

Previsiones Acuña para el mercado residencial en España

Demanda

La situación ha cambiado de forma dramática por la emergencia sanitaria acaecida en marzo de 2020 y los rebotes tras el desconfinamiento lo que nos lleva a una nueva realidad del mercado residencial. Además, las nefastas previsiones económicas anticipan un deterioro de la accesibilidad a la vivienda, que tendrá su reflejo en la demanda de inmuebles residenciales.

- En este contexto, anticipamos una demanda bruta para 2020 de 370 mil viviendas de las que 282 mil unidades serían viviendas de segunda mano

Oferta y Stock

Los indicadores de oferta mostraron una senda expansiva desde 2014, si bien a partir de mediados de 2018 se observó una moderación del crecimiento de la oferta inmobiliaria. Esta senda es compatible con la desaceleración de la economía española y el deterioro de las expectativas, previo a la crisis del coronavirus. Así, el número de viviendas visadas de obra nueva ya moderó el ritmo de avance en 2019, hasta el 5,5% en tasa anual desde el 24,7% registrado el año previo.

Nuestros pronósticos para 2020 anuncian una mayor contracción de la oferta de vivienda compatible con la progresiva reducción del stock en venta.

- La oferta generada en 2019 se mantuvo estancada en torno a las 350 mil viviendas y esperamos que este año el retroceso anual sea del 14,2% por lo que el volumen de oferta se situaría en mínimos desde 2016
- Nuestras estimaciones para el número de viviendas en stock avanzan un nuevo retroceso en 2020, hasta 855 mil viviendas, dado el contexto de moderación de la actividad promotora y la reducción prevista de la oferta de vivienda usada

Precios

Aunque existe una estrecha relación entre el ciclo económico y el ciclo inmobiliario residencial, no podemos extrapolar directamente la tendencia del PIB a la de los precios de la vivienda sin tener en cuenta la evolución de otras variables como las financieras. La previsión en los próximos años está sujeta a elevados niveles de incertidumbre ante la materialización de los efectos de la crisis del coronavirus y su impacto a lo largo del tiempo.

- En el escenario central para 2020 barajamos una caída del precio de la vivienda del 6,1%, que será muy desigual entre las diferentes áreas geográficas en función de factores como la especialización productiva, la evolución de su mercado laboral o la dependencia del turismo
- Para el conjunto de áreas de costa nuestras estimaciones avanzan un ajuste a la baja de los precios, en media, de un -5,8%, que oculta la elevada heterogeneidad entre las diferentes localizaciones
- Para 2020 anticipamos un retroceso medio de los precios en las áreas metropolitanas de un 6,2%, correspondiendo a la vivienda nueva una caída del 5,7%

Previsiones para el mercado inmobiliario residencial

Demanda de vivienda	Media anual	Ultimo dato	Prev.	Prev.	Var. anual	Var. anual
	2015-2019	2019	2020	2021		
<i>Miles de viviendas</i>						
Demanda bruta	477	525	370	400	-29,6%	8,3%
Autopromoción	21	24	22	31	-10,1%	40,5%
Compraventa nueva	84	92	65	67	-29,0%	2,6%
Compraventa usada	371	409	282	302	-31,0%	7,1%

Oferta de vivienda	Media anual	Ultimo dato	Prev.	Prev.	Var. anual	Var. anual
	2015-2019	2019	2020	2021		
<i>Miles de viviendas</i>						
Oferta	328	353	303	362	-14,2%	19,6%
Vivienda nueva	57	79	71	94	-9,7%	31,3%
Vivienda usada	271	273	231	268	-15,4%	16,0%

Stock de vivienda	Variación	Ultimo dato	Prev.	Prev.	Var. anual	Var. anual
	2015-2019	2019	2020	2021		
<i>Miles de viviendas</i>						
Total	-667	922	855	817	-7,3%	-4,5%
Nueva	-196	251	235	231	-6,4%	-1,8%
Usada	-471	671	620	586	-7,6%	-5,5%

Precios de vivienda	Media anual	Ultimo dato	Prev.	Prev.	Var. anual	Var. anual
	2015-2019	2019	2020	2021		
<i>€/m2</i>						
Total	1.509	1.617	1.518	1.507	-6,1%	-0,8%
Nueva	1.624	1.752	1.652	1.639	-5,8%	-0,8%
Usada	1.496	1.603	1.505	1.493	-6,1%	-0,8%

Nota: Las previsiones tienen fecha de julio de 2020

Fuente: RR Acuña a partir de datos INE y MITMA