

idealista/news

Acuña: la actual crisis provocará un ajuste en el precio de la vivienda y un recorte de la demanda

El informe anual de la consultora inmobiliaria prevé una caída del 6,1% en los precios de vivienda



Freepik

Autor: @David Marrero

24 septiembre 2020, 7:04

La crisis económica por la pandemia del coronavirus ha roto las previsiones para el mercado residencial en España, que se enfrenta a una nueva realidad con importantes recortes a corto plazo y con incertidumbre por la intensidad y la duración de la caída. El **Anuario Inmobiliario de RR Acuña & Asociados** prevé para 2020 un ajuste del precio de la vivienda del 6,1% y un recorte del 30% en la demanda por las dificultades para acceder a la compra de una casa. La oferta de viviendas en el mercado podría quedarse en niveles de 2015 (unas 300.000 viviendas).

Nos encontramos ante la mayor **recesión económica desde la Gran Depresión**, según el Fondo Monetario Internacional (FMI), aunque la esperanza pasa por conseguir una recuperación más rápida de la actividad que durante la crisis de 2008. Para España el mercado pronostica una caída histórica del PIB en 2020 (-12,8%), y un avance en 2021 del 6,3%, por lo que al menos hasta 2022 no recuperaría todo lo el terreno perdido por la pandemia del coronavirus.

En el terreno inmobiliario, el mercado también está sufriendo los **efectos de la crisis**, aunque los expertos ven diferencias respecto a la vivida hace una década: **los hogares están menos endeudados** y no viene precedida de altos niveles de sobreoferta y de acumulación del stock de vivienda.

Según explica la consultora RR Acuña en una nueva edición de su **Anuario Estadístico del mercado inmobiliario, veremos tanto caídas de precios como de la demanda y oferta.**

“Los **efectos de la pandemia** en el mercado inmobiliario residencial se materializarán con **más intensidad en la demanda y en los precios de la vivienda que en la oferta**”, afirman desde la consultora inmobiliaria. “El impacto de la pandemia sobre la actividad inmobiliaria será muy pronunciado a corto plazo, aunque persiste la incertidumbre sobre la intensidad y la duración de la caída”.

De hecho, en el escenario previsto para 2020 por Acuña, el **ajuste de los precios de la vivienda llegará al 6,1% interanual**, mientras que habrá un **mayor recorte de la demanda** (en torno al 30%). En cuanto a **la oferta, esperan que este año retroceda hasta mínimos de 2016**, con una caída del 14,2% frente a 2019, cuando la oferta generada alcanzó las 350.000 viviendas.

Los precios en Madrid y Barcelona caerán más de un 5%

Como ya sucedió en los años de recuperación, el mercado prevé un impacto diferente en los distintos mercados, en función de la evolución de su mercado laboral, la especialización productiva o la dependencia del turismo.

“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%).

“El sector turístico padecerá de forma más intensa y durante un período más prolongado los devastadores efectos de la crisis provocada por las medidas del covid-19. Por tanto, es previsible que el impacto sobre los precios de la vivienda turística sea muy pronunciado pero transitorio, a diferencia de la anterior fase recesiva”, destacan desde RR Acuña.

La segunda mano seguirá dominando una demanda mermada

“Las nefastas previsiones económicas anticipan un deterioro de la accesibilidad a la vivienda que tendrá su reflejo en la demanda de inmuebles residenciales”, destaca el Anuario. Por un lado, **la demanda bruta para 2020 será de unas 370.000 viviendas, de las que más del 76% serán viviendas usadas.**

Los mercados más dinámicos de 2019, como Vizcaya, Barcelona, Madrid, Alicante, Badajoz, Las Palmas y las Islas Baleares, también sufrirán los ajustes de esta nueva crisis, sobre todo las áreas de costa. “Se verá un retroceso sin precedentes de la demanda de vivienda turística medidas de control a la movilidad de viajeros tras el estallido de la pandemia del coronavirus”, aclaran desde Acuña.

“Se marcará un nuevo mínimo histórico desde 2014, con algo más de 62.000 viviendas en demanda finalista”, comenta el informe. De hecho, anticipa que los destinos insulares tendrán caída de la demanda del 33% en las Islas Baleares, del 32% en la provincia de Santa Cruz de Tenerife y del 26% en Las Palmas.

Se ralentiza la caída del stock de vivienda

El pasado 2019 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.

Para este 2020, se estima que 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**.

La obra nueva seguirá su evolución reducida, pero estable, y para 2020 se prevén una producción de vivienda nueva de unas 70.000 unidades.