

La pujanza de la demanda de vivienda, una de las sorpresas más positivas de 2021

En un contexto de gradual recuperación de la economía española a lo largo de 2021, el mercado inmobiliario ha exhibido una tendencia muy positiva, sobre todo por el lado de la demanda. Hasta octubre, se realizaron 468.000 operaciones de compraventa, lo que supone un crecimiento del 36% respecto a 2020 y del 8,3% respecto a 2019; de tal manera que la actividad va camino de cerrar el año 2021 con unas 545.000 compraventas, máximo desde 2008. Entre comunidades autónomas (CC. AA.), en lo que llevamos de 2021, solo hay tres regiones que aún no han recuperado los niveles de actividad prepandémicos: País Vasco, muy perjudicada por la crisis sanitaria, y Canarias y Baleares, las más dependientes de la llegada de turistas internacionales.

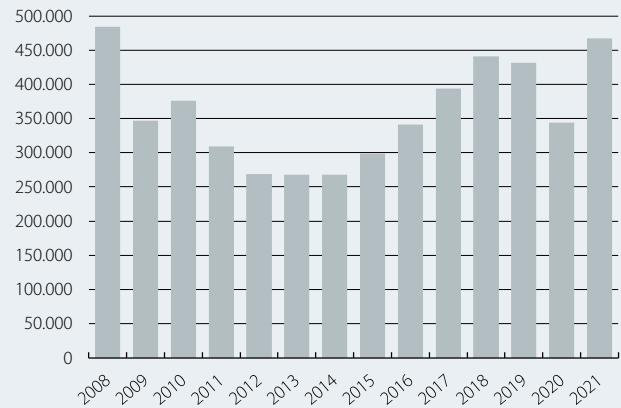
Gran parte de esta reactivación procede del afloramiento de la demanda embalsada y del ahorro «forzoso» acumulado durante los meses de confinamiento y fuertes restricciones de movilidad que, en combinación con unas condiciones de financiación favorables, han hecho más atractiva la compra y la inversión en activos inmuebles. Sin embargo, con el paso del tiempo, algunos de los aspectos que han caracterizado la demanda posconfinamiento comienzan a suavizarse: (i) la reactivación de la demanda no solo se debe a la vivienda nueva, sino que la usada también está tomando impulso y ya se sitúa por encima de los niveles pre-COVID; (ii) se ha ido moderando la preferencia por vivir fuera de las grandes ciudades o capitales de provincia; (iii) el tamaño de las viviendas adquiridas parece haberse estancado en el 1T 2021, tras aumentar significativamente en 2020; (iv) el porcentaje sobre el total de las compraventas de vivienda unifamiliar tocó techo a finales de 2020, y (v) la demanda por parte de extranjeros se va reactivando, sobre todo a partir del verano, tras la reducción de las restricciones de movilidad y la llegada de no residentes.

En 2022, los principales factores condicionantes de la demanda residencial seguirán apoyando al sector

A pesar de la nueva ola de contagios, las perspectivas para el conjunto del año son favorables y esperamos que el mercado laboral mantenga un buen ritmo de creación de empleo; la renta disponible de las familias está dando claros signos de recuperación y gran parte del ahorro acumulado en los momentos más críticos de la pandemia se está destinando también a la inversión en vivienda; la formación de hogares se recupera tras el descenso que sufrió durante los meses de confinamiento; la demanda extranjera de vivienda confiamos que seguirá recobrándose, y las condiciones de financiación seguirán siendo favorables. A pesar de todo ello, el intenso ritmo de crecimiento

España: compraventas de viviendas

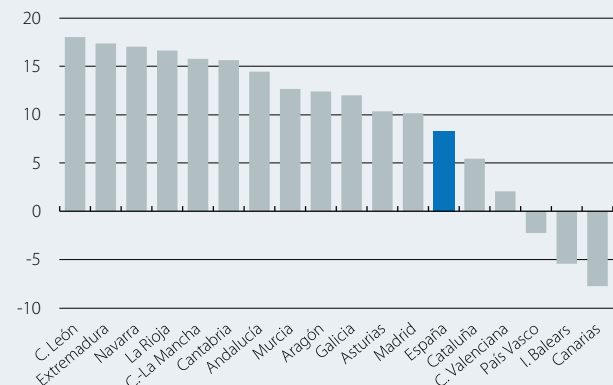
Número de viviendas. Acumulado de enero a octubre



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE.

España: compraventas de vivienda por CC. AA.

Variación acumulada en enero-octubre de 2021 vs. enero-octubre de 2019 (%)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE.

de 2021 no parece sostenible y ciertos factores temporales que han impulsado la demanda en 2021 irán perdiendo intensidad en 2022, de modo que esperamos una moderación hacia niveles similares a los de 2018-2019, levemente por encima de las 500.000 transacciones anuales.

La oferta se está recuperando, pero podría verse lastrada por la escasez de suministros

Las certificaciones de fin de obra mantienen el buen tono de 2020: en los nueve primeros meses de 2021 se han terminado unas 68.600 viviendas, lo que supone un repunte del 13% respecto a 2020 y del 26% respecto a 2019. Sin embargo, estas cifras no reflejan la situación actual de la oferta de vivienda nueva, ya que se refieren a promociones comenzadas, en muchos casos, antes de la pandemia. Por su parte, los visados de obra nueva repuntan hasta

septiembre un 26% anual, pero aún se encuentran un 4% por debajo de los niveles de 2019.

En cualquier caso, de mantenerse el ritmo actual, se habrán emitido unos 105.000 visados en el conjunto de 2021, cifras muy similares a las de 2018 y 2019. Además, las perspectivas a medio y largo plazo para la producción de nueva vivienda siguen siendo positivas, teniendo en cuenta la fortaleza de los factores que impulsan la demanda y el efecto dinamizador de la llegada de los fondos de reconstrucción europeos NGEU, que, en el ámbito de la vivienda, irán destinados a la rehabilitación y a aumentar la oferta de vivienda en alquiler. Por el contrario, el encarecimiento de las materias primas y los problemas en las cadenas de suministros podrían suponer un lastre para la oferta. Según datos de Eurostat, los costes del sector están creciendo en septiembre por encima del 12% anual (máximo histórico) y los precios de ciertos suministros, por encima del 16%.

Los precios de la vivienda inician una senda ascendente

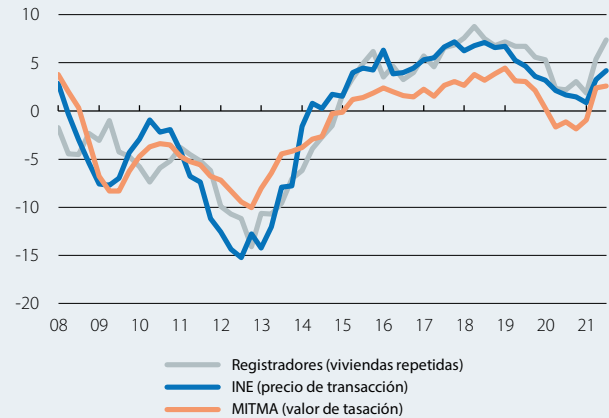
El impulso generalizado de la demanda y la menor capacidad de reacción por parte del sector promotor están provocando un alza en los precios, sobre todo, en el segmento de vivienda nueva. Desde que las tasas interanuales tocan suelo entre el 4T 2020 y el 1T 2021 (dependiendo del indicador), los precios han mostrado una trayectoria ascendente a lo largo de 2021, repuntando entre 3,3 p. p. (índice de precios del INE) y 5,5 p. p. (índice de precios del Colegio de Registradores) hasta el 3T 2021. Así, los precios se encuentran un 6,6% por encima de los niveles prepandemia, si bien aún un 12% por debajo de los máximos de 2007 (según el índice de precios del INE). Esta tendencia se observa en todas las CC. AA., aunque de forma heterogénea y, además, no todas las regiones han superado aún los niveles prepandemia (Navarra, Aragón y Castilla y León, entre otras).

A corto plazo, el mayor tirón de la demanda respecto a la oferta, el encarecimiento de los costes de construcción (este efecto está siendo más persistente de lo esperado inicialmente), así como la propia inercia que suele tener el precio de la vivienda son factores que sugieren que este seguirá teniendo recorrido al alza.

A medio y largo plazo, teniendo en cuenta la ausencia de desequilibrios en los principales determinantes de demanda y de oferta, no esperamos que los precios entren en una espiral alcista preocupante, sino que, previsiblemente, su crecimiento estará más acorde con la evolución de la renta de las familias, una vez se diluya el «efecto champán» de la demanda, la oferta se recupere de forma más significativa y se moderen los precios de las materias primas.

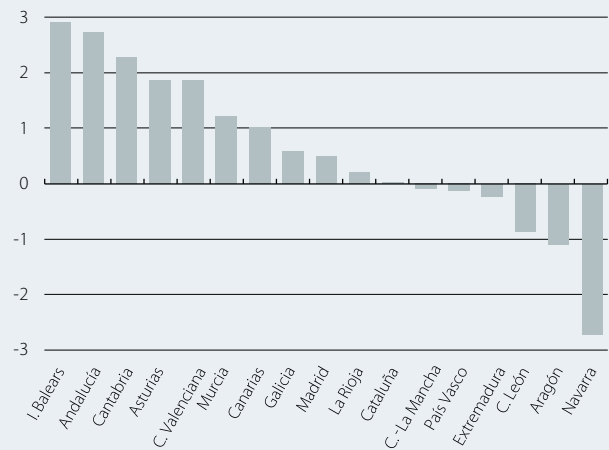
Pedro Álvarez Ondina

España: índices de precios de la vivienda
Variación interanual (%)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del MITMA, del INE y del Colegio de Registradores.

España: precio de la vivienda por CC. AA. *
Variación 3T 2021 vs. 4T 2019 (%)



Nota: * Basado en el valor de tasación de la vivienda libre publicado por el MITMA. Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del MITMA, del INE y del Colegio de Registradores.