

**Gumersindo Ruiz**

Senior Advisor y Alejandro Belchí – Analista Principal
Instituto de Análisis Inmobiliario, Euroval

El mercado de vivienda en Comunidad Valenciana es hoy muy diferente al de la anterior crisis

UNA OFERTA MÁS ADECUADA Y LA FORTALEZA DEL SECTOR SON CARACTERÍSTICAS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Se sigue con preocupación cómo la crisis sanitaria puede afectar al mercado de la vivienda, pero en este artículo se argumenta que, aunque puede haber una disrupción temporal y posponerse decisiones de inversión o compraventas, el mercado ha entrado en la complicada situación actual muy equilibrado, y las compañías del sector tienen en general balances saneados.

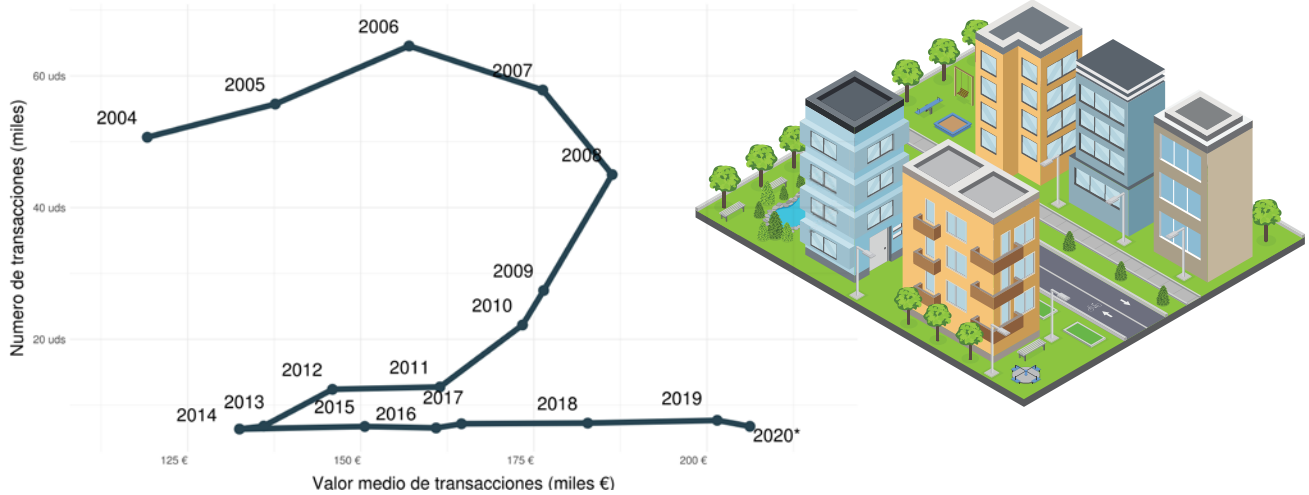
En vivienda nueva, como respuesta a la fuerte elevación de precios, se dio en 2007 una caída en las compraventas, que continuaría hasta 2014. Aunque en 2008 los precios se reducen, desde entonces el mercado se situó en unos niveles bajos de operaciones de compraventa, subiendo los precios y manteniéndose al alza. Como consecuencia, las transacciones se han reducido desde entonces en un 87% y los precios han aumentado un 14% respecto a 2007. En 2020 bajan aún más las transacciones y los precios suben ligeramente, y

para 2021 esperamos que los precios se mantengan y se reduzcan las compraventas. La conclusión es que en el mercado de vivienda nueva no hay ni remotamente un problema de burbuja, y hay si acaso una escasez de oferta.

Lo mismo puede decirse de la vivienda usada, con la diferencia de que aquí los precios se fueron ajustando, permitiendo el equilibrio de las transacciones, que cayeron fuertemente tras la crisis financiera. La vivienda usada libre tuvo su máximo de compraventas en 2004/2005 y desde entonces hubo una caída paulatina,

| ACTUALIDAD

Comunidad Valenciana Vivienda nueva



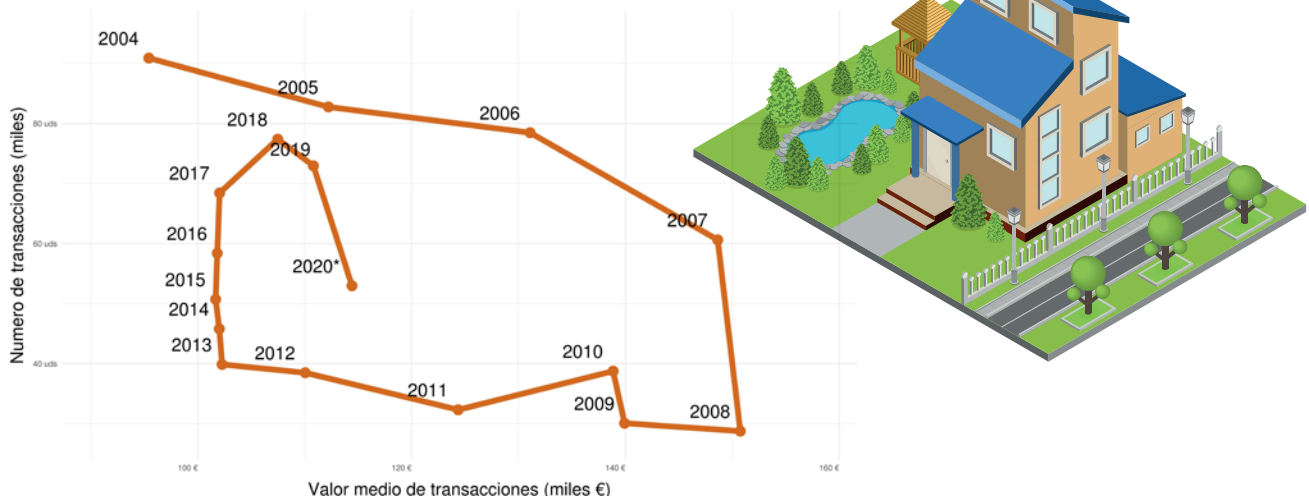
(*) proyección Euroval - Instai
Fuente: MITMA y Euroval - Instai

aunque los precios continuaron subiendo hasta 2008. En 2013 se encontró un equilibrio entre compradores y vendedores, de manera que los precios se mantienen y las compraventas suben. En 2020 las transacciones caen, pero no así los precios, y en 2021 seguirán bajando las operaciones de compraventa, y los precios sufrirán una ligera caída.

Otros datos que hacen muy diferente la situación actual de la de crisis anterior, son los de oferta de vivienda. En 2008 había en nuestra comunidad 80.495 viviendas terminadas, y 28.847 viviendas iniciadas, mientras que 2020 finaliza con 9.685 viviendas terminadas y 9.235 iniciadas. El stock de vivienda nueva disponible para la venta ha pasado de

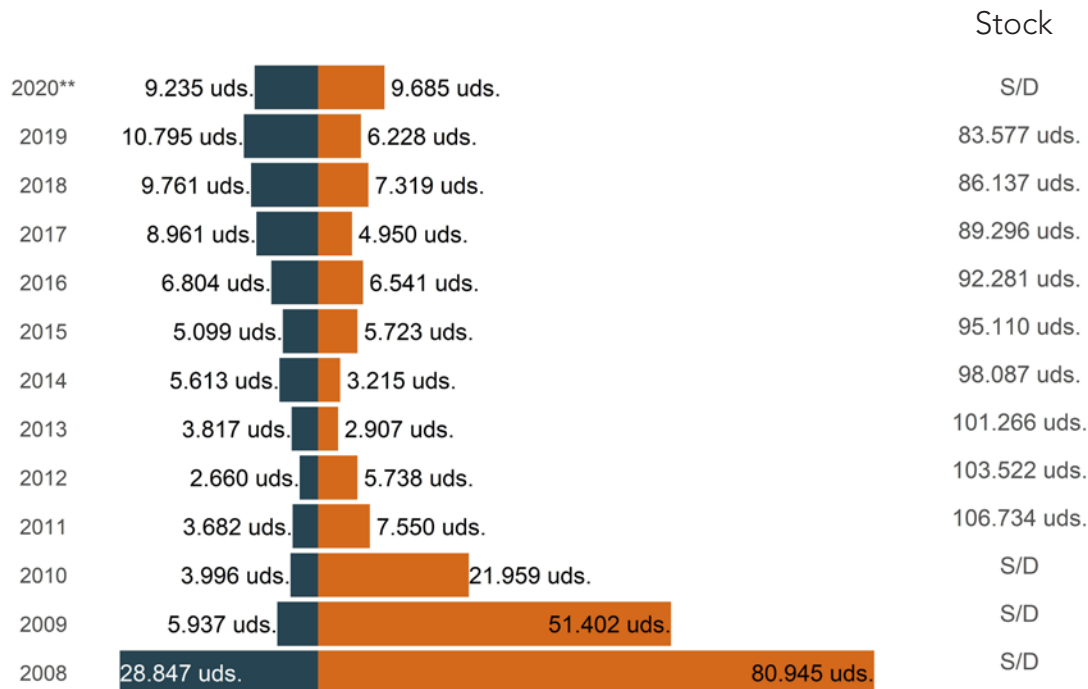
106.734 a 83.577. Se comprueba que sigue la inercia de las viviendas terminadas, aunque se ha frenado la vivienda iniciada. Para 2021 se espera un cierto debilitamiento de la vivienda iniciada, aunque la terminada continuará con la inercia que llevaba. Vemos pues que las viviendas iniciadas y las terminadas son actualmente una fracción, comparadas con los

Comunidad Valenciana Vivienda usada



(*) proyección Euroval - Instai
Fuente: MITMA y Euroval - Instai

Comunidad Valenciana Vivienda iniciada, terminada y Stock



(*) Se recuerda que el stock es diferencial sobre el existente a 1-1-2004, de manera que stocks nulos no significan que no existan viviendas nuevas sin vender, sino que su número no ha aumentado desde el 1-1-2004.
 (**) Se estima el 4º trimestre de 2020 en función a la tendencia y los parámetros observados en los periodos anteriores.

 Nº de vivienda iniciada libre  Nº de vivienda terminada libre

Fuente: MITMA
Euroval - Instai

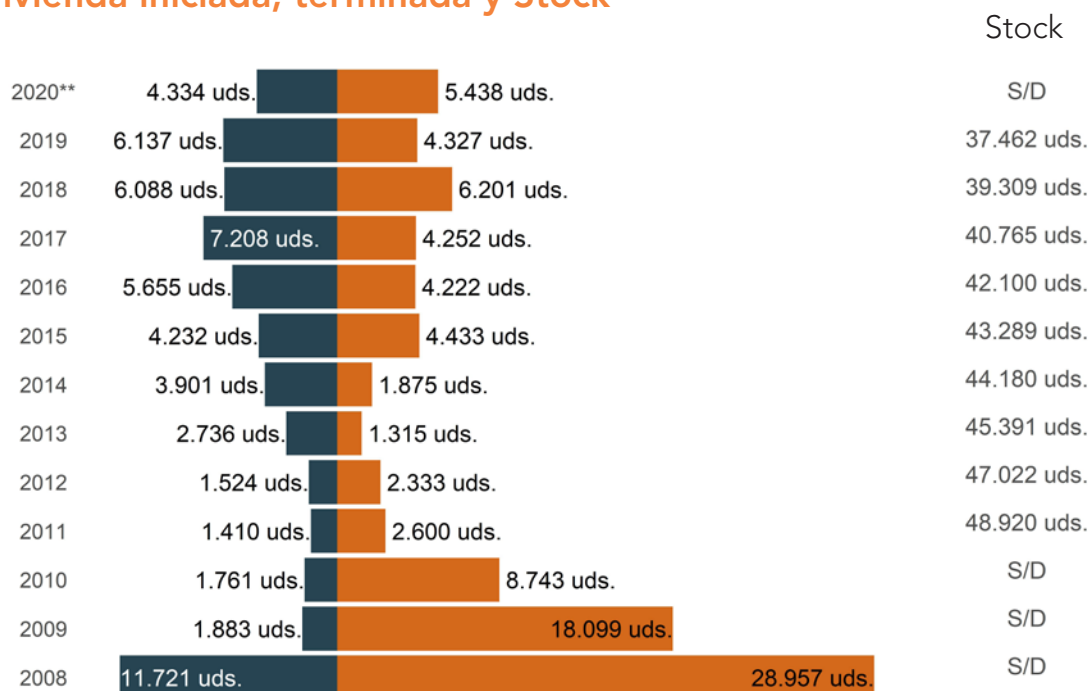
momentos álgidos de la crisis anterior, por lo que estamos en un mercado mucho más equilibrado, con una adecuación de las viviendas iniciadas y terminadas, a la demanda.

Podemos decir lo mismo para la provincia de Alicante, donde los datos muestran claramente la diferencia de la situación actual con la anterior crisis financiera. En 2008 se terminaban 28.957 viviendas en la provincia, y se iniciaban 11.721, y en 2020 estas cifras son de 5.438 terminadas, y 4.334 iniciadas. El stock ha pasado en estos años de 48.920 a 37.452, según los últimos datos disponibles. Vemos que las viviendas iniciadas se han frenado en 2020, aunque las terminadas mantienen su inercia; y para 2021 es de esperar una ralentización del inicio de vivienda, aunque la vivienda terminada continúe con una cierta inercia.



| ACTUALIDAD

Provincia Alicante
Vivienda iniciada, terminada y Stock



(*) Se recuerda que el stock es diferencial sobre el existente a 1-1-2004, de manera que stocks nulos no significan que no existan viviendas nuevas sin vender, sino que su número no ha aumentado desde el 1-1-2004.
(**) Se estima el 4º trimestre de 2020 en función a la tendencia y los parámetros observados en los periodos anteriores.

■ Nº de vivienda iniciada libre ■ Nº de vivienda terminada libre

Fuente: MITMA
Euroval - Instai

Por último, hay que señalar dos cuestiones que diferencian profundamente y en general la crisis sanitaria actual de la financiera pasada. La primera es la prudencia que se venía observando en el mercado; durante 2020 caen los proyectos de obra nueva respecto al mismo período del año anterior, lo que sin duda es un

retramiento en la ejecución de proyectos y decisiones de inversión, pero la tendencia ya estaba marcada con una ralentización en los últimos trimestres de 2019. La pandemia supone una disrupción, pero como hemos visto no hay en el mercado una oferta –ni de vivienda usada, ni mucho menos de vivienda nueva– que no pueda

absorberse. La segunda cuestión es que las compañías del sector tienen balances saneados, con liquidez y endeudamiento razonables; las entidades financieras no soportan riesgo inmobiliario significativo en sus balances; se ha profesionalizado la vivienda en todas sus fases, desde la financiación al proceso de construcción y venta, con figuras como los “servicers”, que han mejorado la gestión de las carteras, y formas de inversión como son, por ejemplo, las sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria (SOCIMI), que dan liquidez al mercado. En suma, comparando cifras, y viendo los cambios de las compañías que operan en el sector, se constata que la situación actual es mucho mejor que la de entonces, y permite ser optimistas sobre la vuelta a un mercado de vivienda muy activo, una vez que las condiciones sanitarias lo posibiliten.

