



CaixaBank

Research

Artículo Sectorial

Inmobiliario

El precio de la vivienda

acusará la crisis, pero con diferencias notables según la geografía y la tipología de inmueble

En un contexto de una reducción muy significativa de la demanda, es de esperar que el precio de la vivienda experimente un cierto ajuste en el periodo 2020-2021, aunque las disparidades geográficas y por tipología de vivienda serán notables. En concreto, prevemos que el retroceso de los precios de la vivienda será superior en el mercado de segunda mano y en las zonas turísticas, muy afectadas por la restricción a la movilidad internacional.

Contenido disponible en
Catalan Inglés



Judit Montoriol-Garriga

Lead economist



CaixaBank

Research

Antes del shock de la COVID-19, el precio de la vivienda ya se estaba desacelerando

Según la estadística publicada por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (basada en tasaciones), el precio de la vivienda retrocedió un 0,8% intertrimestral en el 1T 2020. En términos interanuales, el avance todavía fue positivo, con un mínimo incremento del 0,3%, un dato que supone una marcada ralentización frente al 2,1% interanual registrado en el 4T 2019. La estadística de precios de la vivienda publicada por el INE (basada en precios de transacción) también mostró una desaceleración hasta el 3,2% interanual en el 1T 2020 frente al avance del 3,6% en el 4T 2020. Dicha desaceleración se produjo por el menor crecimiento del precio de la vivienda de segunda mano (0,4% intertrimestral), mientras que la vivienda nueva anotó un importante repunte (5,1% intertrimestral).

Los indicadores de precios de la vivienda procedentes de distintos portales inmobiliarios (basados en precios de oferta), que se publican con más frecuencia y menos retraso temporal, poco a poco empiezan a reflejar el impacto de la crisis. Por ejemplo, el índice de Fotocasa, que recoge la evolución del precio por metro cuadrado de la vivienda de segunda mano, retrocedió un 1,1% interanual en mayo, y el índice de Tinsa mostró un tímido avance en la costa mediterránea (0,3%). Sin embargo, todavía se registran crecimientos significativos en las grandes ciudades (3,6%) y las Islas Baleares y Canarias (3,8%), aunque en ambos casos se observa una desaceleración respecto al avance de 2019. Asimismo, se empiezan a observar algunas rebajas de precios en las ofertas de pisos de los portales inmobiliarios, pero el impacto en los precios de transacciones por ahora sigue siendo contenido.



CaixaBank

Research

Se prevé que la tendencia negativa del precio de la vivienda se acentúe en la segunda mitad del año

De cara al segundo semestre, es de esperar que la tendencia negativa del precio de la vivienda se acentúe. Habitualmente, tras una caída significativa de las compraventas, unos meses más tarde suele empezar a producirse un ajuste de los precios. En esta ocasión, la caída de compraventas ha sido muy abrupta debido a las medidas de confinamiento que han restringido la movilidad de las personas. Es de esperar, por tanto, que los precios de la vivienda poco a poco vayan

reaccionando al nuevo entorno.

Existe una notable incertidumbre sobre la magnitud de la corrección que experimentará el precio de la vivienda en esta recesión. Pensamos que es muy improbable que se produzca un ajuste de una magnitud similar a la acaecida en el anterior periodo recesivo. Asimismo, cabe esperar que el periodo de ajuste de precios sea significativamente más corto. Como ya se ha comentado en el artículo anterior, ni el *shock* actual tiene su origen en el sector inmobiliario ni este había acumulado desequilibrios que hagan prever que se puedan activar los mecanismos de ajuste de precios que se retroalimentan. En particular, antes de la COVID-19 el precio de la vivienda no estaba sobrevalorado en agregado.¹ Todo ello nos lleva a dibujar escenarios en los que el precio de la vivienda sufrirá un ajuste de una magnitud más contenida que la de la última crisis. En concreto, prevemos que el precio de la vivienda podría retroceder entre un 6% y un 9% durante el bienio 2020-2021 en el conjunto de España. Si bien el precio de la vivienda empezaría a anotar tasas positivas en el segundo semestre de 2021, no prevemos que recupere el nivel precrisis antes de 2024.

1. Véase el artículo «La creciente divergencia del precio de la vivienda en España» disponible en: <https://www.caixabankresearch.com/es/analisis-sectorial/inmobiliario/creciente-divergencia-del-precio-vivienda-espana>.

En 2020-2021, el precio de la vivienda sufrirá un cierto ajuste,

que será de mayor magnitud en las zonas turísticas y en la vivienda de segunda mano

La evolución del precio será muy dispar según la localización de la vivienda.

Aquellos mercados que ya mostraban unos precios algo más tensionados, como los centros de las grandes ciudades y las zonas turísticas, experimentarán un mayor ajuste. La magnitud del ajuste dependerá, en parte, de cómo evolucione el interés de los inversores internacionales por seguir comprando en estas zonas, porque en los últimos años han contribuido al mayor dinamismo de estos mercados.²

Asimismo, los cambios en las preferencias residenciales en lo que respecta a dónde y cómo vivir, propiciadas por ejemplo por la mayor prevalencia del teletrabajo en la «nueva normalidad», pueden reducir la presión sobre los precios residenciales en las ciudades más congestionadas y trasladar parte de la demanda hacia las conurbaciones mejor conectadas con los centros de trabajo.

Por otra parte, la evolución de los precios de la vivienda en las zonas turísticas se verá altamente condicionada por la recuperación de los flujos de movimientos internacionales de personas. Si bien las restricciones se levantaron parcialmente a finales de junio, la recuperación de los flujos de turistas se prevé que sea incompleta mientras no haya una vacuna o un tratamiento eficaz contra la enfermedad.

2. Véase Álvarez, L., Blanco, R. y García-Posada, M. (2020), «La inversión extranjera en el mercado inmobiliario residencial español entre 2007 y 2019», Boletín Económico del Banco de España 2/2020.



CaixaBank

Research

Las disparidades en la evolución de los precios por tipología de vivienda también pueden ser notables

Es probable que el retroceso de los precios de la vivienda sea superior en el mercado de segunda mano, que representa el grueso de transacciones (más del 80% en 2019), puesto que suele ser más sensible al ciclo económico. El precio de la vivienda de obra nueva experimentará un menor retroceso en términos relativos, ya que la oferta es más escasa en este segmento. Esta dicotomía en la evolución del precio de la vivienda nueva y la usada ya se observó en la recesión anterior: desde su valor máximo en 2008 hasta el mínimo en 2013, el precio de la vivienda nueva retrocedió un 32% en términos acumulados, mientras que la vivienda de segunda mano acumuló una caída muy superior, del 43,7%. Este patrón se observó también en todas las comunidades autónomas.



Judit Montoriol-Garriga

Lead economist

Etiquetas

Inmobiliario

España

COVID-19