

Situación del mercado inmobiliario residencial (3T 2020)

España es el país industrializado que está sufriendo con más intensidad las secuelas económicas de la pandemia, aunque el sector inmobiliario no es el más afectado

El PIB durante el primer semestre de 2020 anota una variación del -12,8% en tasa anual. El impacto de las restricciones a la movilidad sobre la demanda interna se ha saldado con un retroceso sin precedentes del consumo durante el segundo trimestre del año (-17,8% interanual). La ocupación bajó en 1,074 millones de personas, según la EPA, sin tener en cuenta los afectados por un ERTE.

A diferencia de anteriores recesiones, que venían precedidas de fenómenos de burbuja, en esta ocasión el detonante ha sido la crisis sanitaria provocada por la COVID-19 lo que explica, en parte, la resistencia del sector inmobiliario al hundimiento de la actividad económica.

La demanda de vivienda se desploma desde el inicio de la crisis con una caída del 43% de las ventas en el segundo trimestre

El actual ciclo recesivo del mercado inmobiliario residencial viene caracterizado por un derrumbe de la demanda compatible con un ajuste en precios mucho más moderado. Las condiciones de financiación hipotecaria se mantienen favorables, aunque el brusco deterioro del mercado laboral provoca un retroceso sin precedentes de las rentas salariales impidiendo que mejoren los índices de accesibilidad.

Uno de los segmentos más castigados por la pandemia es el de vivienda turística dada la práctica desaparición de la demanda por parte de extranjeros. Durante el segundo trimestre de 2020 las compras de extranjeros se situaron por debajo de las 10.000 viviendas marcando un mínimo desde el año 2013.

Demanda de vivienda										
	2017	2018	2019	3T-2019	4T-2019	1T-2020	2T-2020	Abr-2020	May-2020	Jun-2020
Compraventa de viviendas										
Total	476.969	517.894	502.277	121.256	116.272	125.837	74.657	25.042	22.394	27.221
Total (tasa variación)	16,0%	8,6%	-3,0%	-9,6%	-3,3%	-6,8%	-43,0%	-39,2%	-53,7%	-34,3%
Extranjeros	89.313	93.427	93.971	20.908	25.211	19.871	9.625			
Hipotecas sobre viviendas										
Total	312.843	348.326	358.164	76.217	89.122	101.746	76.126	23.840	25.538	26.748
Total (tasa variación)	10,7%	11,3%	2,8%	-16,6%	10,3%	2,8%	-18,9%	6,1%	16,1%	-14,6%

Fuente: RR Acuña según datos INE y MITMA

La oferta muestra un ajuste a la baja más acotado que la demanda, como refleja la caída de las viviendas terminadas de un 17% interanual

Una de las características diferenciales de la nueva fase recesiva del sector es que no viene precedida de niveles de sobreoferta y acumulación del stock de vivienda. En el segmento de vivienda nueva el sector promotor está produciendo vivienda en niveles muy similares a la capacidad de absorción del mercado.

Los visados de dirección de obra anticipan una mayor contracción de la oferta ya que durante el segundo trimestre de 2020 registran una caída interanual del 42,6%, tras el retroceso superior al 15% registrado en los tres primeros meses del año.

Oferta de vivienda										
	2017	2018	2019	3T-2019	4T-2019	1T-2020	2T-2020	Abr-2020	May-2020	Jun-2020
Viviendas iniciadas (visados de obra nueva)										
Total	80.786	100.733	106.266	25.380	24.309	23.557	16.567	4.043	5.986	6.538
Total (tasa variación)	26,2%	24,7%	5,5%	0,0%	-4,4%	-15,5%	-42,3%	-58,4%	-37,2%	-30,9%
Viviendas terminadas										
Total (miles)	54.610	64.354	78.789	18.920	24.121	19.741	15.957	3.450	4.486	8.021
Total (tasa variación)	36,1%	17,8%	22,4%	12,1%	56,6%	19,3%	-16,9%	-50,7%	-28,6%	35,6%

Fuente: RR Acuña según datos INE y MITMA

En el actual ciclo recesivo los precios de la vivienda muestran cierta resiliencia (retroceden un 1,7% en media nacional)

Este descenso limitado de los precios responde a varios factores: el nivel de precios estaba cercano al equilibrio o incluso por debajo antes del estallido de la pandemia, la prudencia que muestran los vendedores a la hora de rebajar precios ya que la recesión se percibe como intensa pero transitoria y la ausencia de alternativas de inversión atractivas, entre otros.

Precios de vivienda							
	2017	2018	2019	3T-2019	4T-2019	1T-2020	2T-2020
Vivienda libre							
€ / m ²	1.539	1.591	1.641	1.638	1.653	1.640	1.610
Tasa variación	2,4%	3,4%	3,2%	3,1%	2,1%	0,3%	-1,7%
Libre Nueva							
€ / m ²	1.795	1.820	1.886	1.881	1.912	1.892	1.894
Tasa variación	2,8%	1,4%	3,6%	2,8%	3,6%	1,2%	0,6%
Libre Usada							
€ / m ²	1.530	1.584	1.633	1.631	1.645	1.633	1.601
Tasa variación	2,3%	3,5%	3,1%	3,1%	2,1%	0,2%	-1,7%

Fuente: RR Acuña según datos MITMA