

Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2020

Vigésimo cuarta edición de esta publicación

La extensión del brote epidémico del COVID-19 a todos los países ha hecho descarrilar de modo abrupto la economía mundial y está atacando la línea de flotación tanto de la demanda externa como interna de nuestro país

Las proyecciones económicas están condicionadas por la efectividad de todas las medidas implementadas para paliar los efectos del coronavirus y por la capacidad de reacción de los sectores económicos que más afectados se han visto por la “hibernación” de la actividad económica.

Las previsiones del Fondo Monetario Internacional anuncian que en 2020 la economía mundial experimente la peor recesión desde la Gran Depresión, relegando a un segundo plano la recesión registrada durante la crisis financiera mundial de hace una década. Se anticipa una drástica contracción del crecimiento mundial, de forma que el PIB podría retroceder un 5%. En el caso de España se pronostica una caída histórica del PIB, del -12,8%, y un avance en 2021 del 6,3% anual.

En el mercado inmobiliario residencial, los efectos de la pandemia se materializarán con más intensidad en la demanda y en los precios de la vivienda que en la oferta

El impacto de la pandemia sobre la actividad inmobiliaria será muy pronunciado a corto plazo y persiste la incertidumbre sobre la intensidad y la duración de la caída. En todo caso, partimos de una situación muy diferente a la del inicio de la crisis anterior, caracterizada por los elevados niveles de stock de vivienda. La producción de viviendas nuevas alcanzaba una media anual de 610 mil unidades en los tres años previos a la crisis desatada en 2008, frente a las 75 mil viviendas anuales del último trienio.

En nuestro escenario central anticipamos 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%

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 se situaría en mínimos desde 2016. La demanda bruta podría alcanzar en 2020 unas 370 mil viviendas, niveles similares a los de hace cinco años. 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 mil viviendas.

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.

Demanda

La situación ha cambiado de forma dramática por la emergencia sanitaria acaecida en marzo de 2020 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

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.

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, Lérida, Zamora y Castellón.

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

Estimamos que este descenso sea mucho más acusado en el año 2020 (-30,1% en tasa 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 mil 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

Tras el estallido de la pandemia del coronavirus y las medidas de control a la movilidad de viajeros, las previsiones para 2020 anticipan un retroceso sin precedentes de la demanda de vivienda turística. El volumen de demanda finalista podría cifrarse en algo más de 62 mil 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.

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.

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.

La evolución de las viviendas terminadas refleja en 2019 la recuperación previa de los visados de dirección de obra, de forma que se cierra el ejercicio con una producción de unas 79 mil unidades, máximos desde 2012. En todo caso, desde una perspectiva histórica la producción de viviendas nuevas se ha mantenido en niveles muy reducidos y los avances de los últimos años no han sido suficientes para recuperar registros previos a la anterior crisis. En nuestro escenario central anticipamos una producción de vivienda nueva de unas 70 mil unidades para 2020.

La generación anual de oferta de vivienda usada retrocede 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.

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 se situaría en mínimos desde 2016

En el segmento de vivienda nueva el promotor inmobiliario está produciendo vivienda en niveles muy similares a la capacidad de absorción del mercado, lo que permite que se vaya laminando el stock, hasta unas 250 mil viviendas según nuestras estimaciones para 2019.

El retroceso del excedente en venta de vivienda usada es aún más acusado. Desde 2014 las ventas de vivienda de segunda mano se incrementaron un 88% en términos acumulados mientras que la oferta aumentó un 12%. La generación de oferta de vivienda usada retrocedió un 4,8% anual en 2019, anotando la primera caída desde 2014. El ejercicio se cerró con un nivel de stock total de 922 mil viviendas, marcando un mínimo desde 2005. En la distribución de este excedente es significativa la pérdida de protagonismo de la vivienda de obra nueva ya que en 2009 concentraba casi la mitad del total y una década después representa sólo el 27%.

Nuestras estimaciones para el volumen de 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

Este escenario es compatible con la fuerte contracción que podría mostrar la demanda de vivienda y un recorte de precios de vivienda más acotado en el tiempo que en la anterior crisis.

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

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.

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

El sector turístico padecerá de forma más intensa y durante un período más prolongado los devastadores efectos de la crisis provocada por las medidas de contención para reducir el contagio 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.

En la costa andaluza ya registraban variaciones negativas de los precios en 2019 Almería y Cádiz. Nuestras estimaciones avanzan que en el próximo trienio el recorte de precios puede superar el 18% en estas localidades. En las zonas costeras catalanas los precios pueden descender en 2020 más de 7% en Barcelona y Tarragona y un -5,5% en Girona.

En la costa murciana la demanda extranjera de vivienda procede principalmente del mercado británico, un 35% de las compras totales de extranjeros en 2019, que está condicionado por la implementación del Brexit. El ajuste de precios previsto para el año 2020 ronda el -7% en los municipios de la Costa Cálida, niveles similares a los contemplados para las áreas contiguas de la Costa de Almería.

Entre las zonas costeras con mayor dinamismo desde 2014 destacan Baleares, Santa Cruz de Tenerife y Las Palmas. Esta reactivación del mercado residencial estuvo impulsada por la demanda de inversión extranjera. Por tanto, es previsible un ajuste a la baja de los precios en estas áreas que, según nuestras estimaciones, se pueden situar en entorno del -6% en las Islas Canarias y del -4% en Baleares.

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%

En las principales zonas, Madrid y Barcelona, los precios podrían sufrir un recorte superior al 5% anual en 2020. Las siguientes áreas metropolitanas de mayor demanda son Valencia y Sevilla. En la primera, la evolución de su mercado residencial se verá muy condicionada por su dependencia

de la demanda extranjera de vivienda. Por tanto, anticipamos un descenso del precio de la vivienda en su área metropolitana del 8%, superior al -6,2% previsto para la media nacional.

En cuanto al área metropolitana de Sevilla, la caída del precio de la vivienda estimado está en línea con la media nacional, lo que situaría el precio unitario de la vivienda total en unos 1.400 euros por metro cuadrado, niveles similares a los de año 2017 y es previsible que no se superen durante el próximo trienio.

El ranking por nivel de precios de la vivienda lo encabezan las áreas metropolitanas de Guipúzcoa, Barcelona, Madrid, Baleares y Vizcaya mientras que la vivienda más asequible se ubica en las provincias de Cáceres, Murcia, Ciudad Real y Jaén.

Mercado de alquiler de vivienda

En el año 2019 el mercado residencial se ha visto impulsado por el dinamismo de la demanda de los inversores animados por factores como el cambio de tendencia del régimen de tenencia de los jóvenes hacia el alquiler, el aumento de la movilidad laboral y la escasa oferta de las compañías especializadas. Para analizar las tendencias de este mercado contamos con una nueva estadística: el Sistema Estatal de Índices de Referencia de precios de alquiler publicado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA).

En base a esta estadística hemos 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).

Los pronósticos realizados han sido efectuados en el contexto de las previsiones económicas contempladas por los principales organismos tanto internacionales (FMI y la OCDE), como nacionales (Banco de España y Gobierno de España) y teniendo en cuenta el posible impacto de las medidas y ayudas económicas implementadas (hasta el cierre de la publicación en julio de 2020) para paliar la crisis derivada del coronavirus. Estos pronósticos pueden verse seriamente comprometidos si persiste la aparición de nuevos brotes del COVID-19 o si entra en escena algún otro suceso que pueda dañar aún más la economía mundial.