



El Anuario Acuña anticipa para 2020 una bajada del precio de la vivienda del 6,1%

22/09/2020



ESTA FASE RECESIVA DEL SECTOR NO VIENE ACOMPAÑADA DE UNA SOBREFERTA Y ACUMULACIÓN DE STOCK.

También prevé un recorte de la demanda en torno al 30%, situándola en 370.000 viviendas, de las que 282.000 serían de segunda mano

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

Así lo pone de manifiesto el Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario 2020 elaborado por Acuña, que alcanza su 24ª edición.

El informe anticipa para 2020 una bajada del precio de la vivienda del 6,1% y un recorte de la demanda en torno al 30%, situándola en 370.000 viviendas, de las que 282.000 unidades serían viviendas de segunda mano.

Recorte de la demanda

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, Lérica, 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.

Acuña estima 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 estos los ámbitos geográficos. 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.

Tras el estallido de la pandemia del coronavirus y las medidas de control a la movilidad de viajeros, las previsiones del informe para 2020 anticipan un retroceso sin precedentes de la demanda de vivienda turística. El volumen de demanda finalista podría cifrarse en algo más de 62.000 viviendas marcando un nuevo mínimo desde 2014. En los destinos insulares estiman 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

El Anuario destaca que 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 79.000 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 su escenario central Acuña anticipa una producción de vivienda nueva de unas 70.000 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 350.000 viviendas y los autores del informe esperan 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 250.000 viviendas según las estimaciones para 2019.

El informe revela que 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 922.000 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 solo el 27%.

Las estimaciones de Acuña para el volumen de stock avanzan un nuevo retroceso en 2020, hasta 855.000 viviendas, dado el contexto de moderación de la actividad promotora y la reducción prevista de la oferta de vivienda usada.

Este escenario –afirman– 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.

Caída general de precios del 6,1% en 2020, pero muy desigual geográficamente

La previsión del comportamiento de los precios en los próximos años está sujeta, según los autores del informe, 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 barajan 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 16 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 las estimaciones de Acuña 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.

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 las estimaciones, se pueden situar en entorno del -6% en las Islas Canarias y del -4% en Baleares.

Por otra parte, para 2020 el informe anticipa 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, anticipan 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.