

## Previsiones Acuña para el mercado residencial en España

### Demanda

La demanda total de vivienda cayó en 100.000 unidades en 2020 (-19,3% anual) y es previsible que este ejercicio encadene tres años consecutivos de descensos, lastrada por fuerzas recesivas como la incertidumbre y la debilidad del mercado laboral. La intensidad de las sucesivas oleadas de la pandemia y las restricciones a la movilidad y el comercio están postergando las expectativas de recuperación económica hasta bien entrado el año 2022.

- En este contexto, estimamos una caída de la demanda del -12,2% anual en 2021 que se situaría en 374 mil viviendas. A partir del próximo año dibujamos una senda de moderado crecimiento de la demanda de vivienda (1,4%), aunque la salida de la crisis será muy heterogénea en las diferentes regiones.

### Oferta y Stock

El retroceso de la oferta de vivienda en 2020 (-4,1%) se ha centrado en el segmento de vivienda usada y ha permitido que se siga reduciendo el stock de vivienda, restando presión a la baja sobre los precios. Nuestra estimación para 2021 anticipa un repunte significativo de la oferta de vivienda (12% anual), una vez normalizada la actividad registral que ha demorado la gestión de herencias de inmuebles.

- La oferta generada en 2021 se situaría en 381 mil viviendas, superando los niveles previos a la pandemia. El avance previsto de la oferta para el próximo año es mucho más moderado (3%) y se centraría en el mercado de segunda mano (4,6%).
- El stock de viviendas encadenó el séptimo año consecutivo de caídas en 2020, tendencia que se truncará este año según nuestras previsiones. Así, este ejercicio se puede cerrar con unas 842 mil viviendas en stock de las que el 73% son usadas.

### Precios

El ajuste a la baja de los precios en 2020 se ha situado por debajo de nuestras expectativas en un contexto en el que los factores determinantes de la demanda como la renta salarial o las condiciones de financiación se encuentran anestesiados por la adopción de medidas de estímulo para luchar contra los efectos de la pandemia. El descenso de precios de la vivienda nueva (-2,3%) es inferior que en la vivienda usada (-3,6%) dada su escasez en determinadas localizaciones y el elevado nivel de preventas exigido a los promotores para conseguir financiación.

- Para 2021 hemos revisado al alza la caída estimada del precio de la vivienda, hasta el -5,8% anual, en línea con la modificación a la baja de la demanda. En nuestro escenario central contemplamos una recuperación de los precios a partir de 2022 (3,3% anual en media).
- En las áreas metropolitanas estimamos una caída anual del precio medio de la vivienda del 5,8%, que mermaría el valor unitario hasta el entorno de los 1.667 euros/m<sup>2</sup>, marcando un mínimo desde 2016. Esta tendencia podría revertir en 2022 y los precios recuperan una senda alcista, aunque moderada, en un contexto de escasa presión por la vertiente de la demanda.

## Previsiones para el mercado inmobiliario residencial

Demanda de vivienda	Media anual	Ultimo dato	Prev.	Prev.	Var. anual	Var. anual
	2015-2019	2020	2021	2022		
<i>Miles de viviendas</i>						
Demanda bruta	477	427	374	379	-12,2%	1,4%
Autopromoción	21	25	26	26	3,1%	-2,1%
Compraventa nueva	84	81	76	78	-5,5%	1,9%
Compraventa usada	372	320	272	276	-15,1%	1,5%

Oferta de vivienda	Media anual	Ultimo dato	Prev.	Prev.	Var. anual	Var. anual
	2015-2019	2020	2021	2022		
<i>Miles de viviendas</i>						
Oferta	328	340	381	392	12,0%	3,0%
Vivienda nueva	57	86	95	93	10,2%	-1,9%
Vivienda usada	271	254	286	299	12,6%	4,6%

Stock de vivienda	Variación	Ultimo dato	Prev.	Prev.	Var. anual	Var. anual
	2015-2019	2020	2021	2022		
<i>Miles de viviendas</i>						
Total	-669	836	842	854	0,8%	1,5%
Nueva	-196	232	224	214	-3,1%	-4,5%
Usada	-472	604	618	640	2,3%	3,7%

Precios de vivienda	Media anual	Ultimo dato	Prev.	Prev.	Var. anual	Var. anual
	2015-2019	2020	2021	2022		
<i>€/m2</i>						
Total	1.530	1.585	1.493	1.542	-5,8%	3,3%
Nueva	1.658	1.751	1.684	1.739	-3,8%	3,3%
Usada	1.518	1.574	1.482	1.531	-5,8%	3,3%

Nota: Las previsiones tienen fecha de abril de 2021

Fuente: RR Acuña a partir de datos INE y MITMA

### Contacto

Para cualquier información adicional y detalle por zonas geográficas de las previsiones te puedes dirigir a:

Contacto	Yolanda Fernández (Directora de Estudios)
E-mail	y.fernandez@rracuna.com
Tlfno	915.591.442