

## Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2021

Vigésimo quinta edición de esta publicación

### **Pese a la reciente revisión a la baja de las perspectivas de crecimiento para 2021, se espera un avance del PIB cercano al 6%, tras el retroceso del 10,8% anual del año anterior**

Todos los componentes de la demanda interna acusaron descensos en el último trimestre de 2020, excepto el consumo público. La inversión en construcción encadenó cinco trimestres consecutivos de caídas interanuales correspondiendo a la inversión en vivienda la mayor caída (-14% anual en 2020). Para 2021 se anticipa una recuperación de la tasa de avance anual de la inversión en construcción, hasta el 7,4%, que se verá impulsada por la aplicación de fondos europeos del programa Next Generation EU.

### **Nuestras estimaciones para 2021 anticipan una recuperación de la demanda de vivienda cercana al 5%, con lo que se situaría en 450 mil viviendas**

Los efectos de la pandemia se han visto acotados en el mercado residencial por la reducción de tipos de interés, la ausencia de sobreoferta, la sólida posición financiera de los hogares y la contundente respuesta de las políticas económicas. Nuestro escenario central anticipa una recuperación de la demanda de vivienda cercana al 5% con lo que la demanda bruta se cifraría en torno a las 450 mil viviendas, niveles inferiores a los registrados antes de la pandemia. Para el ejercicio 2022 esperamos que se amortigüe el ritmo de avance de las ventas una vez se desactiven las medidas de estímulo como los ERTE o las moratorias hipotecarias.

Parte del dinamismo de la demanda de vivienda observada en 2021 responde al afloramiento de la demanda embalsada durante los meses de confinamiento, un efecto que tenderá a disiparse. Además, la demanda extranjera seguirá debilitada mientras no se reestablezca por completo la movilidad internacional. Asimismo, las tensiones inflacionistas desatadas por la vertiente de la oferta, derivadas del encarecimiento de las materias primas y de la escasez de suministros, anticipan una reversión de los tipos de interés negativos, lo que redundaría en un tensionamiento de las condiciones de financiación.

### **En nuestro escenario central anticipamos un estancamiento de los precios en 2021 (0,1%) y un avance anual del 2,8% el próximo año**

La previsión de precios sigue sujeta a elevados niveles de incertidumbre ante la materialización de los efectos de la crisis del coronavirus a medio plazo, pero lo cierto es que su evolución durante la pandemia ha sorprendido por la resiliencia, particularmente de los precios de vivienda nueva. En este segmento esperamos un tibio avance de los precios del 0,2% anual en 2021 y un repunte del 2,9% el próximo año.

En el mercado de obra nueva el precio se mantuvo más resiliente por factores como la relativa escasez de oferta, que no parece que vaya a perdurar en el tiempo, y por las nuevas preferencias de los compradores hacia ubicaciones más periféricas y viviendas de mayor dimensión.

### **Tras el recorte de la oferta durante la pandemia (-8,2% en 2020), la recuperación de la actividad promotora y el fuerte avance de la oferta de vivienda usada elevarán hasta las 400 mil viviendas la oferta total generada (23,4%)**

El dinamismo de los visados de dirección de obra refleja el avance de la actividad promotora y un aumento de las viviendas terminadas que podrían superar ampliamente las cifras de prepandemia. Así, tanto en 2021 como el próximo año la oferta de vivienda nueva se situaría en torno a las 100.000 unidades, registrando tasas de crecimiento anuales de dos dígitos.

Por lo que se refiere a la vivienda usada, el principal factor impulsor será el componente de rotación y herencias, tras alcanzar un mínimo histórico en 2020 como consecuencia del cierre de la actividad registral durante los sucesivos confinamientos. Así, la oferta total se situaría en 2021 en torno a las 400.000 viviendas y esperamos un nuevo avance anual del 7,2% el próximo año.

### **En el mercado no residencial sigue el auge del logístico y cierta normalización del retail mientras que el segmento de oficinas se encuentra condicionado por factores contrapuestos**

Durante el confinamiento se impuso el teletrabajo provocando un sensible deterioro del sector de oficinas, tendencia que marcó un punto de inflexión a partir del período estival. Las previsiones coinciden en señalar un incremento significativo de la contratación de oficinas hasta alcanzar niveles similares a los de prepandemia. Los sectores que liderarán esta reactivación serán el sector público, el de tecnologías de la información y telecomunicaciones, el sanitario y la industria farmacéutica.

El sector logístico fue el gran beneficiado por el auge del comercio electrónico, que impulsará la mejora de las infraestructuras tecnológicas y de almacenamiento. Esta tendencia ya venía observándose en los últimos años, si bien se ha visto reforzada a partir del confinamiento, despertando el apetito inversor por este tipo de activos, ya sean almacenes, parques industriales, naves aisladas o bien plataformas de distribución.

En línea con las previsiones para los indicadores del sector comercial, se espera una tímida recuperación de la demanda de locales en 2021, que se consolidaría a lo largo del próximo año. De hecho, ya se anticipa una reactivación de la inversión en este segmento animada por la recuperación del consumo privado que ha permitido el avance de las campañas de vacunación frente al virus.

*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 septiembre de 2021) 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.*