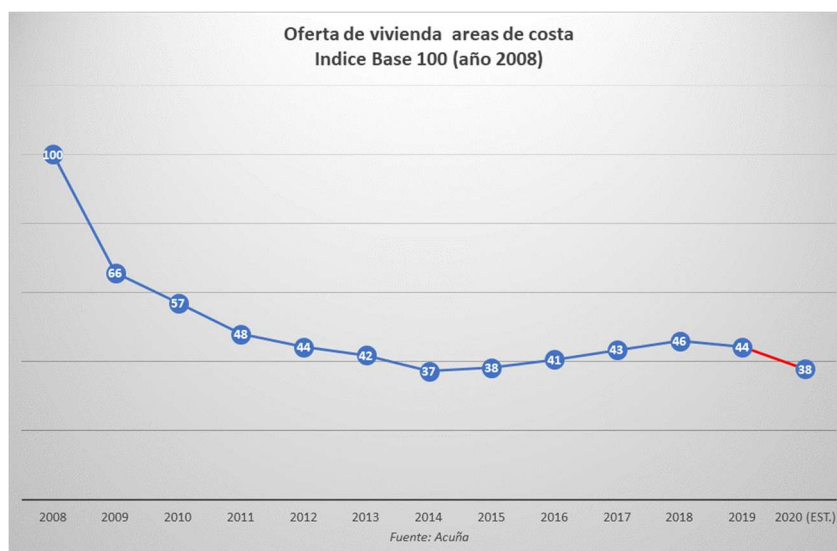


## Previsiones Acuña para el mercado residencial en áreas de costa

En vísperas de la denominada Fase 1 de la desescalada, en la que se permitirá la apertura de alojamientos turísticos, hay pleno consenso en que será precisamente este sector, el turismo, el que padecerá durante un período más prolongado los devastadores efectos de la crisis provocada por el contagio del COVID-19. En el último trimestre de 2019 el PIB de turismo avanzaba tan sólo un 0,7%, por debajo del tibio crecimiento del conjunto de la economía española. El sector turístico español acusaba la desaceleración económica y, especialmente, la caída de la demanda extranjera en las zonas de costa, que no era compensada por el mayor dinamismo de la demanda nacional y el mejor comportamiento relativo de los destinos urbanos. Los últimos datos publicados anuncian un descalabro de la actividad turística durante 2020. La producción en las ramas de comercio, transporte y hostelería registró una caída histórica en el primer trimestre del año, cercana al 10%, el peor dato sectorial junto al de las actividades artísticas y recreativas.

### Por la vertiente de la Oferta

Los efectos del coronavirus se materializarán con más intensidad en la demanda y los precios de la vivienda que en la oferta. Partimos de una situación muy diferente a la del inicio de la crisis anterior, caracterizada por los elevados niveles de stock de vivienda tanto nueva como, especialmente, usada. En el segmento de vivienda en áreas costeras, la oferta alcanzó una media anual superior a las 150 mil unidades en los tres años previos a la crisis desatada en 2008, frente a las 60 mil viviendas anuales del último trienio. Nuestras estimaciones en el escenario central contemplan una reducción de la oferta de vivienda en zonas costeras hasta el entorno de las 50 mil viviendas en 2020.



### Por la vertiente de la Demanda

En cuanto a la demanda de vivienda en costa, anticipamos un retroceso anual de un 15%, tras la caída que también se registraba en 2019, de un 2%, rompiendo así la tendencia alcista inaugurada en 2014. Las ventas de viviendas en municipios costeros habían ganado protagonismo durante la fase de recuperación, si bien en los dos últimos ejercicios su peso en las ventas totales se moderaba, hasta situarse en torno al 20%, según nuestras estimaciones. En paralelo, la actividad promotora en zonas costeras se ralentizaba permitiendo una reducción del stock de vivienda, que marcó un mínimo cíclico el pasado año.



### En cuanto a la evolución de los precios de la vivienda turística

Pese a la reciente moderación de la demanda, los precios de la vivienda en zonas costeras encadenaban en 2019 cinco años consecutivos de subidas, que no fueron suficientes para compensar el desplome provocado por el estallido de la burbuja inmobiliaria. El precio de la vivienda en áreas costeras retrocedió un 30% desde los máximos alcanzados en 2008. Esta corrección de precios se llevó a cabo durante un prolongado espacio de tiempo, de seis años, frente a la situación actual en la que se atisba que la caída será pronunciada pero transitoria. En el escenario central nuestras estimaciones avanzan un ajuste a la baja de los precios, en media, de un 10%, que será muy heterogéneo entre las diferentes localizaciones costeras. Cada municipio tiene su propia idiosincrasia en función de la estructura de su tejido productivo, la evolución del mercado laboral o la dependencia del turismo extranjero.

En este sentido hay que destacar que el Brexit es para nuestra economía un vector de incertidumbre muy relevante, aunque haya quedado eclipsado por la entrada en escena del coronavirus. La exposición de la economía española a la británica se extiende en varios ámbitos: comercio, servicios turísticos, sector financiero y, por supuesto, sector inmobiliario. La demanda de vivienda de los británicos representa más del 14% de las transacciones de extranjeros, unas 63 mil viviendas en todo el territorio español, aunque hay que señalar que en su mayoría son residentes en España. La evolución más reciente muestra un paulatino descenso de la importancia relativa de las inversiones inmobiliarias británicas en nuestro mercado que, a todas luces, se agudizará en próximos meses.