

Sociedad de Tasación realiza con carácter semestral un estudio de mercado de vivienda nueva en edificio, en que analiza las poblaciones más representativas del territorio nacional, incluyendo todas las capitales de provincia.

2.476

€/m² precio medio nacional

0,2

Var. 6 meses % nominal

0,9

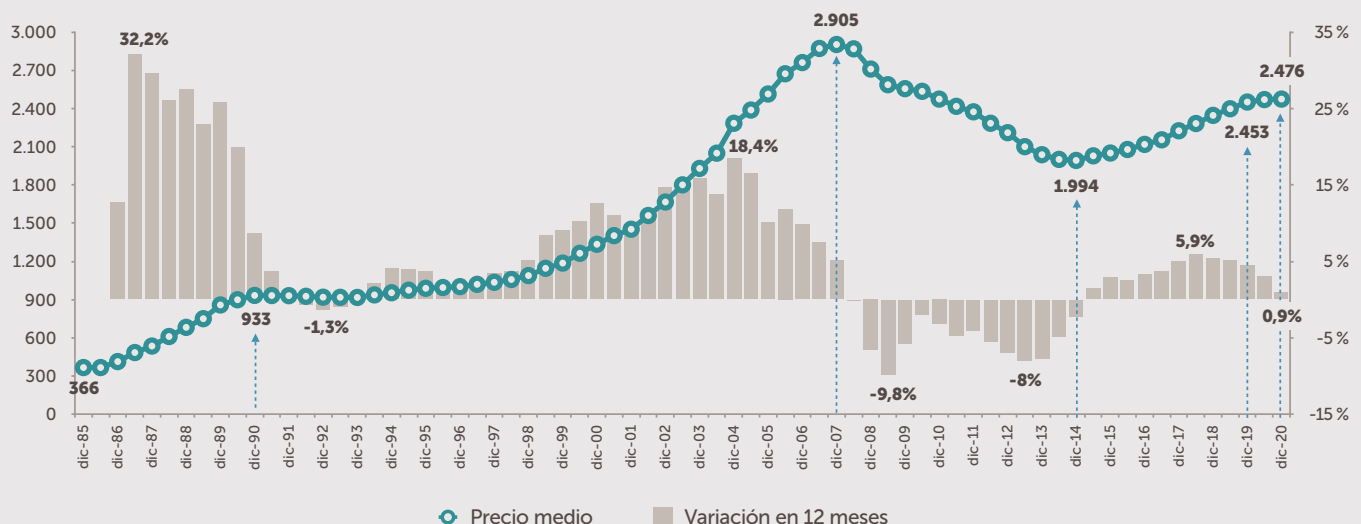
Var. 12 meses % nominal

ENERO 2021

Estudio de Mercado de la Vivienda Nueva

- El precio medio nacional en el conjunto de las capitales de provincia **ha aumentado un 0,9%** con respecto al alcanzado en diciembre de 2019 (la variación desde junio de 2020 es de 0,2%).
- El precio medio nacional en el conjunto de las capitales de provincia se ha situado en **2.476 €/m²** construido, lo que supone un coste de 222.840 € para una vivienda de tipo medio de 90 m².
- El índice inmobiliario de ST se ha situado en 759,5 a 31 de diciembre de 2020, lo que representa un **6% anual** (TAE) acumulativo de incremento de los precios desde diciembre de 1985.
- El precio medio de la vivienda nueva en el resto de las ciudades estudiadas que no son capitales de provincia se ha situado en **1.678 €/m²** que representa un aumento del 1% con respecto a diciembre de 2019.
- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades con población **superior a 100.000 habitantes** que no son capitales de provincia se ha situado en **1.826 €/m²** que representa una variación anual del 1,1%.
- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades con población **superior a 50.000 habitantes** se ha situado en **1.710 €/m²**, que representa una variación anual del 1,1%.
- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades con **población superior a 25.000 habitantes** se ha situado en **1.574 €/m²**, que representa una variación anual del 0,9%.
- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades analizadas con población **inferior a 25.000 habitantes** se ha situado en **1.537 €/m²**, que representa una variación anual del 0,5%.

Evolución de Precios Medios y Variaciones Anuales



Evolución

El ritmo de publicación, por parte de los organismos oficiales, de los indicadores contemplados tradicionalmente en este documento, no contempla todavía, en algunos casos el periodo posterior a la declaración del Estado de Alarma, por lo que **algunos de esos indicadores podrían verse alterados según la afectación que haya producido en ellos la influencia de la COVID-19**.

El nivel de producción de vivienda nueva durante los primeros nueve meses de 2020 (62.643 viviendas) supone una **reducción del 23,6%** con respecto al mismo periodo de 2019 (81.957 unidades), según datos de visados de dirección de obra del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA). Dicha cifra de visados había tenido una evolución creciente desde 2013 hasta 2019.

Desde el año 2018 se aprecia una tendencia progresiva a la **moderación en el crecimiento de los precios**, crecimiento que se inició en el año 2015. En la actualidad, las variaciones experimentadas durante este segundo semestre de 2020 son en todos los casos muy **cercanas al 0%**, en una horquilla de entre +0,4% y -0,4% de julio a diciembre, y entre 0% y +1,4% desde enero. El análisis de la evolución de precios durante los tres últimos años ya apuntaba un acercamiento paulatino al final del ciclo expansivo del mercado residencial.

Según datos del MITMA, el volumen total de **transacciones de vivienda** en los primeros nueve meses del año 2020 (326.953) **experimentó un retroceso del 21%** con respecto al mismo periodo de 2019 (411.661), que a su vez era inferior al de 2018 en un 4%. El análisis en detalle de dichos datos indica que, mientras en vivienda nueva se produce un aumento de las transacciones (+4%), en vivienda usada se observa una reducción del 23%. En términos absolutos, y según la misma información del Ministerio de Fomento, durante los nueve primeros meses de 2020, las transacciones de vivienda nueva suponen algo más del 12% del total de transacciones realizadas, superior al 10% de 2019.

La cantidad de hipotecas constituidas sobre viviendas en los primeros nueve meses de 2020 (250.589) es inferior a la del mismo periodo de 2019 (271.138), y continúa por debajo del nivel global de transacciones (326.953 y 411.661 respectivamente). Con estos datos, se observa que el **ratio entre hipotecas y transacciones se sitúa actualmente en el 77%**, cuando en el mismo periodo de 2019 se encontraba en el 66%. Ello es indicativo de una disminución del volumen de adquisiciones con recursos propios. El número de viviendas pendientes de primera ocupación ofertadas por particulares, que en algunos momentos de la recuperación era importante, se ha reducido a proporciones de alrededor del 1% de la oferta, y su incidencia en el cómputo de valores se puede considerar no apreciable.

Previsiones

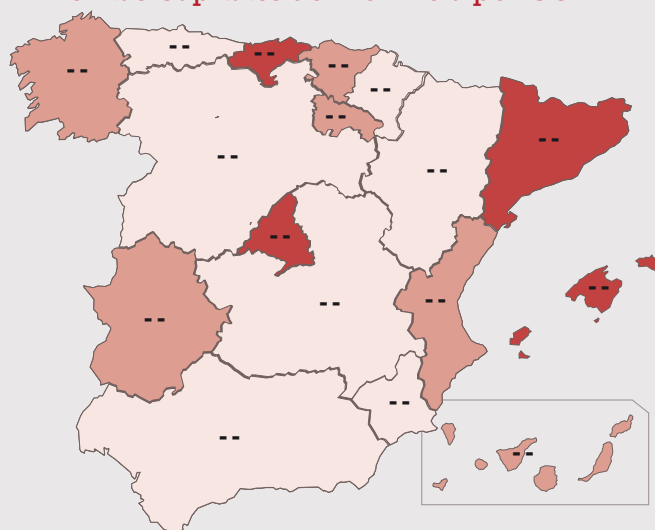
Hasta este momento, el mercado de vivienda nueva ha demostrado una **notable solidez y resiliencia** ante la situación económica derivada de la crisis sanitaria.

Es probable, en ese sentido, que la vacunación masiva de la población, reduzca la incertidumbre sobre la evolución de la economía en general, y particularmente sobre las economías familiares, que vayan **recuperando progresivamente la confianza**, con la consiguiente repercusión sobre el sector inmobiliario. En consecuencia, es también probable que el aumento de la demanda induzca la reactivación de la producción de nuevas viviendas, que actualmente es inferior a la estimada como adecuada para el nivel de población del país.

Además de la incidencia en el sector provocada por la afectación económica de la crisis sanitaria, dentro de la dinámica intrínseca del mercado inmobiliario se pueden identificar algunos **factores indicativos de su previsible evolución**:

- La **sostenibilidad** como característica fundamental de las nuevas viviendas a construir. La normativa de la edificación se va adecuando de manera rápida y progresiva a las pautas marcadas por la Comunidad Europea en este sentido, al tiempo que la demanda exige cada vez más dichas características de sostenibilidad, por cuanto aumenta sensiblemente la posibilidad de obtener financiación externa en mucho mejores condiciones económicas: las conocidas como "hipotecas verdes".
- La **accesibilidad** a la vivienda para la población joven es otro de los retos importantes a futuro, ante una demanda potencial muy significativa que a menudo es capaz de asumir un crédito hipotecario, pero no de ahorrar a corto plazo el importe no financiado por la hipoteca. Sería conveniente el establecimiento de medidas similares al "help to buy" británico, como ya está propiciando alguna entidad bancaria.
- El **Euribor continúa su tendencia descendente**, lo que facilita la financiación hipotecaria, si bien, los tipos llegan ya a unos niveles en que se hace difícil rebajar más los tipos hipotecarios.
- La tendencia a la **moderación en las rentabilidades** que proporciona el mercado del alquiler no impide que siga en auge la política de "build to rent", tanto de promotoras locales como de grupos de inversión internacionales.
- El **modelo residencial de "coliving"** continuará previsiblemente su tendencia creciente, como alternativa al alquiler tradicional.

Precios Medios de la Vivienda Nueva en las Capitales de Provincia por CCAA



Evolución de Valores
Diciembre 2019 / Diciembre 2020

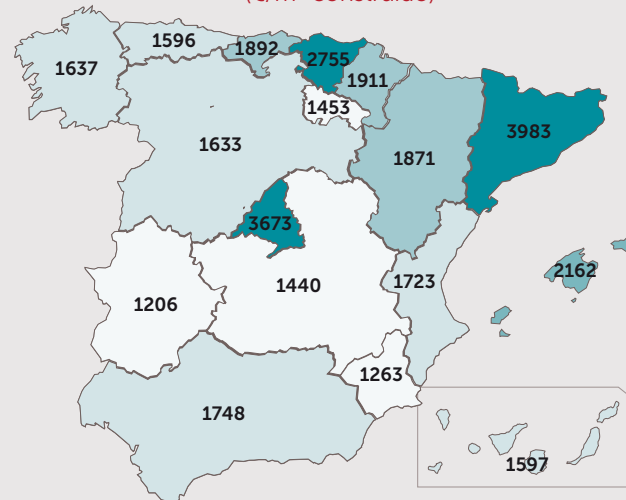
% Variación Anual
 0% - 0,5%
 0,5% - 1%
 > 1%

Previsión de Valores

Diciembre 2020 / Diciembre 2021

++ Incremento mayor 5 %
 + = Incremento de 0 % a 5 %
 -- Mantenimiento o disminución

Precios Medios de la Vivienda Nueva en las Capitales de Provincia por CCAA (€/m² construido)



€/m² construido en comunidades autónomas

< 1500 1500-1800 1800-2100 2100-2400 > 2400

Conclusión

El precio de la vivienda nueva continúa la tendencia a la moderación que ya había iniciado desde finales de 2018 y alcanza una posición de **crecimiento cercana a 0**. La crisis pandémica de los últimos meses ha podido influir en la aceleración de esa tendencia, si bien los modelos predictivos de ST ya anticipaban a principio de 2019 que el final de ciclo en ciudades como Madrid o Barcelona llegaría hacia finales de 2020 o la primera mitad de 2021.

Lo desconocido del fenómeno producido por la crisis epidémica, y la aparición de nuevas variantes del virus causante, alimenta la incertidumbre sobre su solución y sobre el modo en que la economía y, por ende, el mercado inmobiliario pueda sufrir sus consecuencias.

En ese sentido habrá que tener en cuenta no sólo las situaciones objetivas como el **incremento del número de desempleados** que pueda producirse, o la **reducción de salarios y de ingresos**, sino también factores más subjetivos que ya se observaron en la crisis financiera de 2008, como la **retracción de la demanda a causa de la incertidumbre** que se pudiese generar sobre las economías familiares.