



RR de Acuña vaticina un descenso del precio de la vivienda del 6,1% y un recorte de la demanda del 30% en 2020 por el Covid-19

📅 22 septiembre, 2020 👤 Redacción 📁 estudio, mercado inmobiliario, RR de Acuña

El **impacto del Covid-19 sobre la actividad inmobiliaria** será muy pronunciado a corto plazo, afectando a los **precios, la oferta y la demanda de vivienda**, aunque persiste la incertidumbre sobre la intensidad y la duración de esta caída, según el análisis del mercado que anualmente realiza **RR de Acuña** en su *Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2020*, que ya va por la vigésimo cuarta edición.

En un año marcado por la irrupción de la pandemia, **el estudio augura para 2020 un ajuste a la baja del precio de la vivienda del 6,1% anual y un recorte de la demanda en torno al 30%**, en un mercado en el que la oferta, que en 2019 se mantuvo en torno a las **350.000 viviendas, puede reducirse un 14,2% al término del ejercicio**, situándose en mínimos desde 2016.

Sobre la evolución de la demanda de vivienda, el estudio destaca que “las nefastas previsiones económicas anticipan un **deterioro de la accesibilidad a la vivienda** que tendrá su reflejo en la demanda de inmuebles residenciales”. La demanda bruta podría alcanzar en 2020 unas 370.000 viviendas -de las que 282.000 unidades serían viviendas de segunda mano-, niveles similares a los de hace cinco años.

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.**

“En los destinos insulares estimamos una **caída de la demanda del 33% en las Islas Baleares, del 32% en Tenerife y del 26% en Las Palmas**, recortes que están condicionados por las medidas impuestas por algunos de los principales países que tienen su destino vacacional en España como es el caso de Reino Unido”, apuntan desde RR de Acuña.

Precios a la baja

En cuanto a los precios del residencial, para 2020 el Anuario prevé una caída del precio de la vivienda del -6,1%, que será muy desigual entre las diferentes áreas geográficas. “En la anterior recesión los precios de la vivienda acusaron fuertes retrocesos durante dieciséis trimestres, no consecutivos, de entre el 4,2% y el 10% en tasa anual. En esta nueva fase del ciclo inmobiliario es previsible que los recortes de precios se sitúen dentro de esa banda, aunque se espera una recuperación más temprana”, señalan desde RR de Acuña.

La demanda bruta podría alcanzar en 2020 unas 370.000 viviendas, de las que 282.000 serían de segunda mano, retrocediendo a niveles de hace cinco años

En las **zonas metropolitanas**, el retroceso medio de los precios será de un **-6,2%**, aunque en el caso de la **vivienda nueva la caída será del -5,7%**. Concretamente, en los mercados de **Madrid y Barcelona**, los precios podrían sufrir un recorte superior al **-5%** anual en 2020, señalan desde Acuña.

En cuanto a las **áreas de costa**, el estudio preve un **ajuste de precios del -5,8%**, aunque en este mercado, que es el más afectado por la crisis del coronavirus, "es previsible que el impacto sobre los precios de la vivienda turística sea muy pronunciado pero transitorio, a diferencia de la anterior fase recesiva".

Por su parte, el **mercado de alquiler se ha visto impulsado** por el dinamismo de inversores interesados por este negocio y una mayor preferencia por el alquiler como fórmula para acceder a una vivienda.

Por eso, tomando como referencia el Sistema Estatal de Índices de Referencia de precios de alquiler publicado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA), RR de Acuña ha elaborado un **índice de accesibilidad a la vivienda en alquiler** que refleja que, en las **Islas Baleares, la Comunidad de Madrid y Cataluña es donde los arrendatarios deben destinar en media una mayor parte de su salario** (en torno al 35%).

En contraste, **los alquileres más accesibles se encuentran en la Región de Murcia y el Principado de Asturias** (26,3% y 24,8% respectivamente).

Oferta y Stock

"Una de las características diferenciales de la nueva fase recesiva del sector respecto de la anterior es que no viene precedida de niveles de sobreoferta y acumulación del stock de vivienda", destacan desde RR de Acuña, que muestra en su estudio que la producción de viviendas nuevas se ha mantenido en niveles reducidos y los avances de los últimos años no han sido suficientes para recuperar registros previos a la anterior crisis. Si bien **en 2019, fueron 79.000 las viviendas terminadas**, el Anuario anticipa **una producción de vivienda nueva de unas 70.000 unidades en 2020**.

Por otro lado, **la generación anual de oferta de vivienda usada retrocedió en 2019** en todos los componentes (rotación y herencias, activos adjudicados y compras de bancos e inversores). "Es destacable el cambio de tendencia de la oferta derivada de los activos adquiridos por entidades financieras ya que muestra una variación anual del -3%, tras el fuerte dinamismo del trienio anterior. Desde el inicio de la recuperación económica en 2014 este componente cae un 39% en tasa acumulada", apuntan desde RR de Acuña.

En los mercados de Madrid y Barcelona, los precios podrían sufrir un recorte superior al -5% anual en 2020

La oferta generada en 2019 se mantuvo estancada en torno a las 350.000 viviendas y desde el la firma prevén que este año el retroceso anual sea del 14,2% por lo que se situaría en mínimos desde 2016.

En el segmento de vivienda nueva, **se está promoviendo a niveles muy similares a la capacidad de absorción del mercado**, lo que permite que se vaya laminando el stock, hasta unas 250.000 viviendas, según las estimaciones para 2019 de RR de Acuña. Sin embargo, **en el caso de la vivienda usada la oferta retrocedió un 4,8% anual en 2019**, anotando la primera caída desde 2014.

“En este contexto de moderación de la actividad promotora y reducción de la oferta de vivienda usada, nuestras estimaciones avanzan un **retroceso del stock para 2020 que se situaría en 855.000 viviendas**”, señalan desde Acuña.

Otros mercados

De entre los mercados no residenciales, **el sector logístico es el que presenta un mejor pronóstico**. Durante el confinamiento el sector logístico se ha beneficiado de la necesidad de proveer y garantizar la distribución y almacenamiento de productos esenciales. El auge del **comercio electrónico** impulsará la mejora de las infraestructuras tecnológicas y de almacenamiento.

En contraste, **esta tendencia impactará negativamente en el sector comercial que además se verá lastrado por la caída del consumo privado** y los posibles nuevos confinamientos de la población.

El **mercado de oficinas también sufrirá una transformación sin precedentes** debido a la implementación del teletrabajo y a la necesidad de reducir la densidad de ocupación.