



COYUNTURA INMOBILIARIA EN PANDEMIA. VIVIENDAS

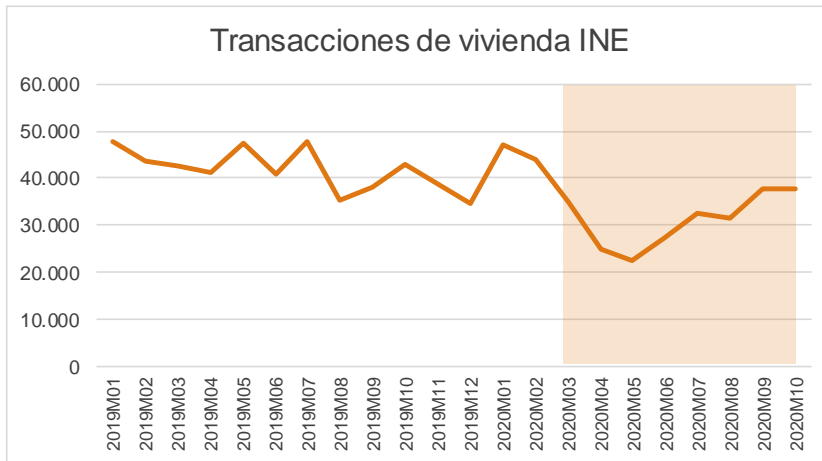
12 de enero de 2021

En este artículo vamos a analizar los datos disponibles sobre vivienda en lo relativo a número de transacciones, precios de venta y alquiler, número e importe medio de hipotecas y número de ofertas en venta y alquiler para intentar hacer un diagnóstico del impacto de la pandemia en el mercado de vivienda que nos permita predecir la evolución del mercado en 2021. En todos los gráficos los meses de la pandemia están sombreados.



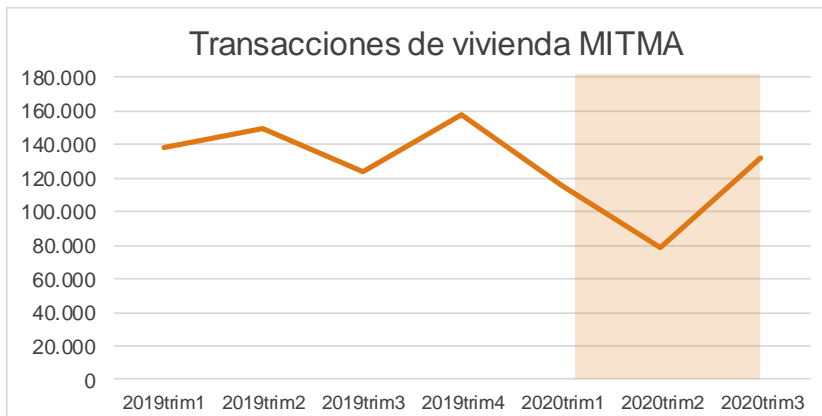
Transacciones y créditos hipotecarios

Los datos sobre transacciones mensuales de viviendas publicados por el INE son los siguientes:



Tras el confinamiento el número de transacciones disminuyó hasta alcanzar un mínimo en mayo que supuso un descenso del 46,37% respecto a la media mensual de 2019 para luego recuperar gran parte de la caída (en septiembre y octubre las transacciones fueron un 9,38% y un 9,94% inferiores a las de la media mensual de 2019). Las transacciones de los 10 primeros meses de 2020 fueron un 17,76% inferiores a las de los 10 primeros meses de 2019.

Los datos trimestrales publicados por el MITMA confirman los resultados anteriores y reflejan en el tercer trimestre de 2020 un número de transacciones que es sólo un 7,36% inferior a la media de 2019. Las transacciones de los 3 primeros trimestres de 2020 fueron un 20,58% inferiores a las de los 3 primeros trimestres de 2019.





Los datos del MITMA indican que las comunidades en las que más bajaron las transacciones fueron Baleares, Canarias, Cataluña y Valencia. Los cuadros siguientes muestran la disminución para cada comunidad entre las transacciones de los tres primeros trimestres de 2020 respecto al mismo periodo de 2019 y las principales ciudades con mayores bajadas en transacciones:

CCAA

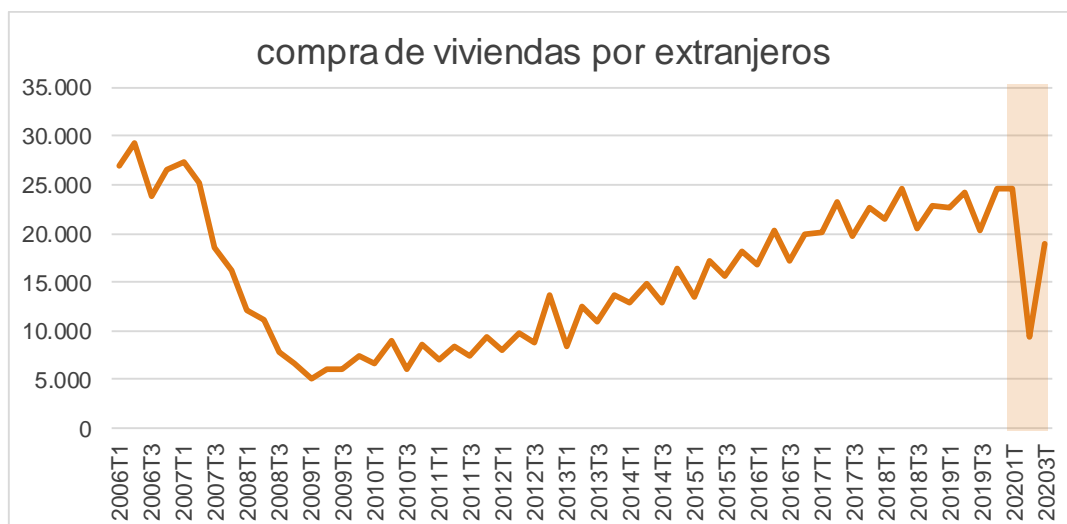
Balears (Illes)	-31%
Canarias	-31%
Cataluña	-24%
Comunitat Valenciana	-24%
Extremadura	-21%
Madrid (Comunidad de)	-21%
País Vasco	-21%
TOTAL NACIONAL	-21%
Castilla-La Mancha	-19%
Aragón	-18%
Andalucía	-18%
Rioja (La)	-17%
Murcia (Región de)	-16%
Navarra (C. Foral de)	-16%
Castilla y León	-15%
Galicia	-13%
Ceuta y Melilla	-12%
Cantabria	-11%
Asturias (Principado de)	-4%

Municipios

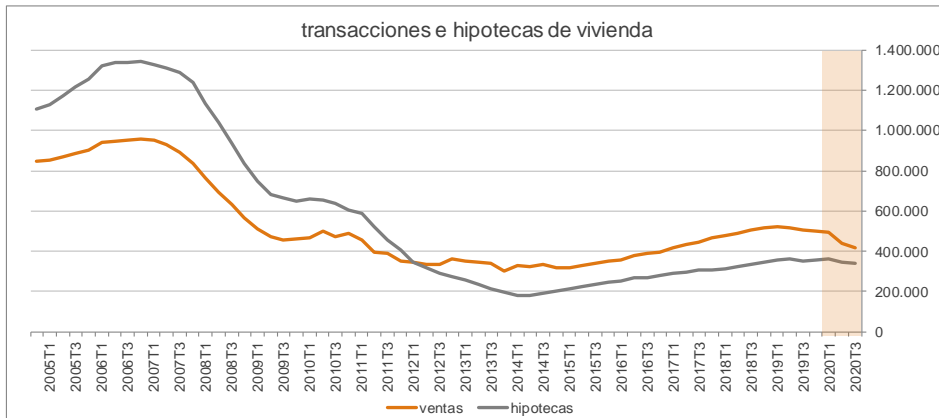
Oliva (La)	-56%
Adeje	-51%
Granadillña de Abona	-48%
Manresa	-46%
Santa Cruz de Tenerife	-46%
Alcobendas	-42%
Manilva	-40%
Torremolinos	-40%
Benidorm	-39%
Motril	-39%
Huesca	-39%
Salou	-38%
Altea	-38%
Benehavis	-38%
Tres Cantos	-38%
San Pedro del Pinatar	-37%
Vinarós	-37%
Villajoyosa/VillaJoiosa (la)	-37%
Sitges	-36%

Los resultados parecen indicar que los efectos de la pandemia han sido más fuertes en las comunidades con un alto componente turístico y con mayor actividad económica que en el resto.

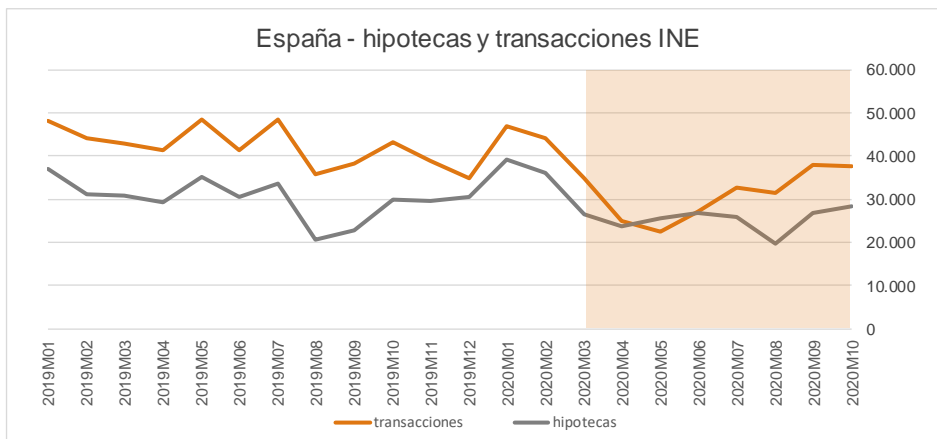
Si analizamos las compras de vivienda por extranjeros veremos como la pandemia ha afectado a este sector con más intensidad que al resto:



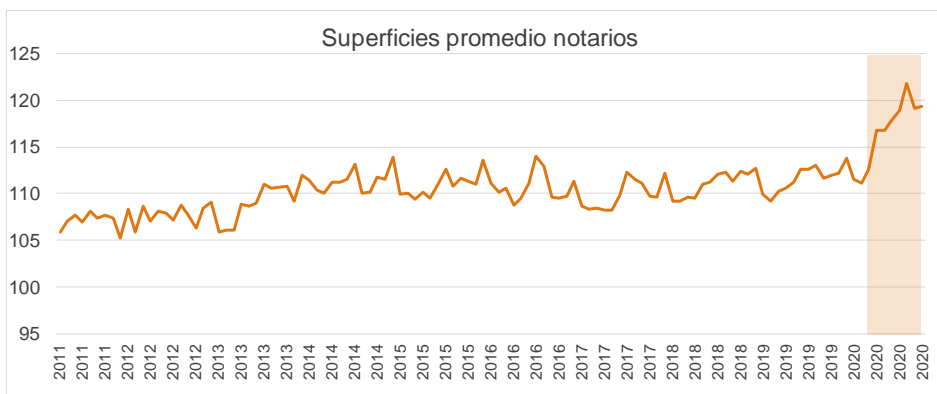
Si comparamos el número de transacciones de vivienda con el número de créditos hipotecarios sobre viviendas (anualizados para entender mejor la tendencia) vemos que la pandemia ha afectado más al número de transacciones que al número de hipotecas, lo que parece indicar que la pandemia ha afectado más a las decisiones de los inversores que a las de los usuarios.



El gráfico muestra cómo en la época de auge del ciclo anterior el número de hipotecas superaba al de transacciones porque, en aquella época, el crédito hipotecario se usaba para más finalidades que la compra de la vivienda en cuestión y cómo, tras 2013, las compraventas han superado a los créditos. La pandemia ha disminuido la diferencia entre compras y créditos. Si analizamos en detalle este cambio vemos que la retirada de compradores sin financiación se ha concentrado en los meses del confinamiento y que en los meses finales del año la proporción entre compras con y sin crédito tendía a recuperar su situación anterior.



Otro efecto de la pandemia es la variación en la composición de las compras de vivienda entre pisos y viviendas unifamiliares. Las publicaciones de datos del Consejo General del Notariado muestran que las transacciones de viviendas unifamiliares eran el 27,75% del total en octubre frente al 21,77% en marzo, reflejando la preferencia por viviendas que incorporen espacios exteriores amplios. Esta circunstancia debe tenerse en cuenta a la hora de interpretar los resultados de los precios medios que ofrecen los notarios.

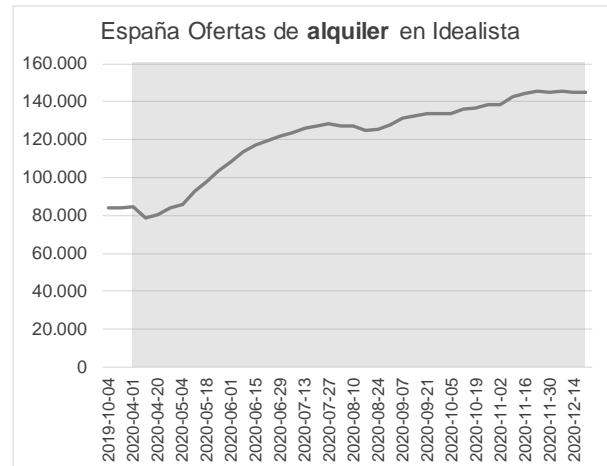
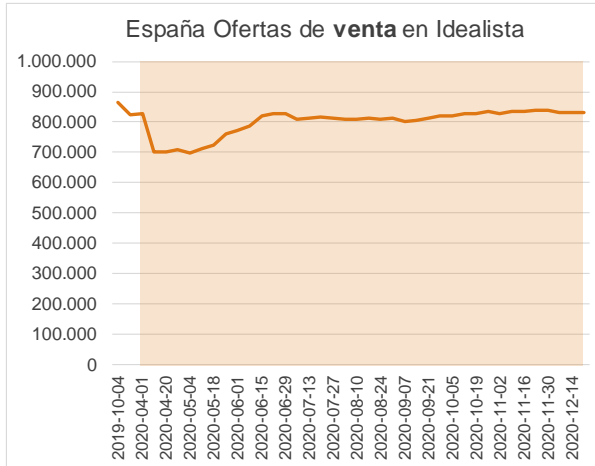




2

Número de ofertas de venta y alquiler

La evolución de las ofertas de venta y alquiler es un buen indicador de la evolución futura de sus precios respectivos. Las ofertas publicadas en IDEALISTA variaron así:

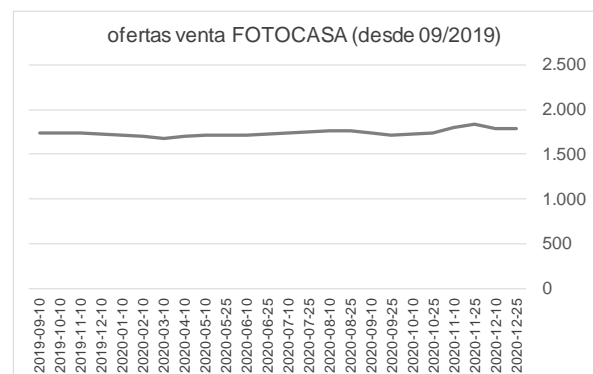
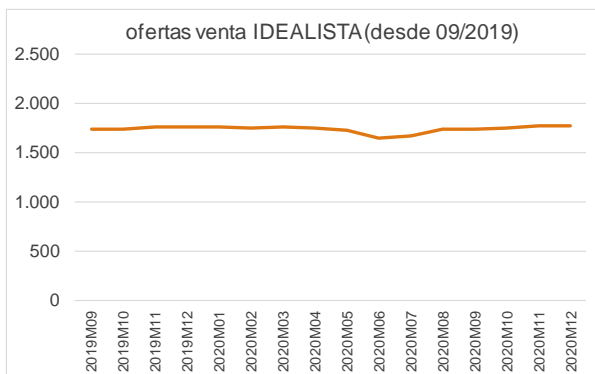


El comportamiento es completamente divergente: mientras que las ofertas de venta acusaron el confinamiento con una bajada del 15,23% que se ha ido recuperando hasta igualar el número de ofertas previo al confinamiento, las ofertas de alquiler bajaron sólo el 7,25% y, en la actualidad son un 70,69% superiores a las del periodo anterior al confinamiento (en las provincias de Madrid y Barcelona un 98,39% y un 73,30% superiores respectivamente). El extraordinario aumento de las ofertas de alquiler se explica por el bajo número de ofertas antes del confinamiento y por el trasvase de pisos turísticos a alquiler de largo plazo y ya hacía previsible en junio de 2020 un descenso de los precios de alquiler que ha empezado a materializarse (todavía tímidamente) a partir de septiembre de 2020.

3

Precios de venta y alquiler

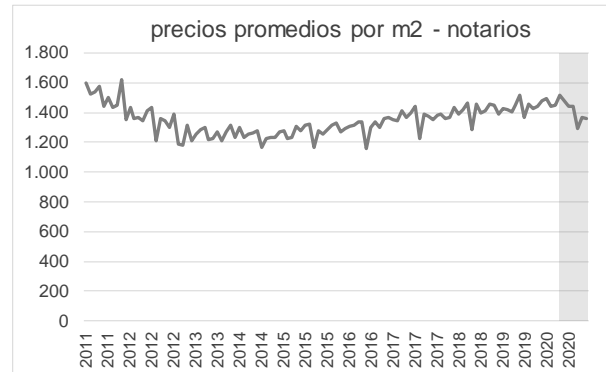
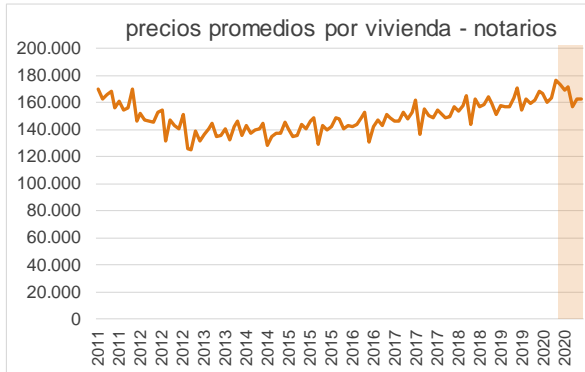
La evolución de los precios de **venta** es algo diferente según la fuente utilizada. Vamos a repasar primero lo que dicen cada una de dichas fuentes:



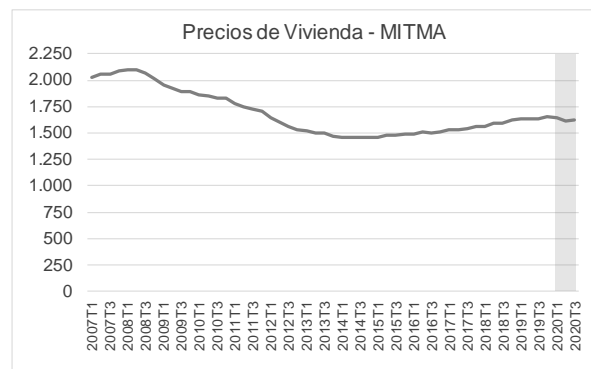
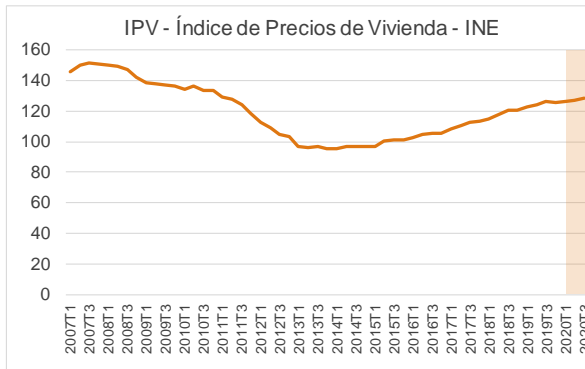
Los dos portales inmobiliarios muestran ofertas de precios estables con una leve tendencia a la baja y cuando reflejan leves bajadas por el confinamiento, luego, los precios se recuperan.



Los precios publicados por el Consejo General del Notariado difieren en su evolución si se usan precios promedio por vivienda o por m2 (resultado del cambio de superficie media a partir de la pandemia). Para el precio por vivienda muestran una subida anual (octubre 2020 frente a octubre 2019) del 1,65% y para el precio unitario una bajada del 4,66%. La estadística de los notarios es tan errática que estas diferencias están dentro de las variaciones mensuales de su serie, como puede verse a continuación:

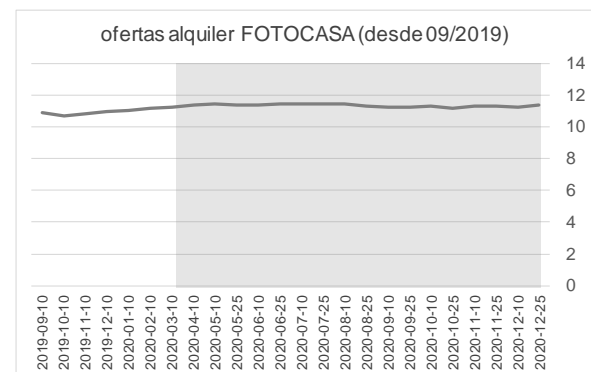
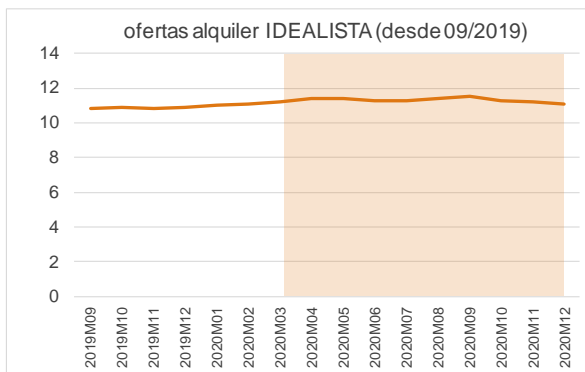


Los precios trimestrales publicados por el INE muestran subidas anuales del 1,68% para el tercer trimestre de 2020. Los precios trimestrales publicados por el MITMA dan una bajada anual del 1,14%.



A pesar de una aparente disparidad de resultados (unos indicadores dan bajadas y otros dan subidas), hay algo en común: las diferencias al alza o la baja son muy pequeñas, lo que debería interpretarse como estabilidad en los precios.

Respecto a los **alquileres** sólo tenemos las publicaciones de los portales inmobiliarios:

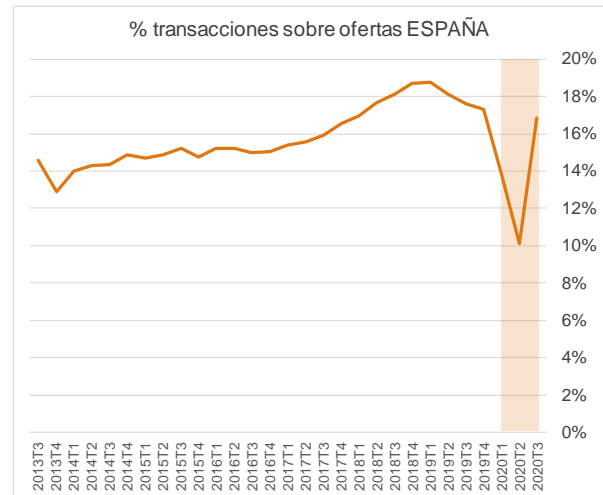
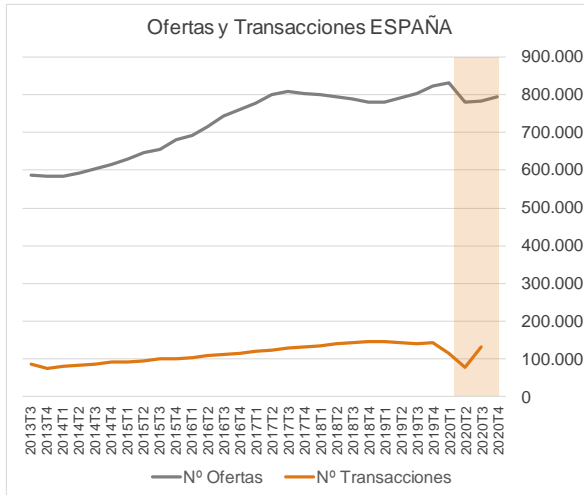


Las dos fuentes son coincidentes en términos generales: el confinamiento supuso el final de la subida de los alquileres y la tendencia se sustituyó por el mantenimiento de los precios hasta septiembre, en el caso de Idealista, y agosto en el caso de Fotocasa, en que se inicia una leve bajada.



4

Ofertas y transacciones



La relación entre el número de transacciones y el de ofertas es un indicador de la actividad de los mercados.

A nivel nacional, desde principios de 2017 se produce un aumento progresivo en la ratio número de transacciones por trimestre/número de ofertas en idealista que pasa del 15,03% al 18,75% en el primer trimestre de 2019 para disminuir desde entonces hasta llegar al 17,33% en el 4T de 2019 y, tras el mínimo del 10,13% en el segundo trimestre de 2020 por el confinamiento, remontar en el tercer trimestre hasta 16,84%.

Esta ratio es muy diferente en cada lugar de España: en el tercer trimestre de 2020, el conjunto de las áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona supera el 25% (mercado activo), las principales poblaciones del País Vasco se acercan al 21%, Baleares y Canarias tienen un promedio de 15,63% (mercado con actividad media-baja) y el conjunto de las 75 ciudades de más de 25.000 habitantes menos activas muestra una ratio promedio de 7,20% con mínimos de 3,22% (mercado casi inactivo)

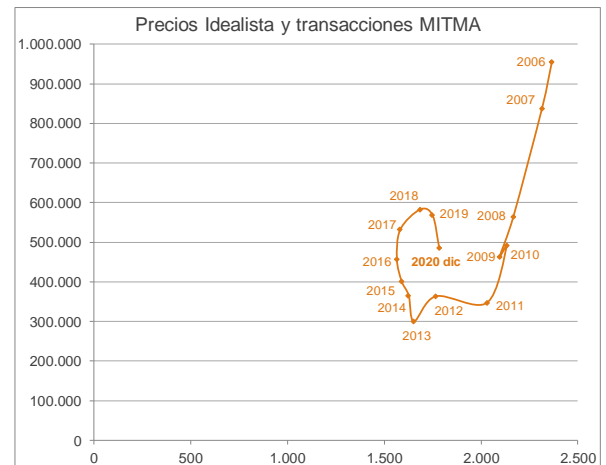
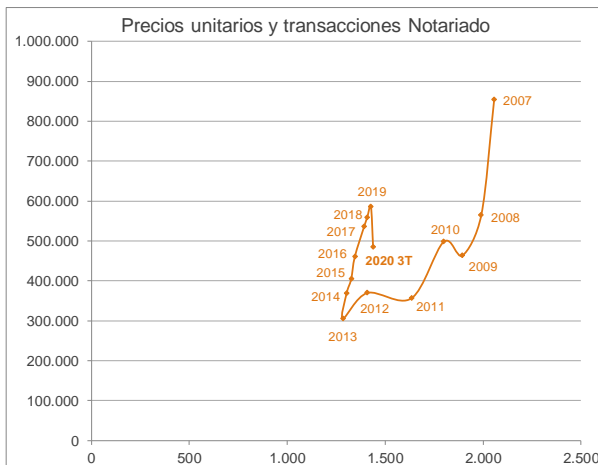
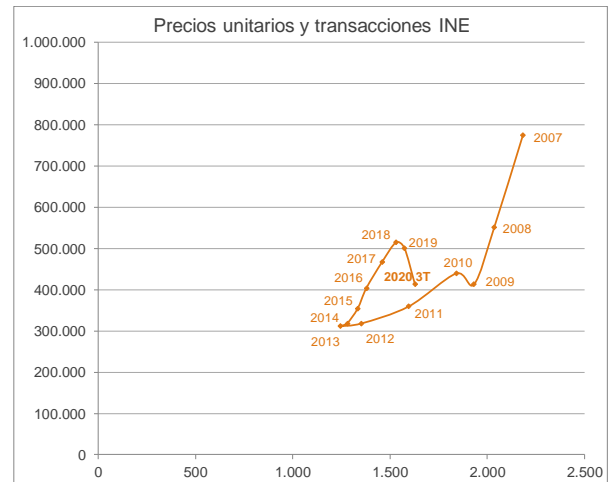
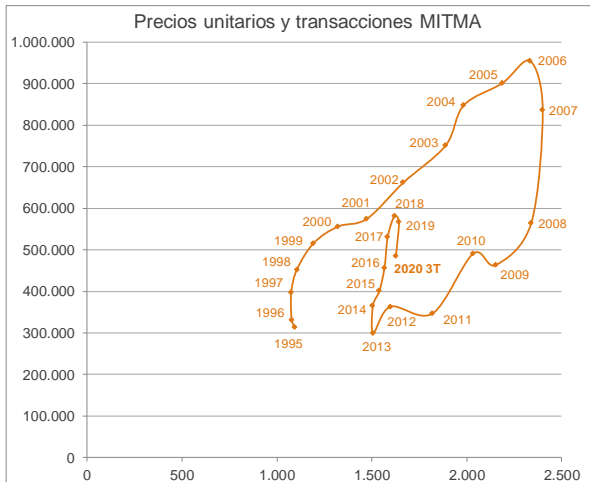
5

Transacciones y precios

La relación entre el número de transacciones y los precios nos permite diagnosticar los cambios de fase dentro de los ciclos inmobiliarios. Para analizar esta relación es útil construir un gráfico con el número de transacciones anual y el precio medio de cada año en moneda constante (es imprescindible usar moneda constante para no distorsionar la relación entre transacciones y precios en periodos largos).

Hemos construido cuatro gráficos, uno con los datos sobre transacciones y precios del MITMA, otro con los datos de transacciones y precios del INE, el tercero con los datos del Consejo General del Notariado y el cuarto con las transacciones del MITMA y los precios de Idealista. La serie basada en los datos del MITMA ha sido ampliada en lo que a transacciones se refiere con datos estimados a partir de hipotecas para los años 1995 a 2003.

Los resultados se muestran a continuación:



Aunque difieren en las cifras, en todos los casos podemos ver que hemos entrado en una nueva fase del ciclo (la de caída) y que, a diferencia con el ciclo anterior, los precios a nivel nacional no habían subido mucho respecto al inicio de la fase de auge en 2013-2014, por lo que, previsiblemente, la corrección a la baja en los precios que tendrá lugar en los años 2021 y 2022 será moderada. Las correcciones a la baja que podrían esperarse para el conjunto de la fase de caída (bajo la hipótesis de que el número de transacciones no bajará del nivel correspondiente a 2016 durante la fase de caída) oscilan entre el -14,5% de Idealista y el -3,72% para los datos del MITMA, con el -6,45% para los datos del Notariado y el -12,43% para los datos del INE.

6 Conclusiones y predicciones

Recién publicados los datos sobre empleo del cuarto trimestre, 2020 se cierra con un 1,86% menos de afiliados a la SS y 782.915 personas afectadas por los ERTE (el 4,11% del total de afiliados). Aunque es de esperar que la paulatina desaparición de la pandemia venga acompañada por una recuperación, al menos parcial, de la economía, 2021 va a ser un año difícil para muchas familias y la situación económica acabará impactando en el mercado de las viviendas.

Los estímulos económicos que pondrá en marcha la UE reiniciarán un nuevo ciclo económico con una fase de auge relativamente larga, pero es poco probable que su efecto se note antes de 2022.



Aunque el mercado de la vivienda se ha comportado razonablemente bien en 2020, la pandemia ha resultado más difícil de contener de lo que se preveía inicialmente y, aunque las vacunas son una gran esperanza para dominarla, la aparición de una cepa más contagiosa hará que hasta bien entrado el verano (cuando la vacunación se haya generalizado) sigan siendo necesarias medidas de aislamiento que dificultarán considerablemente la recuperación del turismo y del sector de ocio hasta finales de 2021.

Nuestra opinión sobre el comportamiento futuro de los mercados de venta y alquiler es la siguiente:

- Los **precios de alquiler** caerán en 2021, especialmente en zonas turísticas y en Madrid y Barcelona, por el fuerte incremento de la oferta acaecido en 2020. A finales de 2021, con la paulatina recuperación del turismo, se reducirán las ofertas de alquiler porque los pisos antes destinados a alquiler turístico tenderán a volver a su destino inicial y volverá a producirse una escasez relativa de oferta (quizá moderada por la puesta en el mercado de viviendas construidas para alquilar) que volverá a dar impulso a los precios de alquiler o, al menos, frenará su caída. La caída de los precios de alquiler debe verse más como la corrección de unos niveles de precios anormalmente altos que como una bajada excesiva que pueda entrar en competencia con las cuotas de las hipotecas.
- Los **precios de venta** de las viviendas bajarán levemente en 2021 (entre el 2% y el 4% para el conjunto de España) con bajadas mayores en zonas turísticas y menores en las zonas que han estado menos activas durante la fase de auge 2014-2019. En 2022, los precios seguirán bajando, pero con más moderación que en 2021 y, probablemente, 2023 vea como los precios se estabilizan o suben.
- El **número de transacciones** en 2021 será algo menor que en 2020 y tenderá a estabilizarse o subir en 2022.
- Hay mercado para construir **nuevas promociones de viviendas**, principalmente porque la demanda solvente busca mejores calidades, mayor eficiencia energética y más espacios libres y difícilmente lo encontrará en el mercado de vivienda usada. Creemos que la reactivación de la economía a partir de 2022 impulsará el número de viviendas iniciadas muy por encima de las 100.000 al año.
- Aunque es previsible la bajada de las compras de vivienda por parte de los usuarios (como consecuencia del hecho probable de que parte de las personas en ERTE pasen al paro en 2021 y de que la economía no se recupere en 2021), no descartamos que los **inversores** vuelvan a comprar viviendas en 2021 posicionándose para obtener rentas por alquiler a partir de 2022.
- No creemos que la actual fase de caída dure mucho ni haga fuertes correcciones en los precios de las viviendas. Confiamos en que las medidas de estímulo de la UE cambiarán la situación económica e inmobiliaria a partir de 2022 y pondrán en marcha un **nuevo ciclo expansivo**. Este nuevo ciclo traerá cambios en las características de las viviendas demandadas (más eficientes energéticamente, más grandes, con más espacios abiertos). Es probable que las viviendas más alejadas de los nuevos estándares se queden sin compradores potenciales y se vean abocadas a una transformación a o su derribo.
- No descartamos que las entidades financieras, en colaboración con las administraciones públicas, pongan en marcha una **hipoteca accesible para los jóvenes** sin ahorros que pudiera cambiar el curso previsto del número de transacciones.

12 de enero de 2021
UVE VALORACIONES, S.A.