

Previsiones Acuña para el mercado residencial en España

Demanda

La caída de la demanda en 2020 se ha cifrado cerca del -30%, en línea con nuestras previsiones. En todo caso, la intensidad y persistencia de la segunda oleada del COVID-19 desatada tras el período estival está desvaneciendo las previsiones de recuperación de la actividad el próximo año y el rebote de la economía queda postergado prácticamente hasta el ejercicio 2022.

- En este contexto, hemos revisado a la baja las estimaciones de demanda bruta para el año 2021 hasta una cifra de 343 mil viviendas que se traduce en un descenso anual del -6,7%

Oferta y Stock

La oferta de vivienda ha retrocedido este año, un -14,2% anual, como esperábamos. El descenso se centra en el segmento de vivienda usada (218 mil viviendas), que marca un mínimo de la última década. Esta evolución ha permitido que siga reduciéndose el stock de vivienda restando presión a la baja sobre los precios en 2020.

Nuestros pronósticos para 2021 anticipan un repunte significativo de la oferta de vivienda de segunda mano generada por herencias (22% anual) tras desplomarse un -16,2% anual este año.

- La oferta generada en 2020 retrocedió hasta las 300 mil viviendas, marcando un punto de inflexión ya que esperamos que el próximo año retorne a niveles de unas 356 mil viviendas, una cifra similar a la registrada antes de la pandemia.
- El stock de viviendas encadenó el séptimo año consecutivo de caídas, tendencia bajista que podría revertir en 2021, en línea con nuestras previsiones de repunte de la oferta (17% anual) y de retroceso de la demanda.

Precios

La caída de precios estimada para 2020 es de un -4,8%, menos intensa de lo que esperábamos debido a que la histórica reducción de la oferta ha permitido que se siga laminando el stock restando presión bajista sobre los precios. No obstante, en nuestro escenario central anticipamos un mayor descenso de los precios en 2021, compatible con la revisión a la baja de la demanda y la prevista acumulación de stock.

- En el escenario central para 2021 barajamos una caída del precio de la vivienda del -5,2% anual, que será muy desigual entre las áreas geográficas en función de factores como la especialización productiva, la evolución de su mercado laboral, la dependencia del turismo o las diferentes medidas restrictivas de movilidad y cierre de la actividad aplicadas para frenar la segunda ola de la pandemia.
- En las áreas metropolitanas el ajuste a la baja estimado es más moderado, de un -4% en 2020 y del -4,6% el próximo ejercicio.

Previsiones para el mercado inmobiliario residencial

Demanda de vivienda	Media anual	Ultimo dato	Prev.	Prev.	Var. anual	Var. anual
	2015-2019	2019	2020	2021		
<i>Miles de viviendas</i>						
Demanda bruta	477	529	368	343	-30,5%	-6,7%
Autopromoción	21	24	29	31	16,5%	8,3%
Compraventa nueva	84	92	68	66	-26,5%	-3,2%
Compraventa usada	372	412	271	246	-34,2%	-9,2%

Oferta de vivienda	Media anual	Ultimo dato	Prev.	Prev.	Var. anual	Var. anual
	2015-2019	2019	2020	2021		
<i>Miles de viviendas</i>						
Oferta	328	354	304	356	-14,2%	17,0%
Vivienda nueva	57	79	86	91	9,4%	5,0%
Vivienda usada	271	275	218	265	-21,0%	21,7%

Stock de vivienda	Variación	Ultimo dato	Prev.	Prev.	Var. anual	Var. anual
	2015-2019	2019	2020	2021		
<i>Miles de viviendas</i>						
Total	-669	922	859	871	-6,9%	1,5%
Nueva	-196	251	241	236	-3,9%	-2,3%
Usada	-472	671	617	636	-8,0%	3,0%

Precios de vivienda	Media anual	Ultimo dato	Prev.	Prev.	Var. anual	Var. anual
	2015-2019	2019	2020	2021		
<i>€/m2</i>						
Total	1.509	1.617	1.539	1.459	-4,8%	-5,2%
Nueva	1.624	1.752	1.673	1.586	-4,5%	-5,2%
Usada	1.496	1.603	1.525	1.445	-4,9%	-5,3%

Nota: Las previsiones tienen fecha de diciembre de 2020

Fuente: RR Acuña a partir de datos INE y MITMA