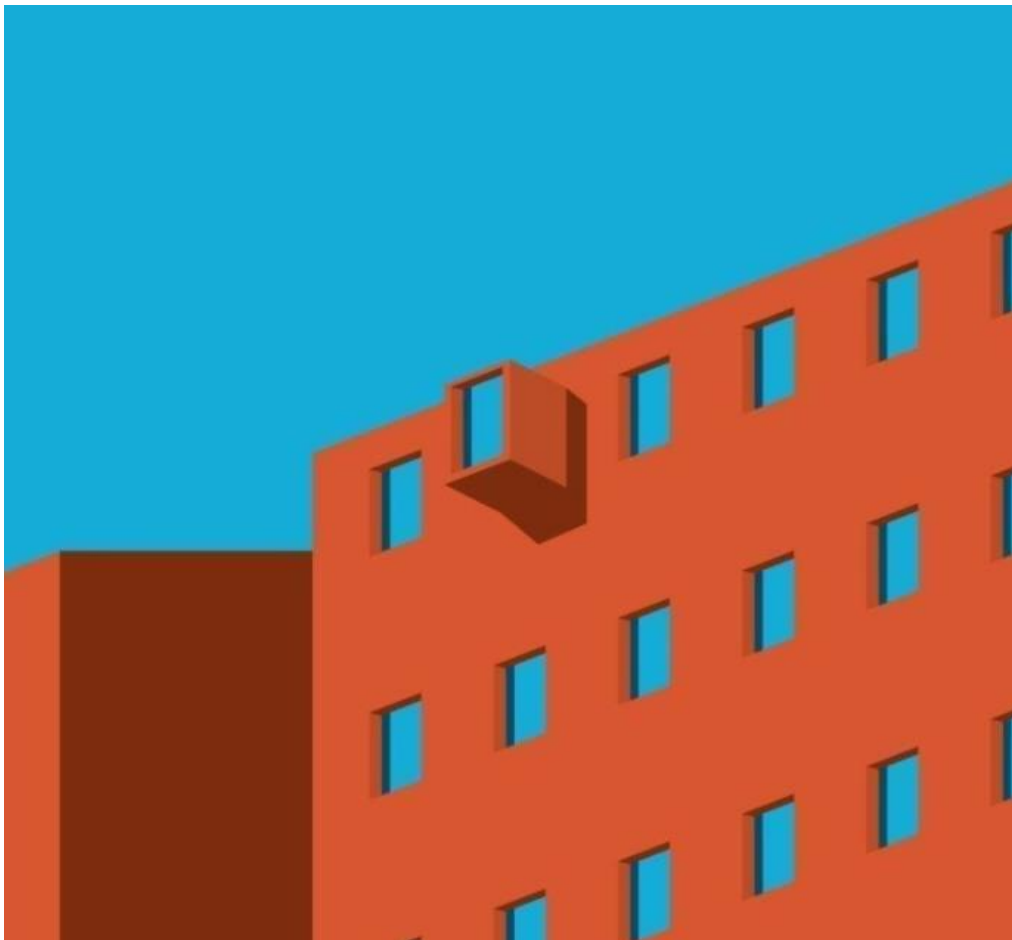


## Así afectará el Covid al mercado de la vivienda

*Los precios de las casas tendrán descuentos del 6,1% de media nacional, y se aplaza la normalización del mercado a 2023, según la vigésimo cuarta edición del Anuario Estadístico 2020 de RR de Acuña.*

Yolanda Durán 26/09/2020



El **impacto del Covid-19 sobre la actividad inmobiliaria** será «muy pronunciado a corto plazo, afectando a los precios y la demanda de vivienda, aunque persiste la incertidumbre sobre la intensidad y la duración de esta caída», según la consultora RR Acuña. **No creen** eso sí, **que la oferta se vea muy impactada** por la situación generada con la pandemia.

Con este panorama, augura que la vivienda sufrirá este año caídas no vistas desde el estallido de la burbuja inmobiliaria, y **no volverá a la senda ascendente hasta 2023**, según sus previsiones.

## Demanda de 370.000 viviendas

Sobre la demanda, precisa que «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 **anticipan una demanda bruta para este ejercicio de 370.000 viviendas de las que 282.000 unidades serían viviendas de segunda mano**, lo que supondría un 30% menos de la posible demanda antes del coronavirus y volver a los niveles de 2016.

La demanda finalista de vivienda podría cifrarse así en torno a las 174.000 viviendas, un nivel similar al de hace cinco años, según sus estimaciones. La vivienda usada seguirá dominando un mercado de reposición, que es el que caracteriza el negocio español.

Hay que recordar que en 2019 la oferta total (nueva y usada) se mantuvo en torno a las **350.000 viviendas, y la firma estima que puede reducirse un 14,2% al término del ejercicio**, situándose en mínimos desde 2016. Sólo la producción de viviendas nuevas alcanzaba una media anual de 610.000 unidades en los tres años previos a la crisis de 2008, frente a las 75.000 viviendas anuales computadas del último trienio.

El análisis de la demanda por provincias refleja que las que han mostrado un mejor comportamiento relativo durante la fase de expansión no consiguen recuperar niveles previos a la crisis anterior, excepto Guipúzcoa.

Tras el ajuste a la baja generalizado de la demanda finalista de vivienda en 2019, **las provincias que mantienen las primeras posiciones son Vizcaya, Barcelona, Madrid, Alicante, Badajoz, Las Palmas y las Islas Baleares**. «Estas localizaciones muestran un mayor dinamismo de la demanda centrada en el segmento de vivienda usada, que concentra en todos los casos más del 70% del total», añaden desde RR de Acuña.

En el vértice opuesto, donde la demanda no alcanza al 40% de la registrada en los años previos a la crisis de 2008, se posicionan Segovia, Cáceres, León, Ciudad Real, Jaén, Almería, Lérica, Zamora y Castellón.

## Ciudades y costa

En las áreas metropolitanas la demanda de vivienda mostró en 2019 la primera caída (-5,5% anual) desde el inicio de la recuperación del sector. Este descenso será más acusado en el año 2020, con una caída del -30,1% anual, lo que provocará el ajuste a la baja de los precios generalizado en los ámbitos geográficos considerados. **La demanda finalista de vivienda podría cifrarse en torno a las 174.000 viviendas, un nivel similar al de 2015.**

En las áreas de costa, la demanda finalista durante 2019 cambió de signo y retrocedió un -1,5%, descenso que se intensificará en 2020 con un recorte previsto superior al -30% anual, según el estudio de RR de Acuña. El Anuario subraya el **“retroceso sin precedentes” que sufrirá la demanda de vivienda turística este año, con un volumen de demanda de algo más de 62.000 viviendas**, marcando un nuevo mínimo desde 2014.

## Y los precios

“En esta nueva fase del ciclo inmobiliario es previsible que los recortes de precios se sitúen dentro de la banda entre el 4,2% y el 10%, aunque se espera una recuperación más temprana que la anterior crisis”, destacan desde Acuña.

Para este año, las **áreas metropolitanas anticipan un retroceso medio del 6,2%**. En Madrid y Barcelona, los precios podrían sufrir un recorte superior al 5% anual en 2020, mientras que en Valencia o Sevilla el descenso podría situarse por encima del 8%.

En las áreas de costa, las estimaciones de los expertos inmobiliarios adelantan una bajada de precios de un 5,8% de media, aunque varía mucho entre las zonas. Las costa de Almería y Cádiz pueden llegar a sufrir caídas de hasta un 18%, mientras que en Barcelona y Tarragona superaría el 7%. Canarias (-6%) sufrirá en mayor medida que en Baleares (-4%), mientras que en Girona los precios caerían menos que en otras provincias catalanas (-5,5%).

## Stock

El año pasado España cerró con un nivel de stock total de 922.000 viviendas, marcando un mínimo desde 2005, con un mayor protagonismo de la vivienda usada frente a la nueva, con unos 250.000 inmuebles, según las estimaciones de Acuña.

**En 2020, se estima que el stock siga bajando**, aunque de forma más moderada “dado el contexto para la actividad promotora y la reducción prevista de la oferta de vivienda usada”.

**Se prevén que se mantendrán unas 855.000 viviendas en stock.**