

EL COMPORTAMIENTO DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA EN LA PANDEMIA Y UN EJERCICIO DE PROYECCIÓN

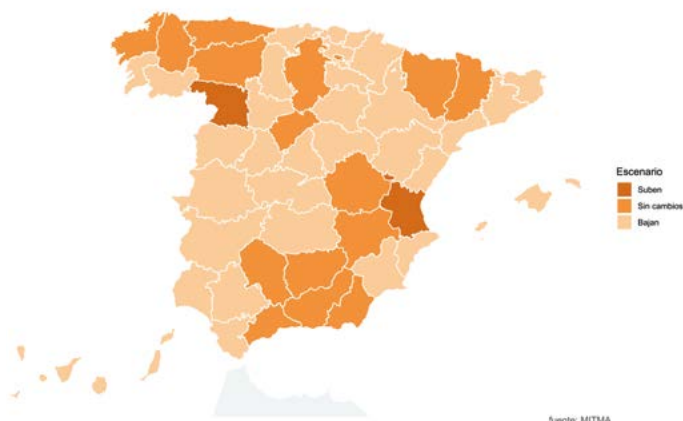
LA EVOLUCIÓN DE LA CRISIS Y LA VACUNACIÓN HAN DETERMINADO LAS EXPECTATIVAS SOBRE LOS PRECIOS

GUMERSINDO RUIZ
SENIOR ADVISOR. INSTITUTO DE ANÁLISIS INMOBILIARIO (INSTAI)



Las variaciones de los precios de la vivienda, tomados trimestre a trimestre durante el segundo, tercero y cuarto de 2020, y el primero de 2021, muestran las expectativas que se iban formando a medida que evolucionaba la pandemia.

VARIACIÓN PRECIOS VIVIENDA PROVINCIAL 2T 2020 VS. 1T 2020

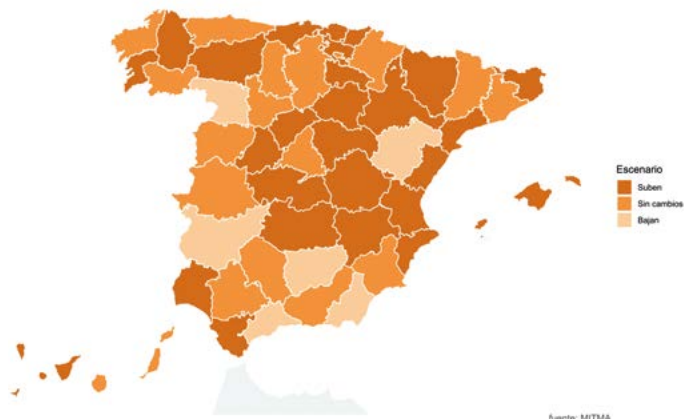


En los meses de abril, mayo y junio de 2020 los precios reflejan claramente la situación de incertidumbre, y el mapa se tiñe de rojo, 34 provincias tienen variación negativa, sólo 2 positiva -Valencia y Zamora-, y 14 pueden considerarse relativamente estables. En este trimestre los precios medios nacionales caen un 1,8 por ciento respecto al anterior. Como hechos destacables en estos primeros meses de la crisis, se frena el inicio de viviendas, pero se mantienen los compromisos y la vivienda terminada sigue su inercia. Con la crisis se ponen de relieve carencias en las viviendas y se plantean rehabilitaciones, así como mejoras en la eficiencia energética de los edificios.

Con la crisis se ponen de relieve carencias en las viviendas y se plantean rehabilitaciones, así como mejoras en la eficiencia energética de los edificios

VARIACIÓN PRECIOS VIVIENDA PROVINCIAL

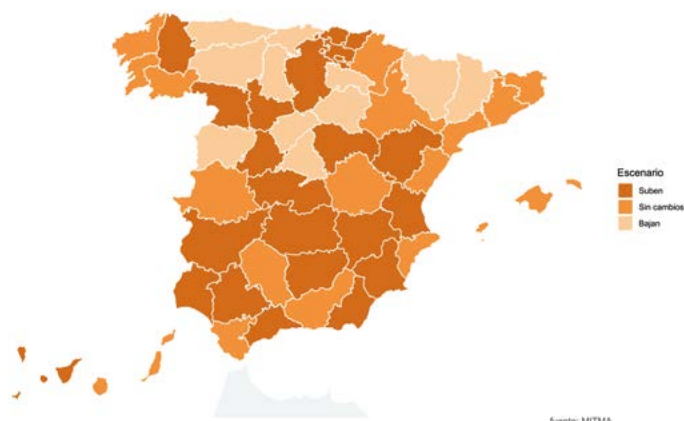
3T 2020 VS. 2T 2020



En el tercer trimestre de 2020, las expectativas de una vacuna y las acciones de soporte de la política pública animan el mercado, y sólo 6 provincias tienen variación negativa en los precios de la vivienda; en 28 suben; y 16 permanecen estables. Los precios medios nacionales suben 0,6 por ciento respecto al trimestre anterior. En este período se detectan cambios en las preferencias respecto al tipo de vivienda que se demanda, y hay sin duda inquietudes como la reducción en las transacciones, pero se mantienen las compras de vivienda nueva; preocupa el retrainimiento de los compradores extranjeros, aunque limitado a zonas donde su presencia es significativa. En cuanto a financiación se dan retrasos en las formalizaciones de compraventas, pero luego aumentan estas, sobre todo las que llevan hipotecas.

VARIACIÓN PRECIOS VIVIENDA PROVINCIAL

4T 2020 VS. 3T 2020

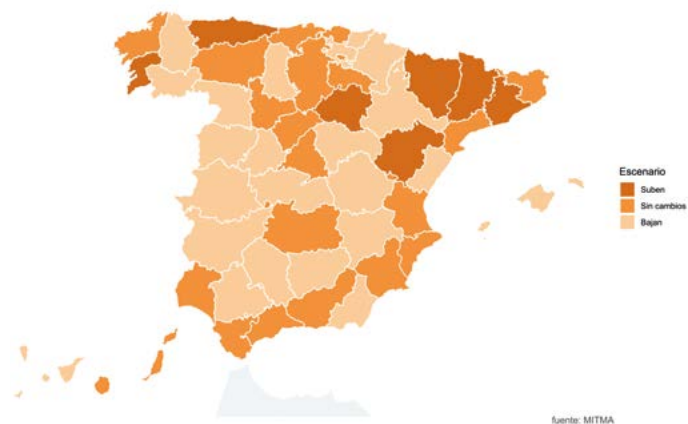


El cuarto trimestre de 2020 es también de cierto optimismo en el mercado de vivienda, donde sólo 11 provincias tienen variación negativa en los precios, en 23 suben, y 16 permanecen estables. Los precios medios nacionales suben 0,2 por ciento respecto al trimestre anterior.

Cobra importancia el alquiler frente a la compra, por lo que se inician proyectos de construir para alquilar. Un hecho que da tranquilidad a la inversión en vivienda es que la situación del mercado respecto a la crisis anterior es muchísimo más equilibrada, con menos viviendas iniciadas y un stock reducido, lo que impide una caída brusca de los precios.

VARIACIÓN PRECIOS VIVIENDA PROVINCIAL

1T 2021 VS. 4T 2020



La situación cambia en el primer trimestre de 2021, cuando se percibe que la vacunación es un proceso lento, y aunque los precios medios nacionales permanecen prácticamente sin cambios respecto al trimestre anterior, suben en solo siete provincias, caen en 24 y son estables en 19. El precio de la vivienda nueva sigue su inercia, pero la usada cae, aunque no de forma dramática. Pese a todo, continúan las facilidades en la financiación, lo que se comprueba por el elevado número de transacciones (más el 45 por ciento) que se hacen con hipoteca. Otro fenómeno que se observa es el mantenimiento de la rentabilidad de la vivienda en alquiler, al compensar la caída en el precio de la vivienda las limitaciones en los alquileres. Cae la vivienda iniciada, pero las que ya había en construcción se terminan, y se consolida la tendencia a una mayor eficiencia energética y confort en la vivienda.

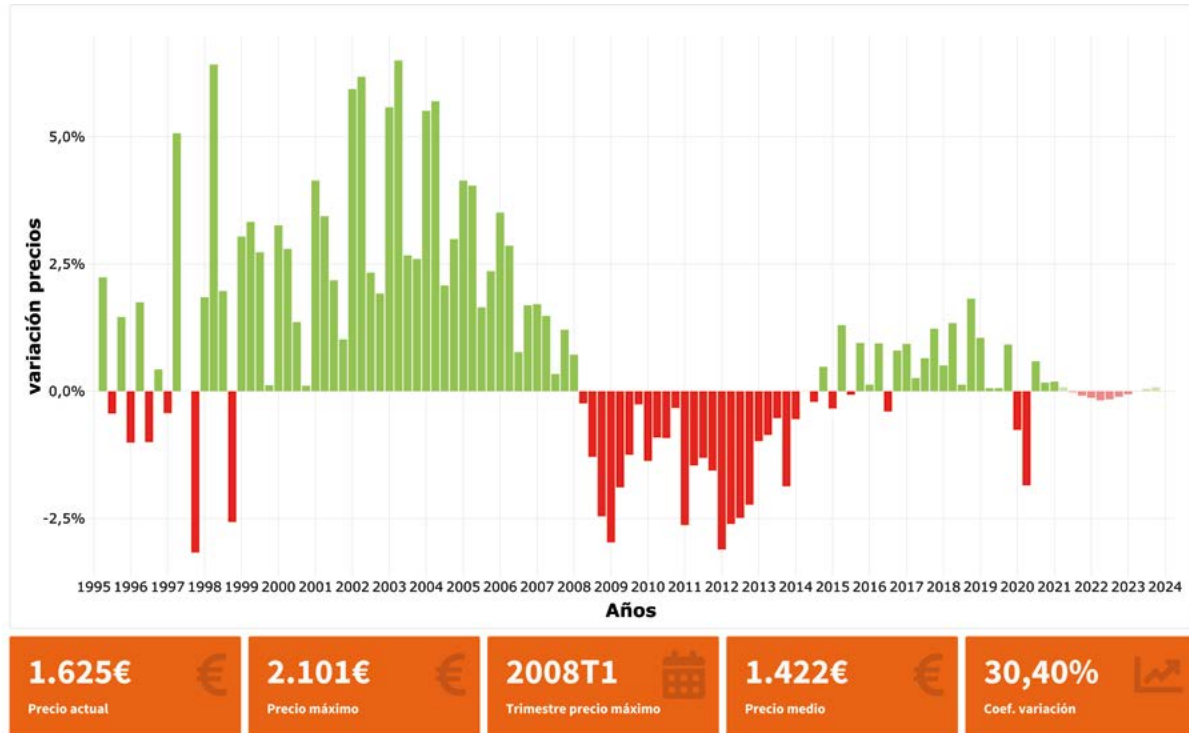
Un ejercicio de proyección de precios hasta 2023

En Euroval y el Instituto de Análisis Inmobiliario hemos dado continuidad a nuestro análisis de proyección de precios de vivienda que considera la propia serie de precios de la vivienda y su relación con el empleo. Siguiendo al Banco de España sobre la evolución probable del paro, los datos resultantes de empleo para 2021, 2022, y 2023 permiten proyectar el precio de la vivienda para estos tres años.

En síntesis puede decirse que los precios de la vivienda han mantenido cierta estabilidad en la crisis, teniendo en cuenta que ya se habían ralentizado en 2019; en el cuarto trimestre de ese año los precios medios por metro cuadrado estaban en 1.653 euros, bajan ligeramente a 1.622 en ese mismo trimestre de 2020, y podrían cerrar 2021 prácticamente sin variación con 1.625 euros, pasando a 1.615 euros en 2022, y 1.617 euros en 2023. La ligera reducción que se dio en 2020 se mantendría, pues, con pequeñas oscilaciones.



VARIACIÓN PRECIOS



Hay que considerar que hay diferencias muy sustanciales entre vivienda nueva y usada, pues en esta última los precios ajustan por la oferta y demanda, mientras que la vivienda nueva es desde la anterior crisis un mercado de menor dimensión en cuanto a transacciones y con precios al alza. Además, hay que considerar diferencias entre provincias, y mayores aun cuando trabajamos con mercados locales. Puede verse el detalle en <https://bit.ly/2TWao1e>. Hemos calculado el coeficiente de variación de la serie de precios desde el primer año que consideramos, 1995, y destacan dos características. Una que es bastante bajo 30,4 sobre un valor máximo de 100, que indicaría una variabilidad total de los precios al alza y a la baja, lo cual podría interpretarse como precios muy sensibles a la oferta y demanda; hay alguna provincia en que sube hasta 40, y otras donde los precios son aún más rígidos que la media nacional. La otra característica es que el coeficiente es más bajo que el que calculamos antes de la crisis sanitaria, lo que indica que hay factores de incertidumbre que interfieren en los ajustes que se están dando actualmente en los precios.

Hay diferencias muy sustanciales entre vivienda nueva y usada, pues en esta última los precios ajustan por la oferta y demanda, mientras que la vivienda nueva es desde la anterior crisis un mercado de menor dimensión en cuanto a transacciones y con precios al alza

La tendencia en mercados de cierto tamaño es similar a la media nacional, aunque siempre hay algún rasgo diferenciador. En el caso de Barcelona y Madrid, vemos que en la primera los precios medios por metro cuadrado pasan de 2.414 euros en el cuarto trimestre de 2019 y 2.353 en 2020, a 2.354, 2.323, y 2.319 euros, respectivamente para el cuarto trimestre de los años 2021, 2022, y 2023. Esto es, se da un ligero descenso del precio medio que apenas llega al 4 por ciento entre el último trimestre de 2019 y el último de 2023. En cuanto a Madrid, partiendo de un precio medio de 2.672 euros por metro cuadrado en el cuarto trimestre de 2019, cae a 2.574 en el cuarto trimestre de 2020, subiría a 2.694 euros por metro cuadrado en el último trimestre de este año 2021, y volvería a caer a 2.678 y 2.494 euros en los cuartos trimestres de 2022 y 2023. Esta caída supone más de un 6 por ciento entre el último trimestre de 2019 y el de 2023.

Pese a la recuperación de la economía, el paro en España, en el entorno del 15 por ciento, casi duplica la media del área del euro, lo que se notará en el mercado de vivienda; el coeficiente de correlación en España entre empleo y precio de la vivienda es de 0,68 (sobre 1), lo que resulta bastante significativo (ver G. Ruiz, A. Belchí, Euroval-Instai: "El empleo en la determinación del precio de la vivienda", XV Jornadas Internacionales de Política económica, Universidad de Valencia, mayo 2021). También la reducción de la presión compradora por extranjeros tendrá un impacto en el precio en aquellas zonas donde su demanda es alta. En suma, estas proyecciones de precios de la vivienda en España para el año actual y los dos próximos dependen sustancialmente de los supuestos sobre la evolución de la economía, en un mercado donde la tendencia secular de la serie de precios es al alza, pero donde se dan periodos de relativa estabilidad y también de caídas, relativamente prolongadas.