



MERCADO RESIDENCIAL - PRIMER SEMESTRE 2020

Radiografía del Mercado
Residencial en España - Primer
Semestre de 2020

COHISPANIA

2020

INDICE

01 CONTEXTO ACTUAL	4
02 INDICADORES MACROECONÓMICOS	5
2.1 PRODUCTO INTERIOR BRUTO	5
2.2 PRODUCTO INTERIOR BRUTO EUROZONA	7
2.3 ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR	8
2.4 TASA DE PARO	9
2.5 IPC	10
03 DEMANDA DE VIVIENDA	11
3.1 TRANSACCIONES DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA	11
3.2 TRANSACCIONES DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA: NUEVA Y SEGUNDA MANO	12
3.3 DISTRIBUCIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS	13
3.4 TRANSACCIONES DE VIVIENDA vs HIPOTECAS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA	14
3.5 PORCENTAJE DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA POR PARTE DE EXTRANJEROS RESIDENTES	15
3.6 PORCENTAJE DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS POR EXTRANJEROS POR COMUNIDADES AUTONOMAS	16
3.7 PORCENTAJE DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA POR EXTRANJEROS SEGÚN NACIONALIDAD	17
04 OFERTA DE VIVIENDA	18
4.1 VISADOS DE OBRA NUEVA	18
4.2 INDICE DE LA PRODUCCIÓN EN CONSTRUCCION INMOBILIARIA EN EUROPA	19
4.3 VIVIENDAS TERMINADAS E INICIADAS	21
4.4 STOCK DE OBRA NUEVA	21
05 PRECIO DE LA VIVIENDA	22
5.1 PRECIO VIVIENDA	22
5.2 ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA Y DE SEGUNDA MANO	23
5.3 TASA DE VARIACIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN EUROPA (%)	24
5.4 ESFUERZO FINANCIERO PARA LA ADQUISICIÓN DE UNA VIVIENDA	25
5.5 ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA	26
5.6 TIPO DE INTERÉS MEDIO	27
5.7 EURIBOR A UN AÑO	28
5.8 PORCENTAJE DE HIPOTECAS DE TIPO FIJO Y VARIABLE	29
5.9 RELACIÓN PRÉSTAMO/VALOR (LTV)	30
5.10 FINANCIACIÓN A LOS HOGARES PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA	31

06 ESTUDIO DEL MERCADO DE OFERTA DE VIVIENDA (2017- PRIMER SEMESTRE DE 2020)	32
6.1 EVOLUCIÓN DEL TAMAÑO DE LAS VIVIENDAS ENTRE 2017 Y PRIMER SEMESTRE DE 2020	32
6.2 DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA POR COMUNIDAD AUTÓNOMA	33
6.3 SUPERFICIE MEDIA DE LAS VIVIENDAS	35
6.4 EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE OFERTA	36
6.5 PRECIO MEDIO OFERTADO Y SU VARIACIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS	37
6.6 MAPA DE PRECIO MEDIO DE OFERTA POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS	38
6.7 VARIACIÓN PORCENTUAL DEL PRECIO POR COMUNIDAD AUTÓNOMA	40
6.8 PRECIO MEDIO OFERTADO Y SU VARIACIÓN POR PROVINCIA	41
6.9 PRECIO MEDIO OFERTADO POR PROVINCIAS	44
6.10 VARIACIÓN PORCENTUAL DEL PRECIO POR PROVINCIA	46
6.11 EVOLUCIÓN DEL TIPO DE VIVIENDA	48
6.12 EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE DORMITORIOS	49
6.13 DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA POR COMUNIDAD AUTÓNOMA Y NÚMERO DE DORMITORIOS	50
6.14 DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA POR COMUNIDAD AUTÓNOMA Y TIPO DE VIVIENDA	51
6.15 CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA EN EL PRIMER SEMESTRE DE 2020	52
07 CONCLUSIONES	54

CONTEXTO ACTUAL

El impacto del coronavirus y las medidas de suspensión de las actividades económicas, han ocasionado que la economía mundial viva su peor recesión desde los años 30, según la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) en su informe semestral de perspectivas publicado el 10 de Junio de 2020. Con una caída del PIB del 6% para el 2020 si no se produce un rebrote de la pandemia y del 7,6 % si eso sucediera.

Según las previsiones del Banco de España, que plantea tres escenarios para la economía española en base a la recuperación de la COVID-19, se prevé una caída del PIB del 9% para el 2020 en el escenario de recuperación temprana y que podría alcanzar un descenso del 15,1% en el escenario denominado de riesgo. En cuanto al empleo será el más afectado, pues la entidad sitúa la tasa de paro en el 18,1% para el 2020, en el mejor de los escenarios, frente al 14% de 2019, llegando al 23,6 % en el escenario de riesgo.

La crisis provocada por la COVID-19 ha tenido efectos en todos los sectores de la economía, incluido el inmobiliario. El estado de alarma ha frenado la compraventa de viviendas, que durante el mes de mayo descendió un 53,1% respecto al mismo periodo de 2019, según los datos del Colegio de Registradores. Este dato supone tres meses consecutivos de tasas interanuales negativas después de haber bajado en marzo un 18,6% y en abril un 38,2%.

Por su parte, la concesión de préstamos hipotecarios cayó un 16,4% en abril mientras que en mayo el descenso ha sido mayor: un -24,8%, con 25.269 préstamos hipotecarios.

Aun así, esta crisis sanitaria no alcanzará los niveles de caídas de 2008, de ahí que se espere una recuperación mucho más rápida. En la crisis inmobiliaria de 2008 comenzó un periodo de caída de precios y compraventa del mercado residencial que en el momento de inicio de la crisis del coronavirus aún no se había recuperado a nivel nacional. Finalizado el pasado año 2019 se había 'recuperado' el 30,5% del valor anterior a la burbuja inmobiliaria que comenzó en 2008.

Esta caída de valores duró 6 años, desde el primer trimestre de 2008 donde se alcanzó techo, hasta el 2014. Sin embargo, no todas las Comunidades Autónomas tuvieron el mismo comportamiento.

La crisis actual es una crisis sanitaria, que ha afectado a la economía, pero el origen de la crisis anterior fue financiero. En esta ocasión, se ha producido una reconversión absoluta, la solvencia de las compañías a nivel mundial en 2008 era muy diferente. En este momento las empresas del sector han sabido adaptarse y cambiar la forma de trabajo y las administraciones han tenido una respuesta rápida ante el escenario que comenzó en el mes de marzo en Europa.

MERCADO RESIDENCIAL - PRIMER SEMESTRE 2020 | CoHispania

	PERÍODO	Variación anual	Proyecciones Banco de España - 2020			Escenario de riesgo
			Recuperación Temprana	Recuperación gradual		
INDICADORES MACROECONOMICOS						
PIB (%)	1T2020	-4,1	-9	-11,6	-15,1	
IPCA (índice)	jun-20	-0,3	-0,1	-0,2	-0,3	
TASA DE PARO (%)	1T2020	14,4	18,1	19,6	23,6	
Afiliados a la Seguridad Social (número)	jun-20	-4,6				
INDICE CONFIANZA CONSUMIDOR (puntos)	jun-20	-40,7				
INDICADORES INMOBILIARIOS						
Precio medio vivienda libre (€/m ²)	1T2020	0,3				
Transacciones inmobiliarias (unidades)	1T2020	-16,1				
Hipotecas constituidas (euros)	abr-20	-1,2				
Hipotecas constituidas (unidades)	abr-20	-18,4				
Tipo de interés medio (%)	abr-20	-3,6				

Tabla 1 - Fuente INE, Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, CIS, Tesorería General de la Seguridad Social

INDICADORES MACROECONÓMICOS

2.1 PRODUCTO INTERIOR BRUTO

La crisis del coronavirus y la parálisis de la actividad económica como consecuencia del estado de alarma decretado desde el 14 de marzo, han provocado una histórica contracción de la economía española, que retrocedió un 5,2% en el primer trimestre en comparación con el último trimestre del 2019. Se trata del mayor desplome trimestral desde que comenzó el registro por parte del Instituto Nacional de Estadística (INE) en 1970 y dobla la que era hasta ahora la mayor caída trimestral del PIB, correspondiente al primer trimestre de 2009 (-2,6%).

TASA DE CRECIMIENTO DEL PIB EN ESPAÑA



Gráfico 1 - Fuente: INE

2.2 | PRODUCTO INTERIOR BRUTO - EUROZONA

El PIB de la Eurozona registró en el primer trimestre del año 2020 una caída récord del 3,8% como consecuencia, en gran parte, del impacto de las medidas de confinamiento que se empezaron a introducir en marzo en los países miembros para frenar la pandemia de la COVID-19. Se trata del desplome trimestral más pronunciado desde que Eurostat comenzó la serie histórica en 1995.

TASA DE CRECIMIENTO DEL PIB EN LA EUROZONA

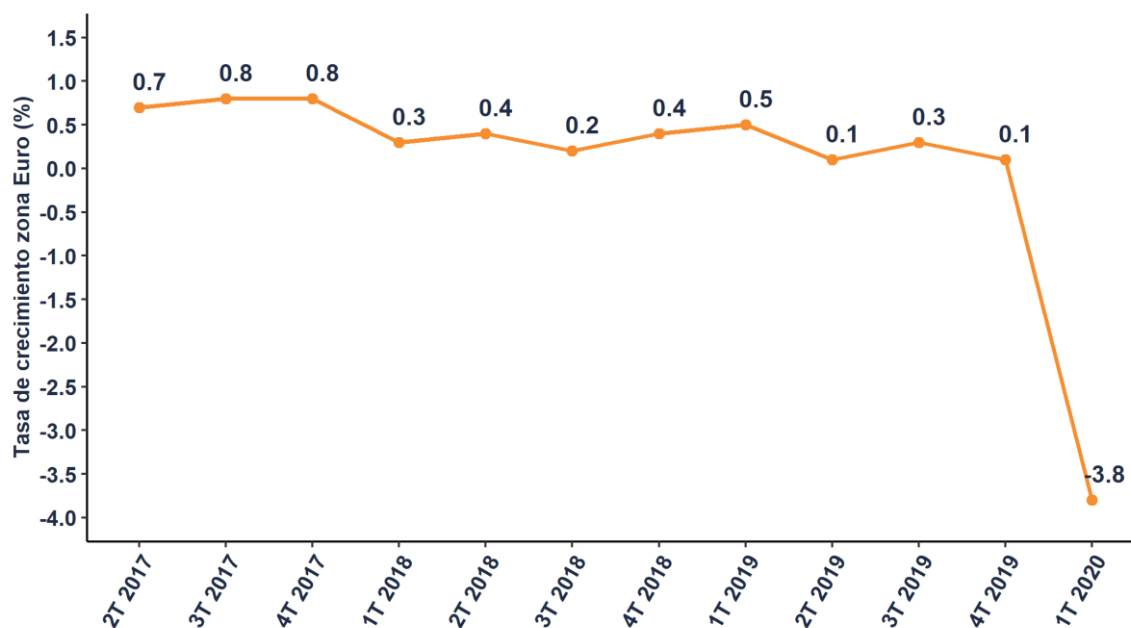


Gráfico 2 - Fuente: EUROSTAT

2.3 | ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR

La confianza del consumidor aumentó 7,8 puntos en junio de 2020 en relación al mes anterior, hasta situarse en 60,7 puntos, lejos todavía del umbral de los 100, que marca la diferencia entre la percepción positiva y negativa. Sin embargo, este dato muestra una tendencia positiva respecto a abril, cuando la confianza del consumidor descendió 13,4 puntos hasta los 49,9 puntos y 52,2 en el mes de mayo. Este descenso se produjo en plenas medidas de confinamiento y la suspensión de las actividades no esenciales de la economía.

En un contexto, todavía marcado por las medidas de restricción impuestas por el estado de alarma, el incremento del mes de junio se debe tanto a la mejora de las expectativas de futuro como al aumento de la valoración de la situación actual, no obstante continúa en valores muy similares a los de mediados del año 2013.

ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR EN ESPAÑA

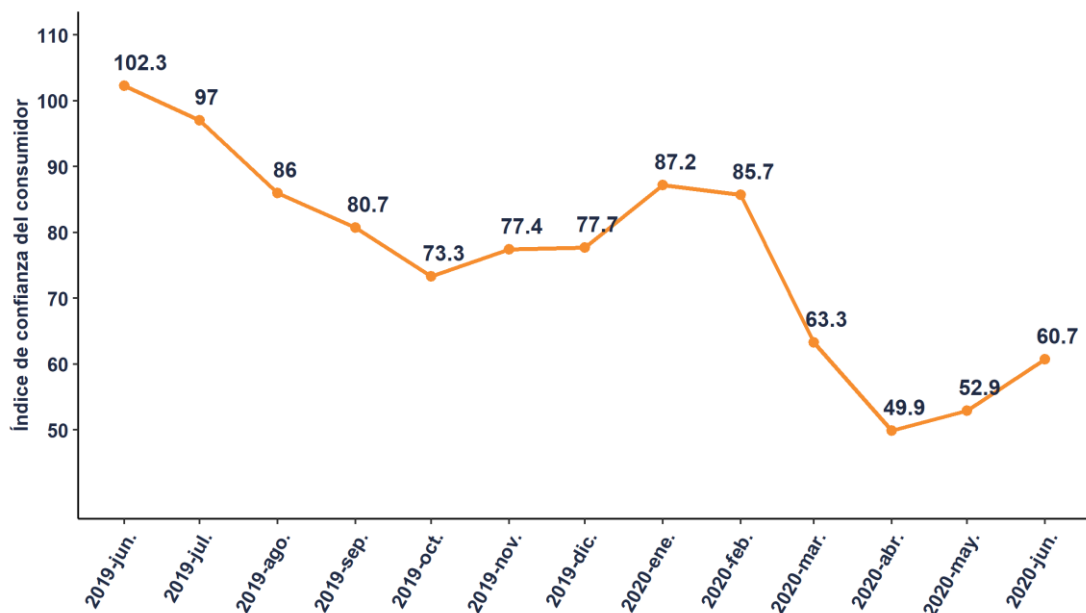


Gráfico 3 - Fuente: CIS

2.4 TASA DE PARO

Según la Encuesta de Población Activa (EPA) en el primer trimestre de 2020 la tasa de paro en España ascendió al 14,41%, lo que supone un 0,63% más que en el trimestre anterior, cuando la tasa de paro alcanzó su nivel más bajo desde 2008, situándose en el 13,78%. El número de desempleados subió en 121.000 personas, hasta un total de 3.313.000. En cuanto a la ocupación, disminuyó en 285.600 personas, el mayor descenso de empleo desde 2013, situándose la cifra total de ocupados en 19.681.300.

Los últimos datos en cuanto a empleo publicados por el SEPE reflejan que en junio el paro ascendió en 5.107 personas, dejando la cifra total de parados en España en 3.862.883 desempleados. La cifra supone un incremento del 0,1%, lo que incide en el freno de destrucción de empleo iniciado a causa de la crisis del coronavirus. El incremento de junio ha sido cinco veces menor que el dato registrado en mayo y muy inferior a los de abril y marzo, meses en los que la crisis sanitaria llevó a un repunte del desempleo de 282.891 y 302.265 parados, respectivamente.

TASA DE PARO EN ESPAÑA

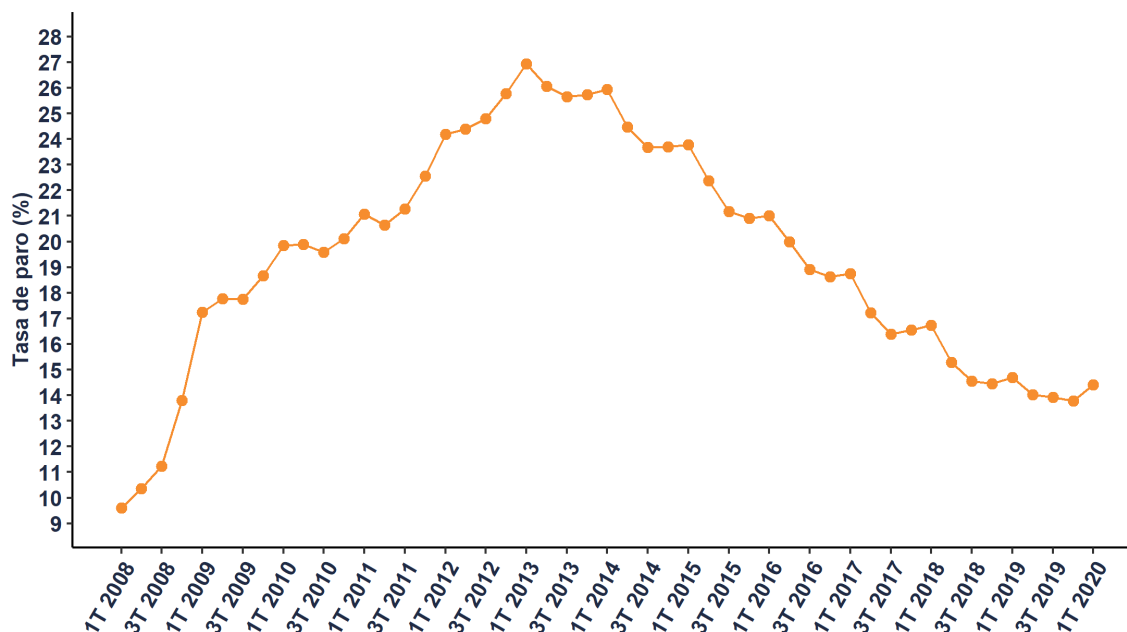


Gráfico 4 - Fuente: INE

2.5 | IPC

El índice de precios de consumo (IPC) subió un 0,5% en junio de 2020 en relación al mes anterior, con el fin del estado de alarma, elevando seis décimas su tasa interanual, hasta situarse en el -0,3% frente al -0,9% de mayo. Con este avance, el IPC interanual, rompe una racha de cuatro meses de caídas y suma tres meses en tasas negativas.

INDICE DE PRECIOS DE CONSUMO

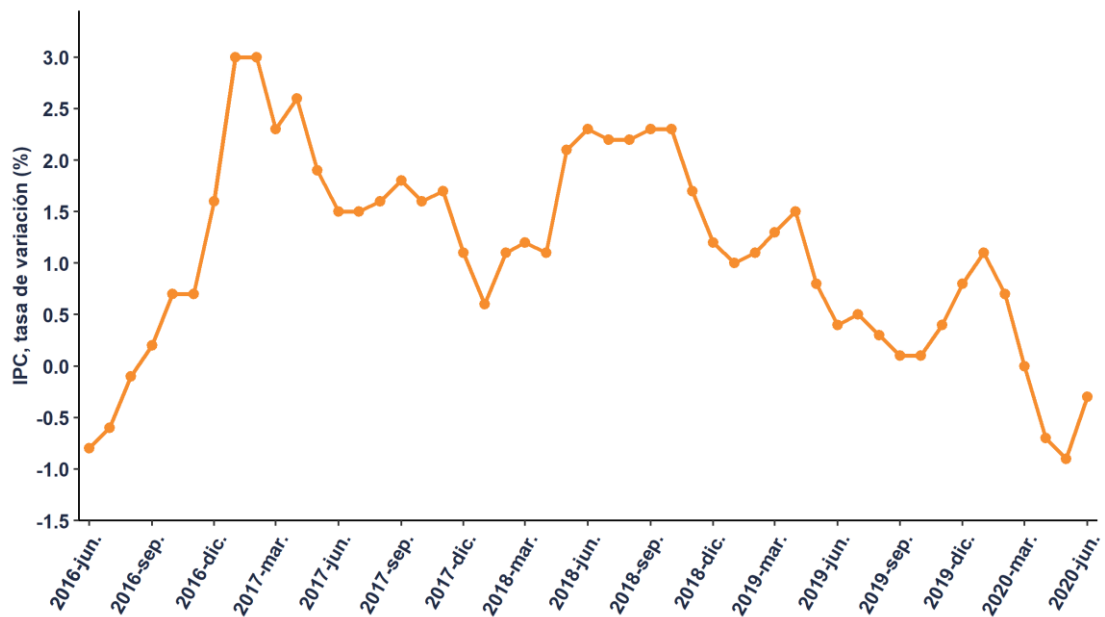


Gráfico 5 - Fuente: INE

DEMANDA DE VIVIENDA

3.1 | TRANSACCIONES DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA

La compraventa de viviendas cerró 2019 con una caída del 2,5%, hasta las 568.180 transacciones tras cinco años de subidas, debido al efecto de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, más comúnmente conocida como *Nueva Ley Hipotecaria* y que entró en vigor en junio de 2019. Con el descenso interanual en el segundo trimestre del 2019 y el incremento moderado en 2018 del 9,3% interanual, el más bajo desde el año 2013, la compraventa de viviendas rompe en 2019 la senda de subidas, dejando atrás los aumentos de doble dígito registrados desde 2014.

En el primer trimestre de 2020 la compraventa de vivienda cayó un 16% interanual, hasta las 116.070 transacciones.

En cuanto a los últimos datos facilitados por el Instituto Nacional de Estadística en base a los datos del Registro de la Propiedad, la compraventa de viviendas inscritas durante el pasado mayo descendió un 53,1% interanual. Durante el mes de mayo, España seguía en el estado de alarma aunque ya con la actividad económica en marcha, los números comienzan a reflejar el impacto de la crisis sanitaria ya que los datos de los registradores vienen determinados por las operaciones cerradas ante notario en meses anteriores. Este dato supone tres meses consecutivos de tasas interanuales negativas tras haber descendido en marzo un 18,6% y abril un 38,3%, tal y como ya se ha mencionado en la introducción del presente informe.

TRANSACCIONES DE VIVIENDAS EN ESPAÑA

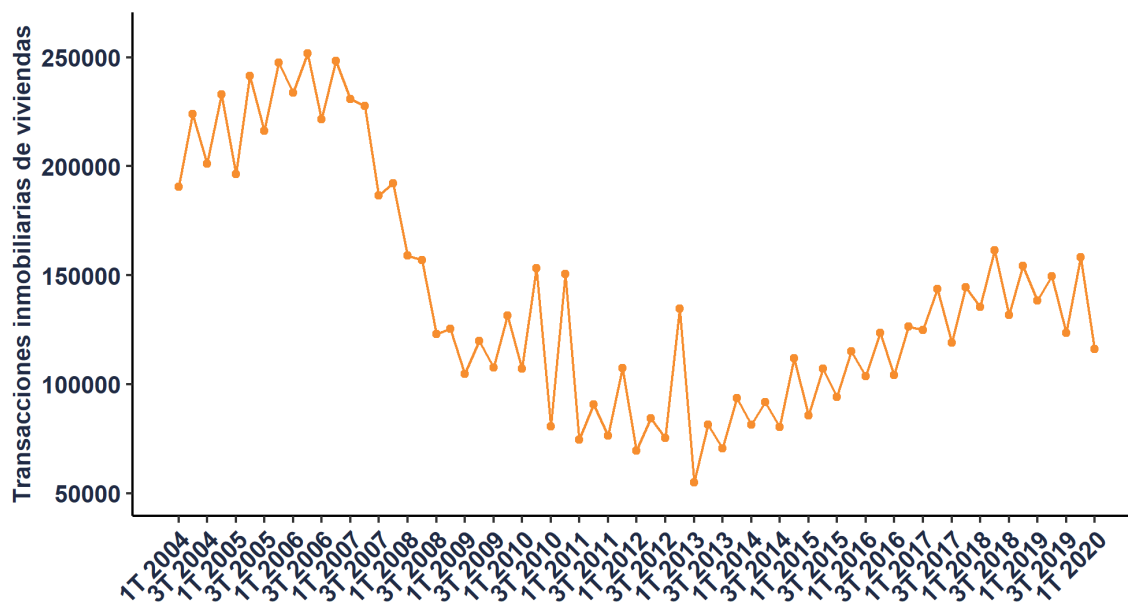


Gráfico 6 - Fuente: Mº DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

3.2 TRANSACCIONES DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA: NUEVA Y SEGUNDA MANO

Las compraventas de vivienda de segunda mano representaron el 90,7% del total de transacciones registradas en el primer trimestre del 2020, hasta las 101.290 unidades, un 16,3% menos que en el mismo periodo de 2019 (121.068). Por su parte, la compraventa de vivienda nueva disminuyó un 8,4% interanual, hasta las 10.292 transacciones.

Estos datos reflejan que aún estamos muy lejos de la distribución de las transacciones previas a la crisis financiera que comenzó en 2008. En 2007, las compraventas de viviendas nuevas llegaron a ser muy parejas a las de segunda mano, e incluso se superándolas en 2008 y 2009 tal y como se puede comprobar en el siguiente gráfico:

EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS (NUEVAS Y SEGUNDA MANO)

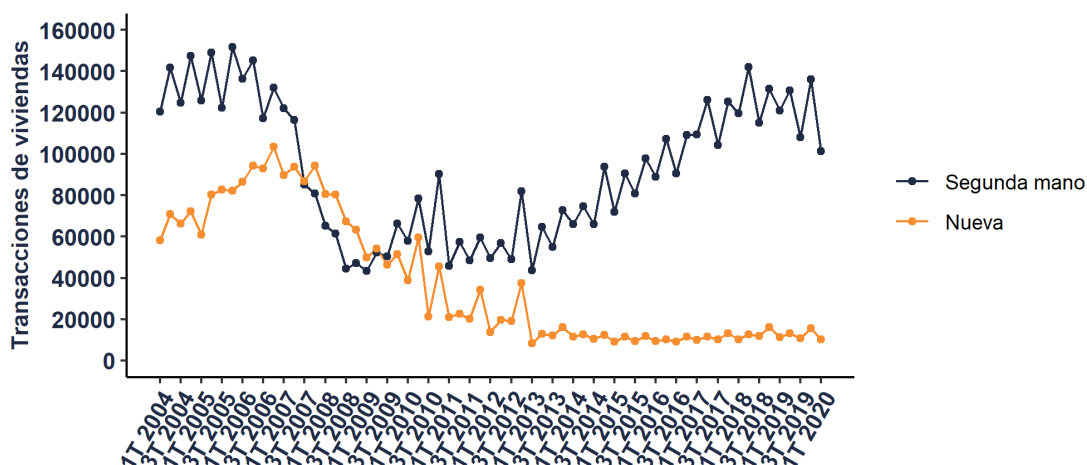


Gráfico 7 - Fuente: M° DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

3.3 DISTRIBUCIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS

La compraventa de vivienda desagregada por Comunidades Autónomas se concentra en el primer trimestre de 2020 en Andalucía (19,8%), Cataluña (15,9%), Comunidad Valenciana (14,5%) y Comunidad de Madrid (13,9%), sumando entre las cuatro el 64,1% del total de las compraventas registradas a nivel nacional.

DISTRIBUCIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS EN EL PRIMER TRIMESTRE DE 2020

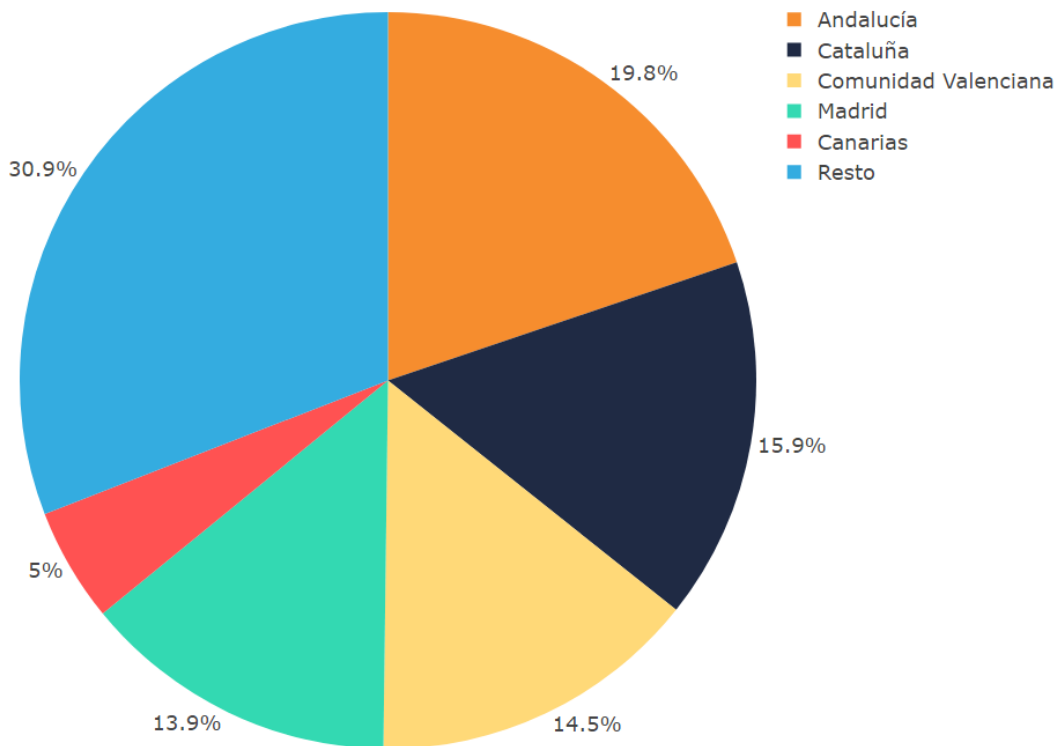


Gráfico 8 - Fuente: COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

3.4 | TRANSACCIONES DE VIVIENDA vs HIPOTECAS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

La compraventa de vivienda registró en abril (el primer mes de confinamiento por la crisis sanitaria del COVID-19) una caída del 39,2% respecto a abril de 2019, el mayor descenso en este mes desde 2014, encadenando dos meses consecutivos de tasas interanuales negativas después de haber caído en marzo un 18,6%. En cuanto a los préstamos hipotecarios, se contrataron un 18,4% menos que en abril de 2019, su menor cifra en este mes desde 2017, tras el retroceso del 14,6% registrado en marzo cuando se declaró el estado de alarma.

Entre enero y abril se han formalizado 125.586 préstamos para la compra de vivienda, un 2,1% menos que el año pasado, suponiendo la primera caída en este periodo en seis años. Sin embargo, los datos de la primera parte de este año duplican al de los peores ejercicios tras el estallido de la burbuja inmobiliaria, tal y como puede observarse en el Gráfico 9.

Por otro lado, el ratio compraventas/hipotecas se ha reducido en el mes de abril: pasando del 29,1% del total de viviendas adquiridas que no necesitaron de una hipoteca en abril de 2019 al 4,8%% de operaciones en efectivo en abril de 2019.

EVOLUCIÓN DE LAS TRANSACCIONES E HIPOTECAS DE VIVIENDAS

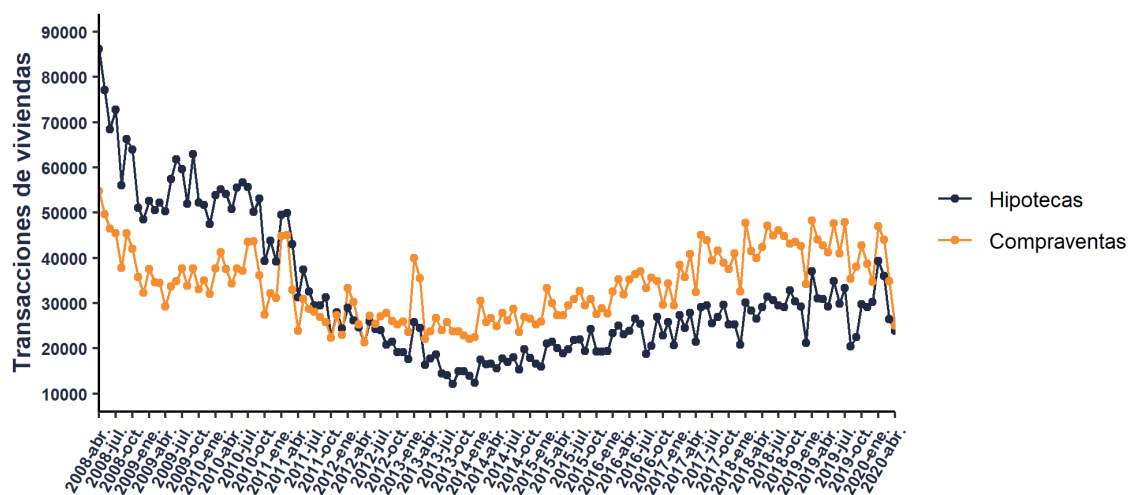


Gráfico 9 - Fuente: INE

3.5 PORCENTAJE DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA POR PARTE DE EXTRANJEROS RESIDENTES

La demanda extranjera de vivienda se mantuvo alta en 2019, alcanzando el 12,61% del total de transacciones de viviendas y produciéndose un ligero descenso con respecto al 2018 (12,64%).

En el primer trimestre de 2020 la compra de viviendas por parte de extranjeros ha continuado descendiendo hasta el 12% del total de las operaciones, frente al 12,70% del último trimestre del 2019, un cambio mínimo. La situación de incertidumbre derivada de la crisis sanitaria en Europa, junto al cierre de fronteras, tendrá consecuencias importantes en los datos del segundo trimestre.

PORCENTAJE DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA POR PARTE DE EXTRANJEROS RESIDENTES

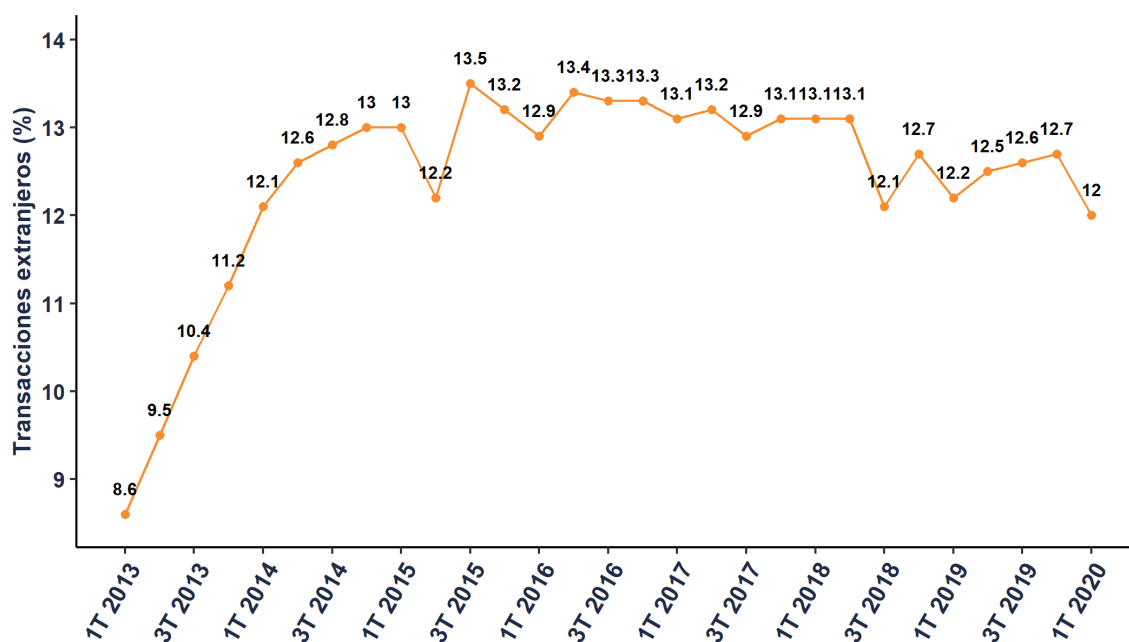


Gráfico 10 - Fuente: COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

3.6 PORCENTAJE DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS POR EXTRANJEROS POR COMUNIDADES AUTONOMAS

Atendiendo a su distribución geográfica, el interés de la demanda extranjera por el mercado residencial español en el primer trimestre de 2020 se concentra en zonas de elevado atractivo turístico: Baleares (32,44%), Comunidad Valenciana (25,14%), Canarias (20,06%) y Murcia (19,14%). En estas comunidades se concentra el 96,78% del peso de la compra de viviendas por parte de ciudadanos extranjeros.

COMPRAVENTA DE VIVIENDAS DE EXTRANJEROS POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS - PRIMER TRIMESTRE DE 2020

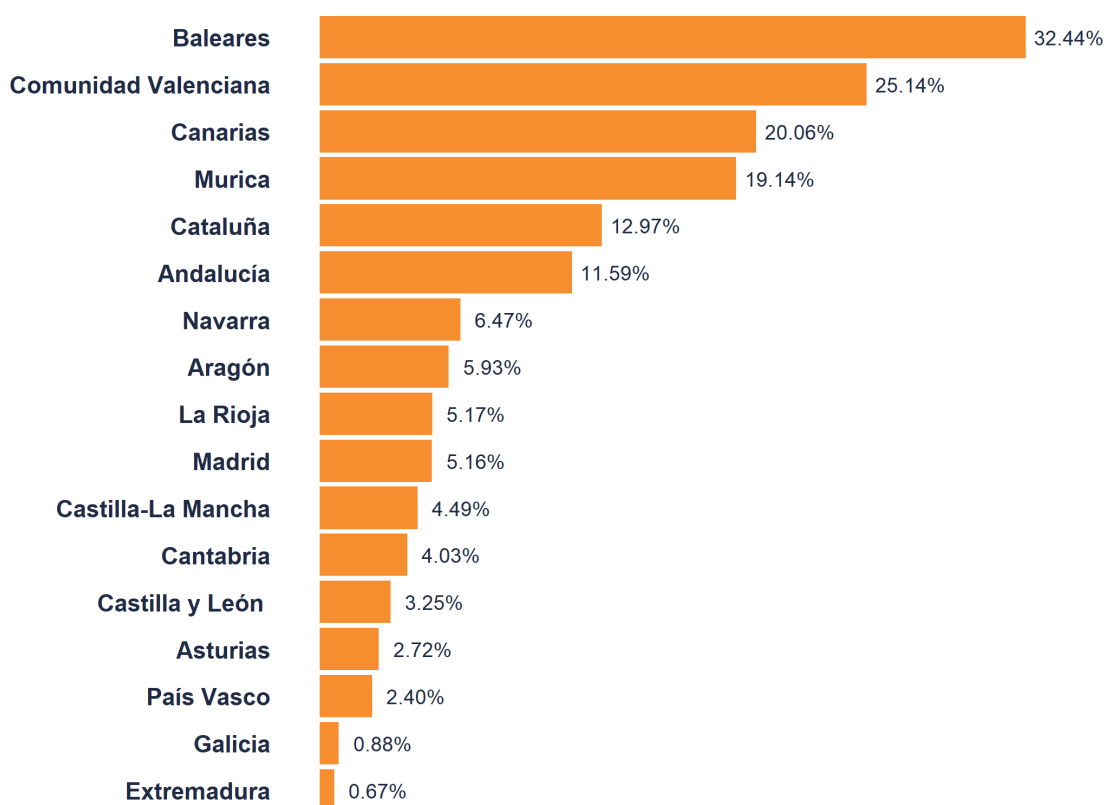


Gráfico 11 - Fuente: COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

3.7 PORCENTAJE DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA POR EXTRANJEROS SEGÚN NACIONALIDAD

En el primer trimestre de 2020 los británicos siguen encabezando la compra de vivienda por parte de extranjeros en nuestro país, con el 12,66% del total de las operaciones, frente al 14,23% del último trimestre de 2019. Sin embargo, los británicos van perdiendo cuota de mercado. El desenlace del Brexit y el comportamiento de la libra son puntos clave en la inversión de los británicos en el mercado inmobiliario español. El dato del primer trimestre del año representa su mínimo histórico.

A los británicos les siguen los franceses con un 8,39% de las compraventas totales por extranjeros, los alemanes (7,54%), seguidos de marroquíes (6,58%), rumanos (5,83%), belgas (5,59%) e italianos (5,24%).

COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE EXTRANJEROS EN ESPAÑA SEGÚN SU NACIONALIDAD EN EL PRIMER TRIMESTRE DE 2020

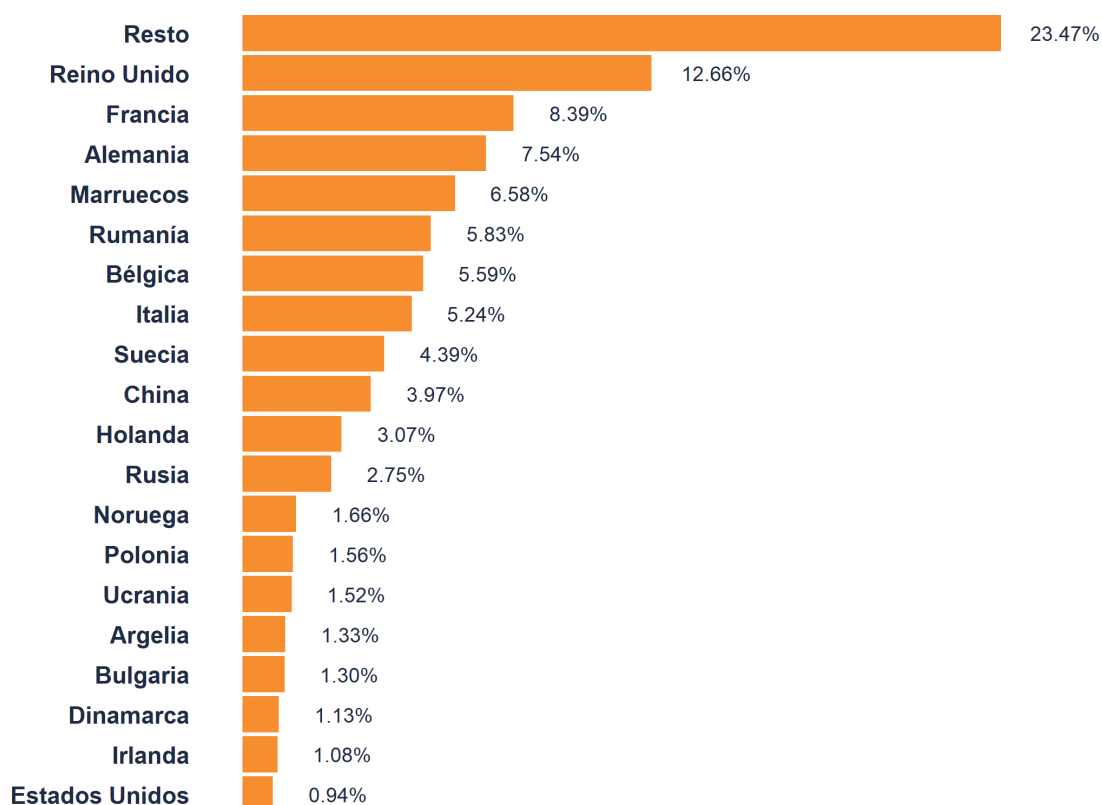


Gráfico 12- Fuente: COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

OFERTA DE VIVIENDA

4.1 VISADOS DE OBRA NUEVA

Los visados de obra nueva que se concedieron en 2019 reflejan la desaceleración del sector inmobiliario. Entre 2018 y 2019, el crecimiento de los visados fue del 5,5%, el más bajo de los últimos cinco años. No obstante, es el segundo año consecutivo en el que se superan las 100.000 viviendas visadas, la mejor cifra desde 2009 (110.849) pero todavía muy lejos de los niveles alcanzados en el 2006, cuando se llegaban a los 865.561 visados.

La paralización de las obras tanto de infraestructuras como de edificación y de viviendas decretada por el Gobierno desde el 30 de marzo hasta el 14 de abril de 2020, ha provocado un descenso del 60,1% de la cifra total de visados en abril (3.872), en comparación con abril de 2019 (9.708 unidades).

EVOLUCIÓN DE LOS VISADOS DE OBRA

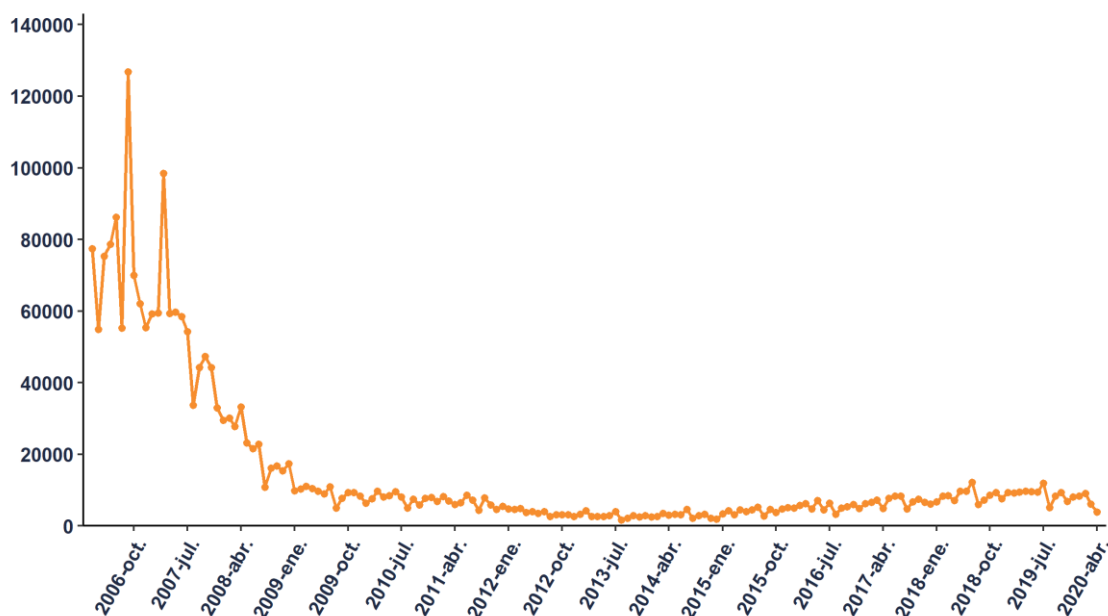


Gráfico 13 - Fuente: M° DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA, INE

4.2 | ÍNDICE DE LA PRODUCCIÓN EN CONSTRUCCIÓN INMOBILIARIA EN EUROPA

En marzo de 2020, la producción en el sector de la construcción disminuyó un 12% en la Unión Europea (UE) en relación al mes de febrero, debido a las medidas de contención a causa de la COVID-19 introducidas por los Estados Miembros. En España, la producción en la construcción disminuyó un 2,5% en marzo en comparación con el mes anterior. Los mayores descensos se produjeron en Luxemburgo (-43,7%), Francia (-42,3%) e Italia (-36,2%), mientras que hubo incrementos en Macedonia del Norte (5,1%), Rumania (2,1%), Países Bajos (1,5%), Alemania (1%) y Suecia (0,8%).

ÍNDICE DE LA PRODUCCIÓN EN CONSTRUCCIÓN INMOBILIARIA EN EUROPA (MARZO 2020) - Tasa de variación Interanual (%)

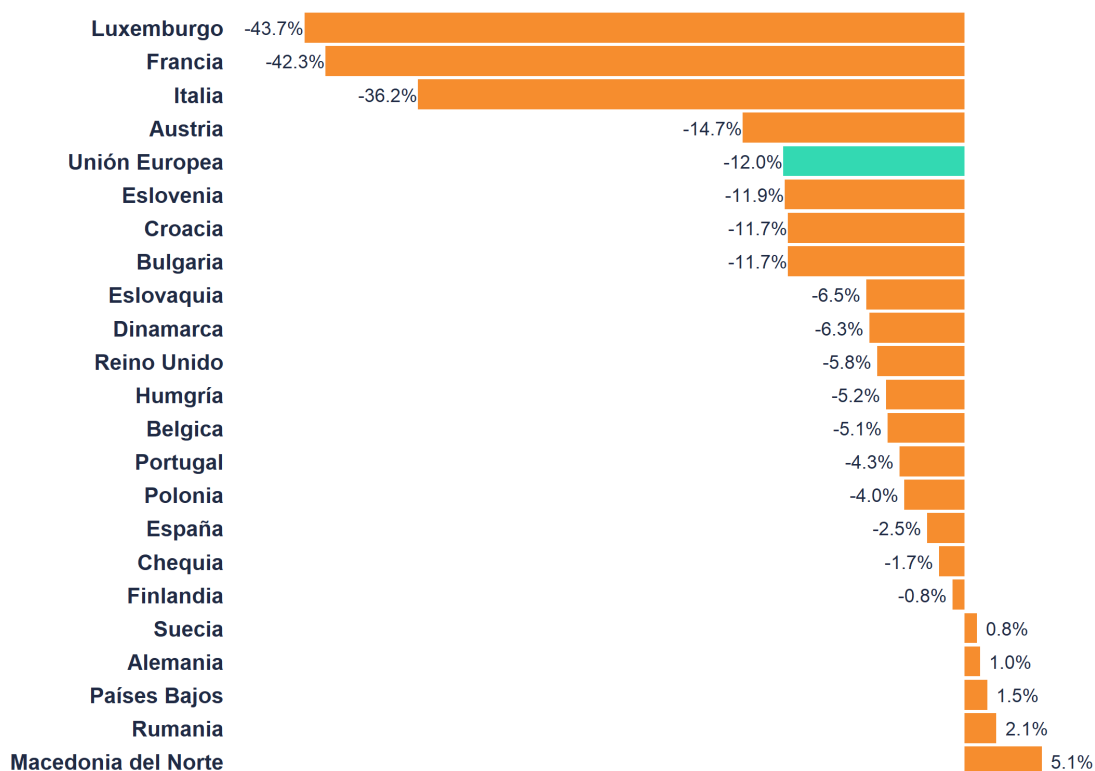


Gráfico 14 - Fuente: EUROSTAT

4.3 VIVIENDAS TERMINADAS E INICIADAS

El volumen de viviendas terminadas aumentó en 2019 un 19,4% interanual, el crecimiento más bajo registrado desde 2016 (9,7%). Con 71.562 viviendas terminadas en 2019, queda muy lejos de los años 2004 y 2008 en los que se superaba como promedio el medio millón.

En el primer mes afectado por la pandemia de la COVID-19, el mercado de la construcción de vivienda libre se desplomó: en Marzo de 2020, la construcción de vivienda libre descendió un 40,14% interanual, con un total de 5.568 viviendas iniciadas. En cuanto a la vivienda libre terminada, en marzo se finalizaron 5.553 viviendas, un 16,34% menos que en marzo del año pasado a causa de la supresión de las actividades económicas no esenciales entre las que se encuentra la construcción.

EVOLUCIÓN DE LAS VIVIENDAS TERMINADAS E INICIADAS EN ESPAÑA

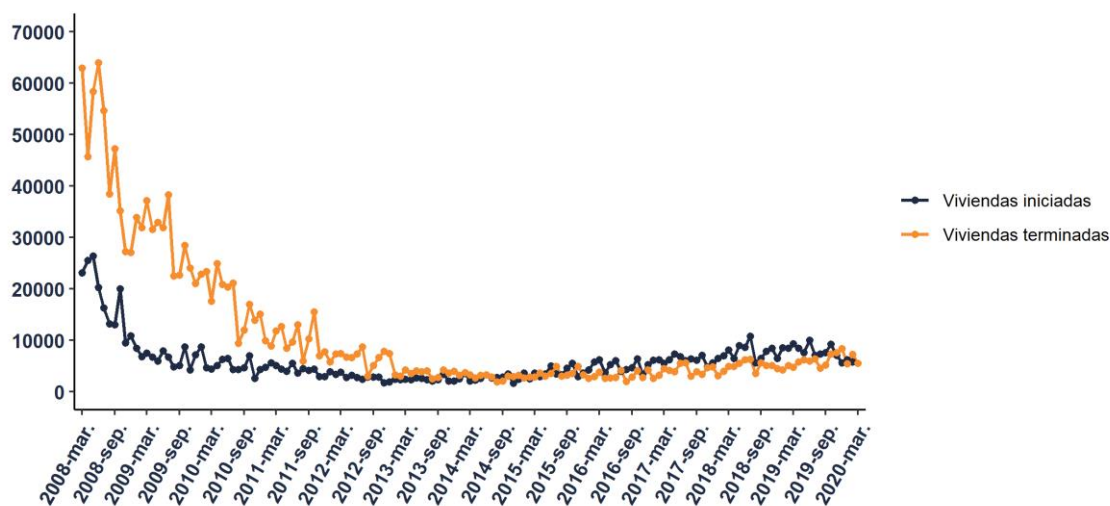


Gráfico 15 - Fuente: Mº DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

4.4 STOCK DE OBRA NUEVA

Una de las consecuencias de la burbuja inmobiliaria fue el stock de viviendas nuevas sin vender, tal y como se aprecia en el gráfico 14, que muestra su evolución desde 2005 hasta 2019. Se observa cómo desde el año 2005, cuando se contabilizaron 195.184 viviendas pendientes de venta, el stock fue creciendo hasta el año 2009 cuando alcanzó las 649.780 viviendas. A partir de este año, el stock acumulado comenzó a reducirse lentamente; hasta llegar a las 457.109 unidades a cierre de 2019, reduciéndose un 0,4% respecto al stock de 2018.

EVOLUCIÓN DEL STOCK DE OBRA NUEVA EN ESPAÑA

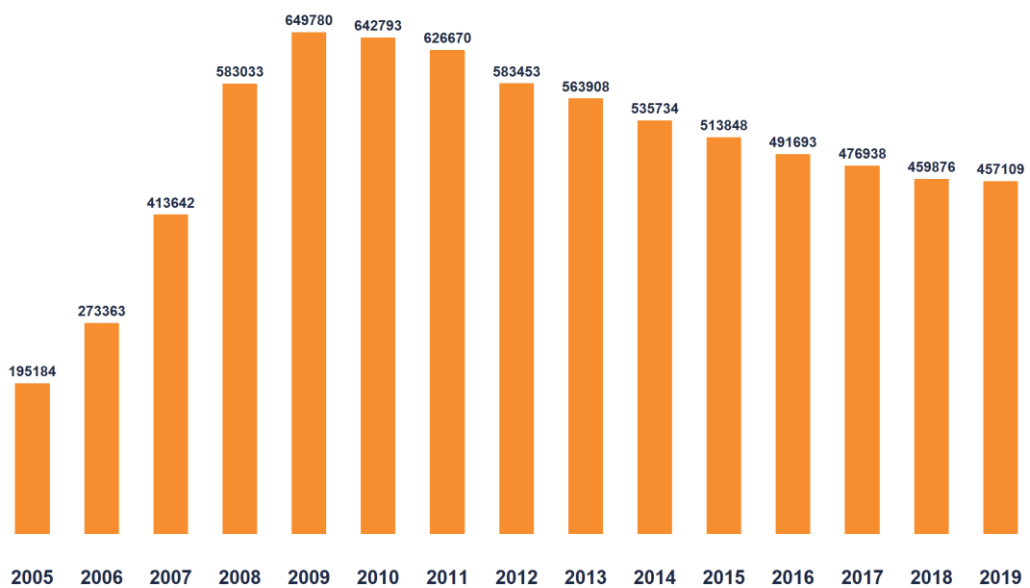


Gráfico 16 - Fuente: M° DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

PRECIO DE LA VIVIENDA

5.1 VALOR DE LA VIVIENDA

A cierre de 2019 el valor medio del metro cuadrado de la vivienda en España se situó en 1.652,8 euros, un 2,1% más que en 2018, el más alto desde el último trimestre de 2011. Con todo, el valor por metro cuadrado de la vivienda aún no alcanza los niveles máximos registrados en pleno "boom" del sector en 2008, encadenando una caída del 20,75%.

En el primer trimestre de 2020 el valor medio del metro cuadrado de la vivienda subió un 0,3% anual, y se situó en 1.640,4€/m², aunque cayó un 0,8% en comparación con el último trimestre de 2019. Los últimos 15 días de este trimestre han estado marcados el efecto de la pandemia y la consecuente interrupción de la actividad económica.

EVOLUCIÓN DEL VALOR TASADO EN ESPAÑA

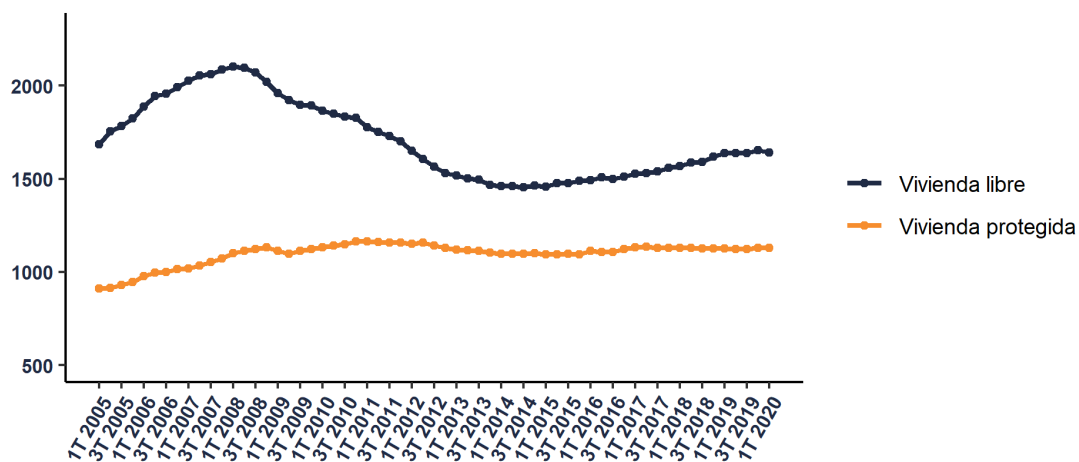


Gráfico 17 - Fuente: M° DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA A PARTIR DE LOS DATOS FACILITADOS POR LAS SOCIEDADES DE TASACIÓN

5.2 ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA Y DE SEGUNDA MANO

El precio medio de la vivienda libre aumentó un 3,2% en el primer trimestre de 2020 en tasa interanual, la tasa más baja desde el primer trimestre de 2015.

Por tipo de vivienda, el precio medio de las de segunda mano aumentó un 2,7% interanual, siete décimas por debajo del trimestre anterior, la menor subida en cinco años. Para las viviendas nuevas, el precio subió un 6,1%, ocho décimas más que en el cuarto trimestre del 2019.

EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE PRECIOS DE VIVIENDA NUEVA Y DE SEGUNDA MANO - Tasa de variación interanual (%)

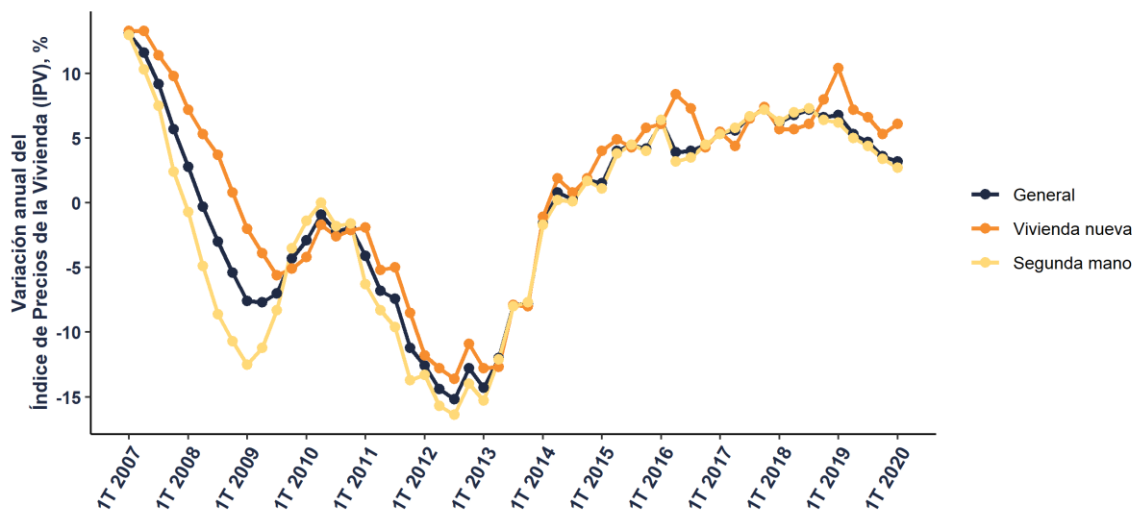


Gráfico 18 - Fuente: INE

5.3 TASA DE VARIACIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN EUROPA (%)

Según la Oficina de Estadística de la Unión Europea (Eurostat) el precio de la vivienda en la zona euro en el primer trimestre del 2020 subió un 5% interanual.

España ha reducido su crecimiento: del 6,9% registrado en el primer trimestre del 2019 al 3,3% en el primer trimestre del 2020.

Por encima de España se encuentran: Italia (10,3%), Alemania (6,8%) y Francia (4,9%), mientras que Italia (1,7%) y Reino Unido (2,5%) tuvieron menores porcentajes.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN EUROPA - Tasa de variación interanual (%)

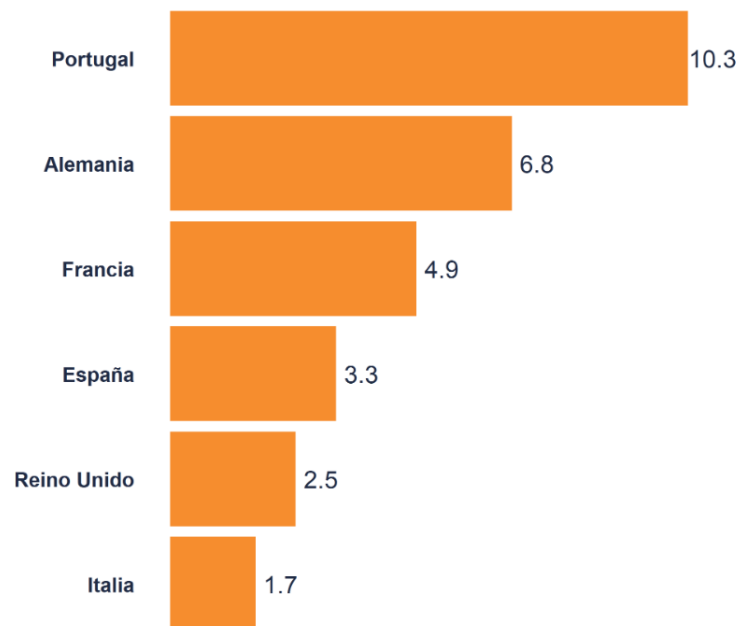


Gráfico 19 - Fuente: EUROSTAT

5.4 | ESFUERZO FINANCIERO PARA LA ADQUISICIÓN DE UNA VIVIENDA

En el primer trimestre de 2020, el esfuerzo teórico anual sin deducciones (porcentaje del salario que se destina al pago de la hipoteca) se mantiene en los mismos niveles a pesar de la crisis económica derivada de la situación económica lastrada por la crisis sanitaria de la COVID-19, situándose en 30,4%, tres décimas más respecto al trimestre precedente (30,1%).

Se trata de un valor muy inferior al esfuerzo que realizaban los compradores en el año 2008, que llegó a alcanzar el 51,3%. Este descenso viene dado por la disminución de los precios de la vivienda hasta el año 2014 y por el aumento de los requisitos a la hora de optar a una hipoteca, de forma que se ha complicado el acceso a la vivienda en propiedad, en especial para los hogares con ingresos más bajos y la población más joven.

EVOLUCIÓN DEL ESFUERZO FINANCIERO EN ESPAÑA

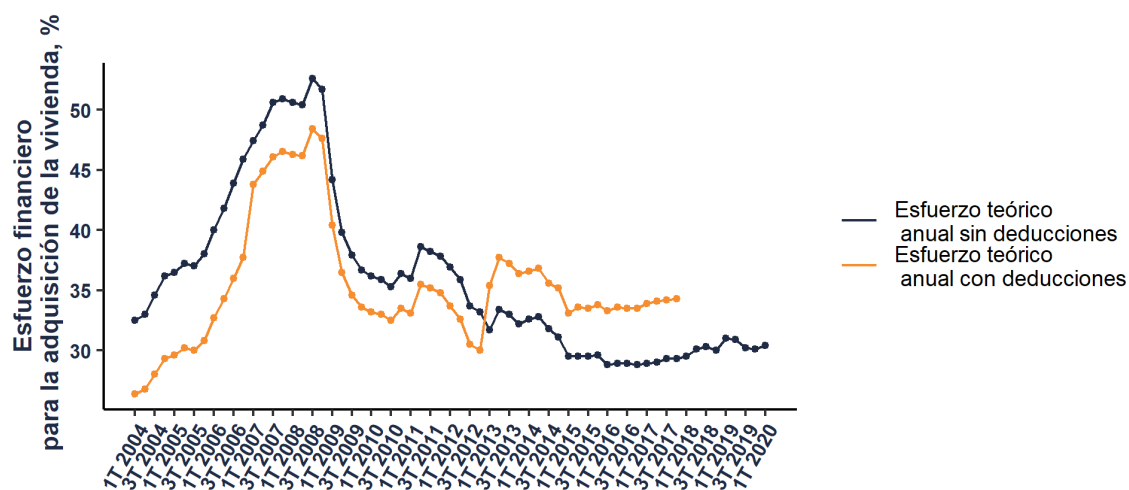


Gráfico 20 - Fuente: BANCO DE ESPAÑA

5.5 | ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

El indicador de accesibilidad económica para la adquisición de vivienda, es decir, el número de años de renta íntegra para acceder a una vivienda (calculado como el cociente entre el precio de la vivienda y la renta bruta por hogar, expresado en años) se sitúa en 7 años en el primer trimestre de 2020. Esta situación podría empeorar por el efecto de la COVID-19 debido a la pérdida de poder adquisitivo de los hogares.

Este indicador se ha ido incrementado desde los mínimos alcanzados en el año 2013 (6,4 años) como consecuencia de la reducción de la renta bruta por hogar, sobre todo entre la población más joven y del aumento progresivo de los precios de la vivienda. Aun así, todavía es inferior al nivel alcanzado en el 2007, cuando las familias necesitaban alrededor de 9 años de renta íntegra para comprar una vivienda.

EVOLUCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA EN ESPAÑA

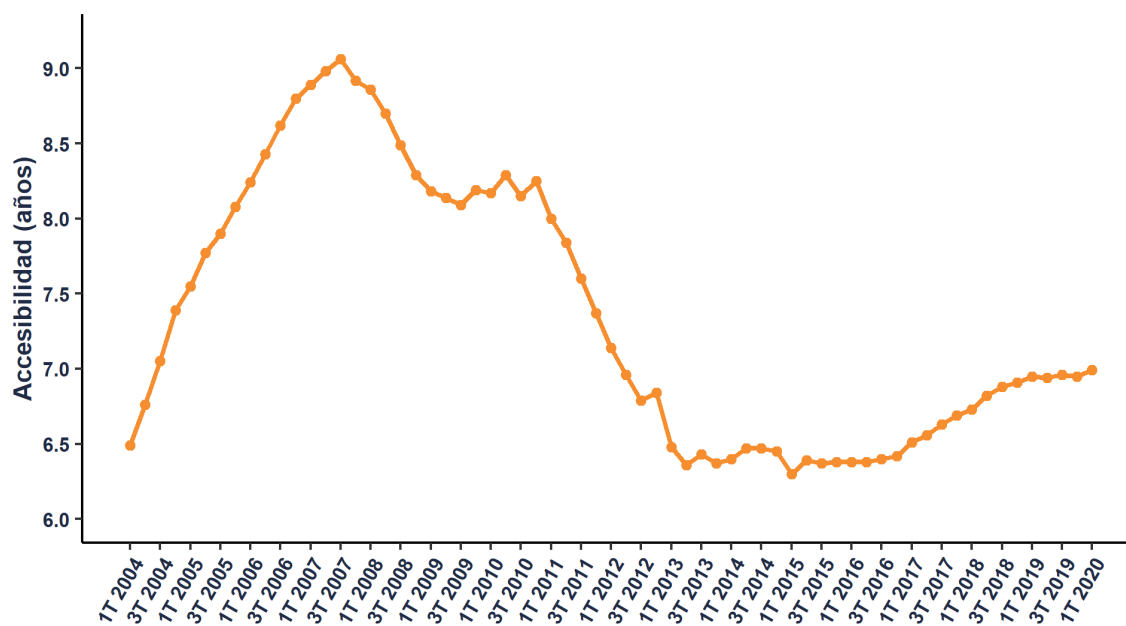


Gráfico 21- Fuente: BANCO DE ESPAÑA

5.6 TIPO DE INTERÉS MEDIO

Después de los altos tipos de interés alcanzados durante el período 2006-08, en 2019 se ha alcanzado el interés más bajo de la serie histórica: 2,56%. En los tres primeros meses del 2020 los tipos de interés siguen siendo bajos (2,48%) y es probable que se mantengan en estos bajos niveles dadas las previsiones sobre política monetaria que se esperan del Banco Central Europeo.

EVOLUCIÓN DEL TIPO DE INTERÉS MEDIO PARA HIPOTECAS EN ESPAÑA

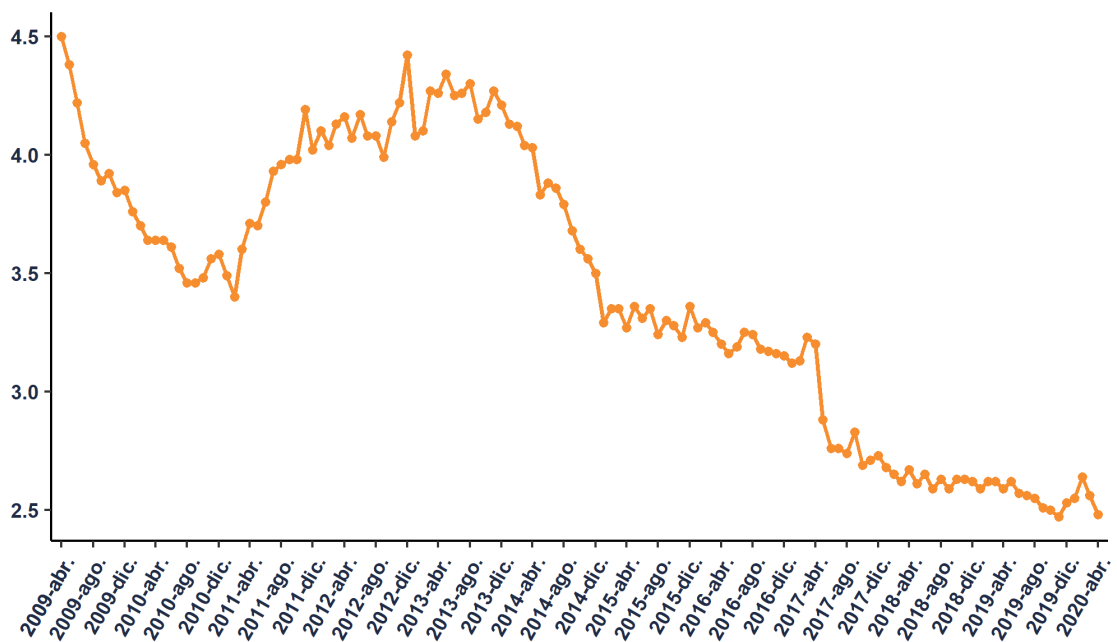


Gráfico 22 - Fuente: INE

5.7 | EURIBOR A UN AÑO

El Euríbor (indicador de referencia para calcular las cuotas de las hipotecas a tipo variable en España), se ha visto afectado por la crisis sanitaria: con una caída al -0,147% en junio de 2020 tras situarse en mayo en el -0,081%, tras tres meses consecutivos de subidas.

EVOLUCIÓN DEL EURIBOR A UN AÑO

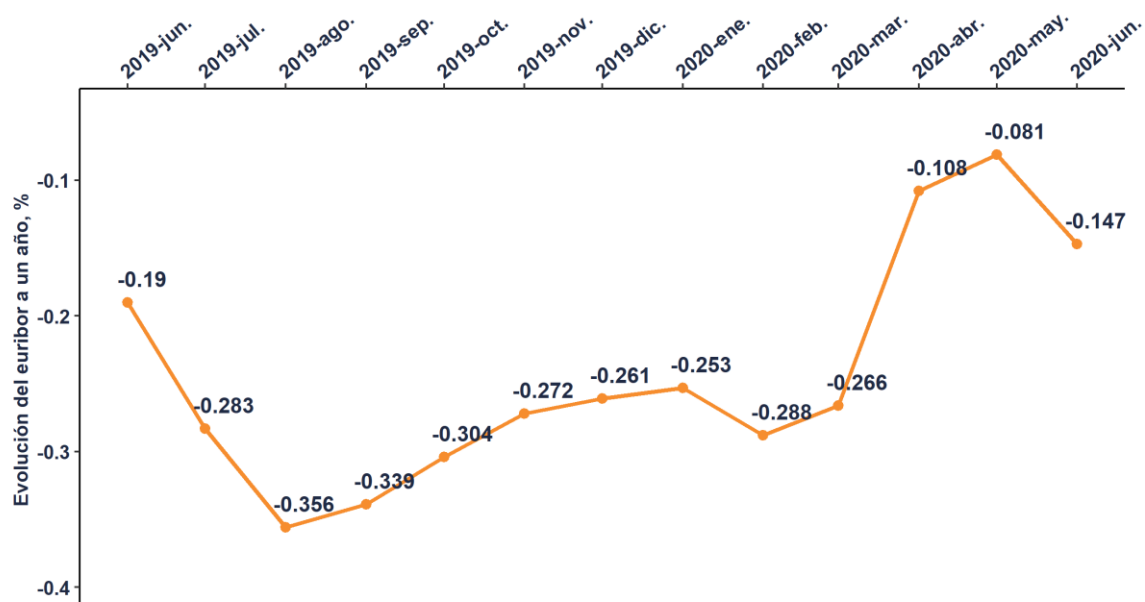


Gráfico 23 - Fuente: BANCO DE ESPAÑA

5.8 | PORCENTAJE DE HIPOTECAS DE TIPO FIJO Y VARIABLE

En marzo, tras las medidas del estado de alarma y la suspensión de la actividad, se registraron por primera vez más hipotecas a tipo de interés fijo, un 53%, frente al 47% de las contratadas a tipo variable. Este récord coincidió con un tipo de interés medio al inicio del 2,92% para las hipotecas a tipo fijo, el más bajo de la serie histórica.

En abril se firmaron un 51,6% de hipotecas a tipo fijo frente al 48,4% a tipo variable, lo que pone de manifiesto el interés de este tipo de hipotecas tras la incertidumbre que ha provocado la subida del Euribor. La media mensual de este índice se situó en el -0,147% en junio, como se ha mencionado en el punto anterior, frente al -0,881% de mayo, el -0,108% de abril y el -0,266% de marzo.

Este giro se produce tras el anuncio por parte del Banco Central Europeo de la ampliación de su programa de estímulos monetarios en la eurozona por el impacto de la COVID-19.

EVOLUCIÓN DEL TIPO DE HIPOTECAS CONSTITUIDAS EN ESPAÑA

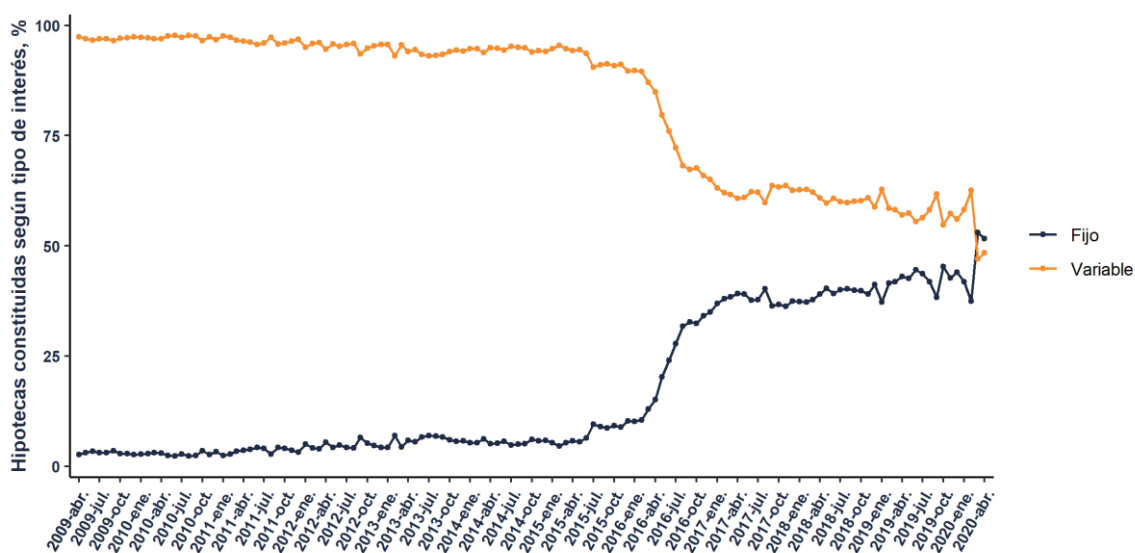


Gráfico 24 - Fuente: INE

5.9 | RELACIÓN PRÉSTAMO/VALOR (LTV)

La relación préstamo/valor o "loan to value", es un indicador utilizado habitualmente para estudiar la situación financiera de los hogares. El mínimo se marcó en 2009 con 56,6%. Desde 2013, se encuentra en fase de recuperación hasta alcanzar en 2019 el 64,45% del valor de la tasación de las viviendas. En el primer trimestre de 2020, la ratio LTV fue del 63,8%, un -1,24% menos que en el mismo trimestre de 2019.

Los préstamos hipotecarios que cubren más del 80% del valor de la tasación de la vivienda (préstamos de alto riesgo según el Banco de España), supusieron en 2019 el 12,13% sobre el total de los préstamos concedidos, tras el máximo alcanzado en 2006 (17,3%) y el mínimo en 2009 (10,63%), manteniendo un promedio del 13,91% desde 2014. En el primer trimestre de 2020 el porcentaje se ha reducido y sólo un 9,4% de los nuevos préstamos supera el 80%.

EVOLUCIÓN DEL COCIENTE ENTRE PRESTAMOS Y VALORES DE TASACION FRENTE A LTV > 80%

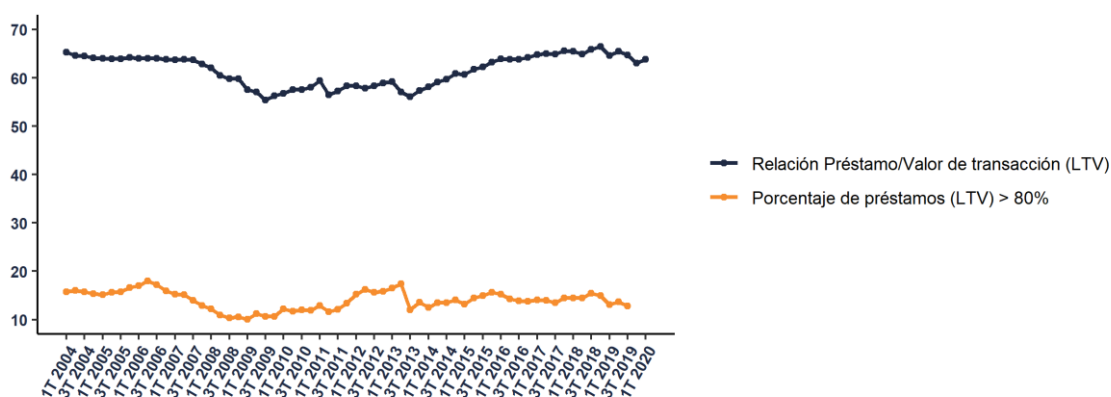


Gráfico 25 - Fuente: BANCO DE ESPAÑA

5.10 FINANCIACIÓN A LOS HOGARES PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

La financiación total a los hogares (ISFLSH) para adquirir una vivienda volvió a caer en mayo (-1,6%), tras un descenso drástico en marzo, mes en el que estalló la crisis sanitaria y se decretó el estado de alarma.

FINANCIACIÓN A HOGARES E ISFLSH- PRÉSTAMOS PARA VIVIENDA- Tasa de variación interanual (%)

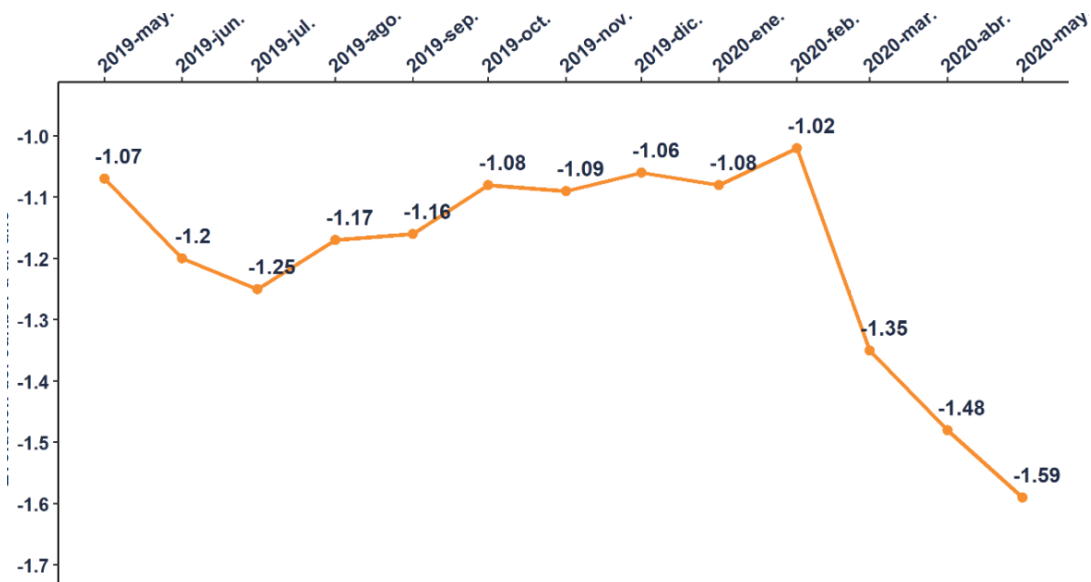


Gráfico 26 - Fuente: BANCO DE ESPAÑA

ESTUDIO DEL MERCADO DE OFERTA DE VIVIENDA (2017- PRIMER SEMESTRE DE 2020)

6.1 EVOLUCIÓN DEL TAMAÑO DE LAS VIVIENDAS ENTRE 2017 Y PRIMER SEMESTRE DE 2020

EVOLUCIÓN DEL TAMAÑO DE LAS VIVIENDAS (2017 - PRIMER SEMESTRE DE 2020)

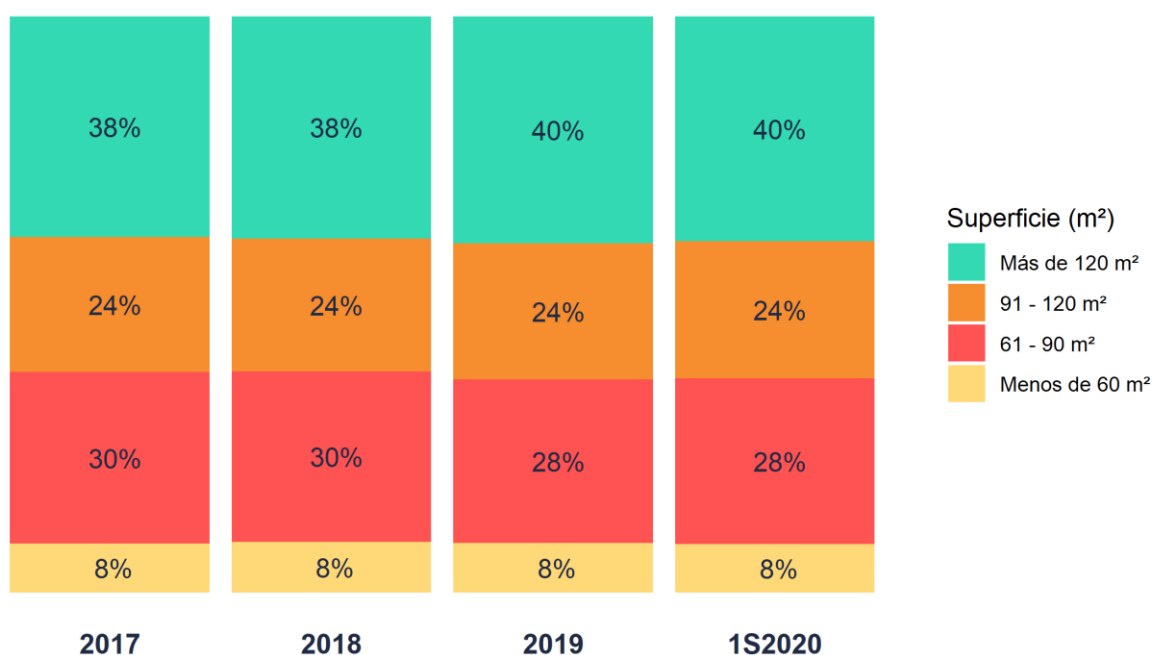


Gráfico 27 - Fuente: Base de Datos de CoHispania

Como se puede observar en el gráfico 27, la mayor parte de las viviendas tiene una superficie superior a 120 m² (40% en el primer semestre de 2020), seguida de las que tienen una superficie entre 61 y 90 m² (28%). Apenas hay oferta de viviendas con menos de 60 m² (8%). En 2019 se produce un ligero aumento de las viviendas con mayor superficie: de 'Más de 120 m²' (un 2% más), en detrimento de las viviendas con superficie entre '61-90 m²'.

Los datos del primer semestre de 2020 no varían respecto al 2019.

6.2 DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS Y POR TAMAÑO DE VIVIENDA (PRIMER SEMESTRE DE 2020)

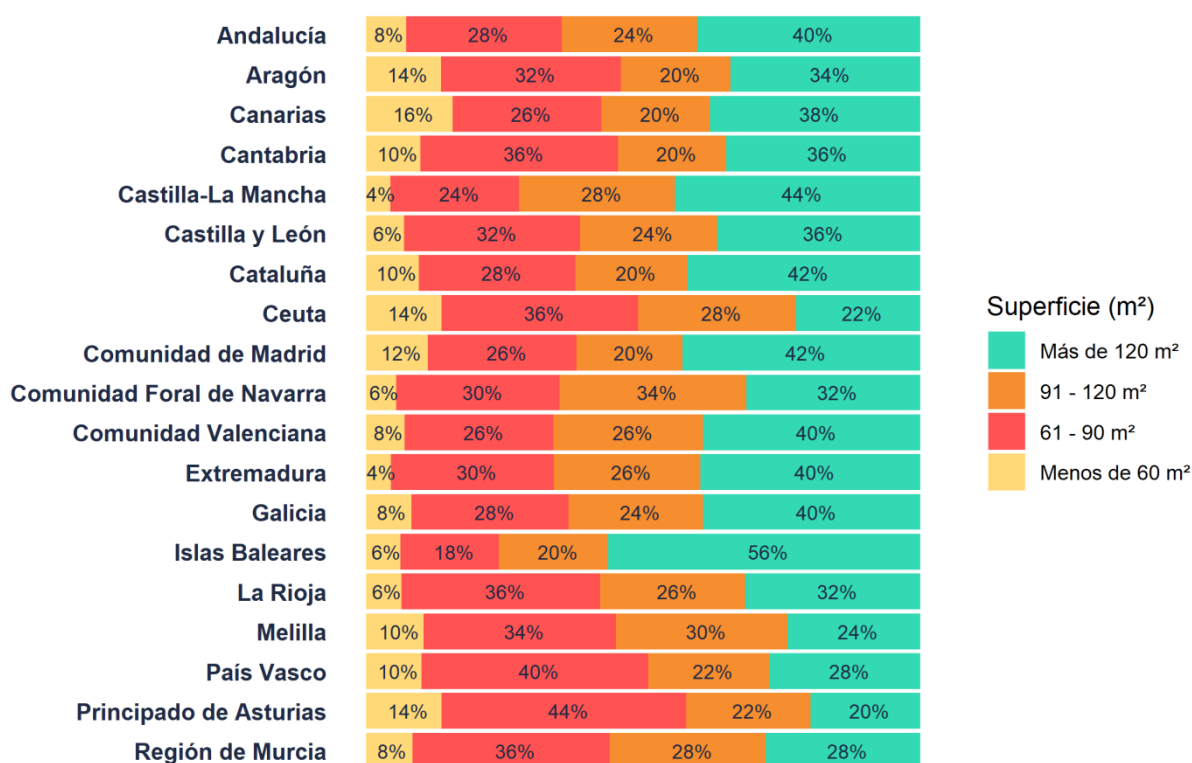


Gráfico 28 - Fuente: Base de Datos de CoHispania

En la mayoría de Comunidades Autónomas en el primer semestre de 2020 la superficie media de la vivienda es mayor de 120 m², salvo en Asturias, Murcia, País Vasco y La Rioja (donde las viviendas tienen un tamaño medio de 61-90 m²). En Ceuta y Melilla se reparte entre los tres intervalos de 90 a más de 120 m². Las viviendas más grandes se encuentran en las Islas Baleares. El porcentaje de viviendas de 'Menos de 60 m²' es el menos ofertado en todo el conjunto nacional.

6.3 | SUPERFICIE MEDIA DE LAS VIVIENDAS

SUPERFICIE MEDIA DE LAS VIVIENDAS POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (PRIMER SEMESTRE DE 2020)

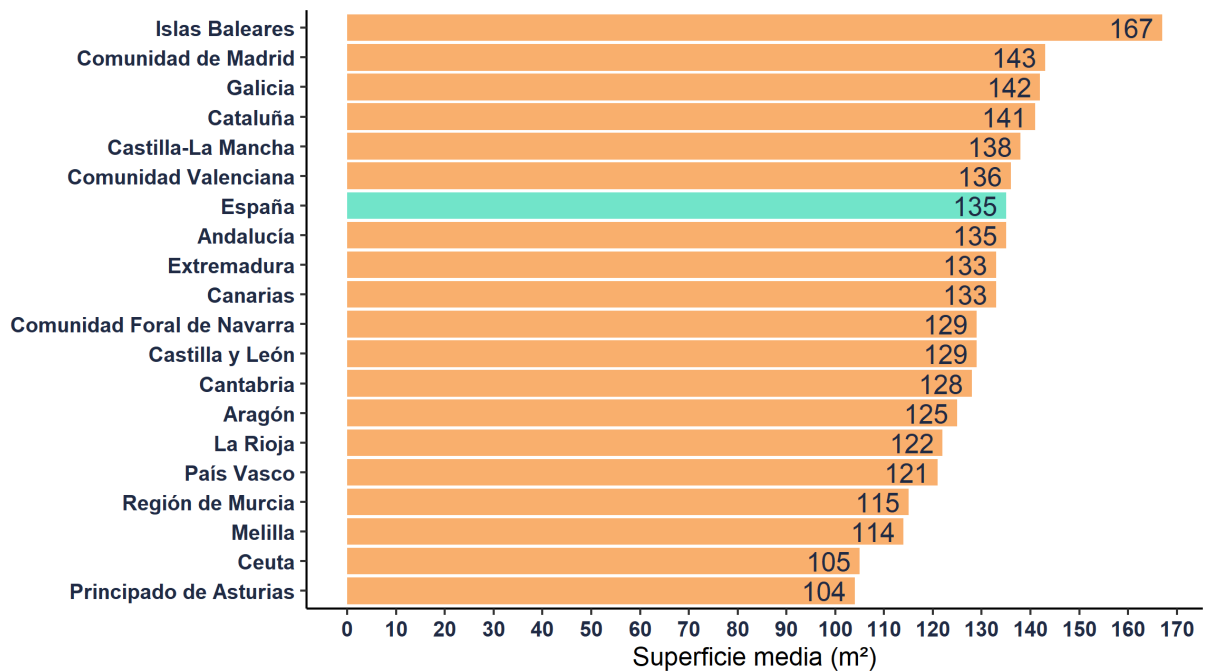


Gráfico 29- Fuente: Base de Datos de CoHispania

La superficie media de la vivienda en oferta en España en el primer trimestre de 2020 es de 135 m². Seis comunidades autónomas, tienen una superficie superior a la media, concretamente las viviendas con mayor superficie se encuentran en Baleares (167 m² de media) seguido de Madrid (143 m²) y Galicia (142 m²). En el otro extremo, las más pequeñas, se encuentran en Asturias (104 m²) y Ceuta (105 m²).

6.4 | EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE OFERTA

EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE OFERTA DE LAS VIVIENDAS ENTRE 2017 Y PRIMER SEMESTRE DE 2020 - POR INTERVALOS

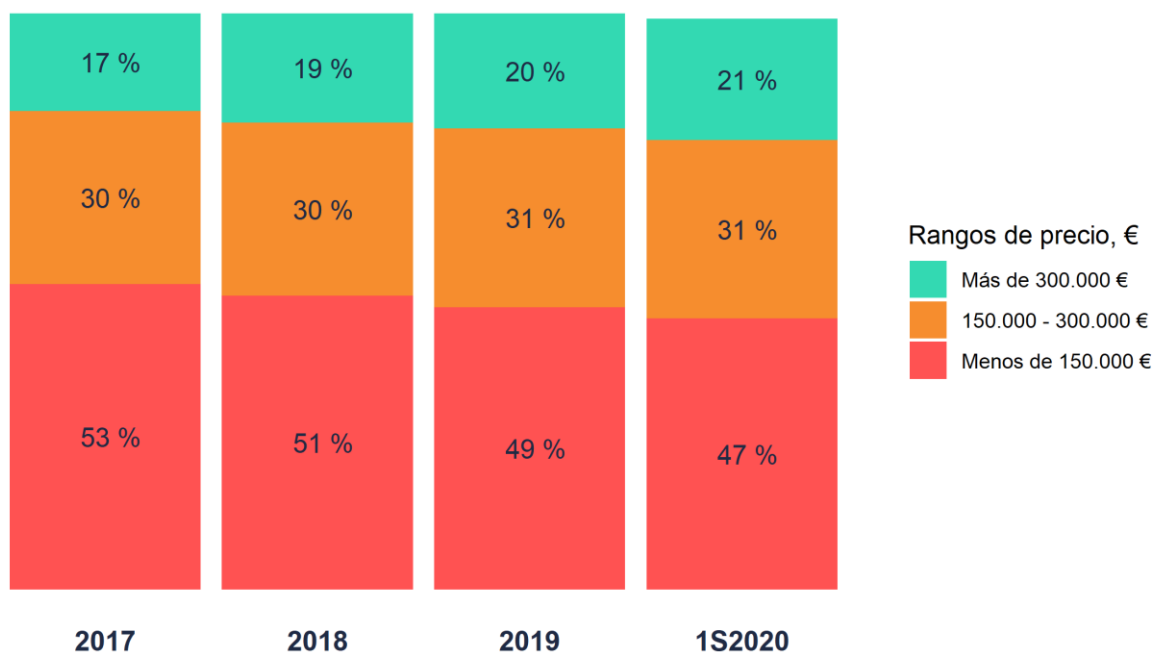


Gráfico 30 - Fuente: Base de Datos de CoHispania

Prácticamente la mitad de las viviendas ofertadas tienen un precio inferior a 150.000€, si bien, en el primer semestre de 2020 este porcentaje (47%) se reduce en 6 puntos porcentuales respecto a 2017, en aumento de las viviendas con un precio superior a los 300.000€ (21% en el primer semestre de 2020).

6.5 PRECIO MEDIO OFERTADO Y SU VARIACIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

	PRECIO MEDIO OFERTADO €/m ²				TASA DE VARIACION %			
	2017	2018	2019	1S2020	2017-2018	2018-2019	2019-1S2020	2017-1S2020
España	1567	1633	1720	1760	4,21	5,33	2,33	12,32
Andalucía	1463	1543	1716	1616	5,47	11,21	-5,83	10,46
Aragón	1289	1284	1317	1318	-0,39	2,57	0,08	2,25
Asturias	1342	1399	1404	1313	4,25	0,36	-6,48	-2,16
Baleares	2495	2793	3093	3018	11,94	10,74	-2,42	20,96
Canarias	1604	1788	1942	2015	11,47	8,61	3,76	25,62
Cantabria	1563	1587	1550	1559	1,54	-2,33	0,58	-0,26
Castilla y León	1167	1222	1178	1180	4,71	-3,60	0,17	1,11
Castilla-La Mancha	890	911	893	935	2,36	-1,98	4,70	5,06
Cataluña	1942	2019	2131	2224	3,96	5,55	4,36	14,52
Ceuta	2140	2214	2171	2163	3,46	-1,94	-0,37	1,07
Comunidad Valenciana	1329	1380	1464	1574	3,84	6,09	7,51	18,43
Extremadura	955	974	966	1010	1,99	-0,82	4,55	5,76
Galicia	1422	1412	1396	1382	-0,70	-1,13	-1,00	-2,81
Madrid	2195	2308	2746	2791	5,15	18,98	1,64	27,15
Melilla	1764	1839	1846	1896	4,25	0,38	2,71	7,48
Murcia	1114	1133	1160	1223	1,71	2,38	5,43	9,78

MERCADO RESIDENCIAL - PRIMER SEMESTRE 2020 | CoHispania

Navarra	1387	1353	1371	1485	-2,45	1,33	8,32	7,07
País Vasco	2606	2620	2683	2675	0,54	2,40	-0,30	2,65
La Rioja	1177	1216	1263	1275	3,31	3,87	0,95	8,33

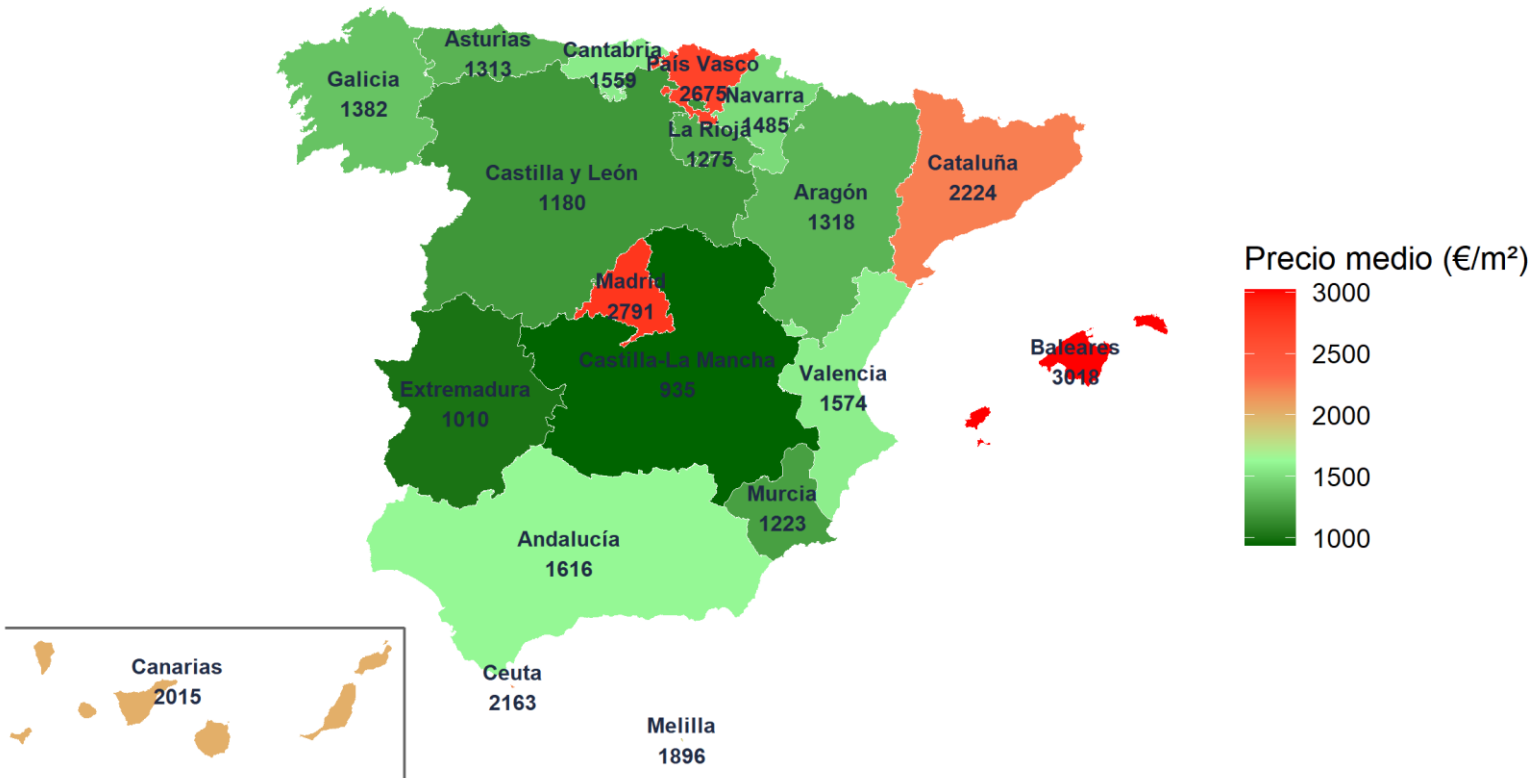
Tabla 2 - Precio medio ofertado (€/m²) y variación del precio en porcentaje por Comunidad Autónoma (2017- *Primer semestre de 2020) - Fuente: Base de Datos de CoHispania.

El precio medio de la vivienda ofertada en España fue de 1.760 €/m² durante el primer semestre de 2020, lo que supone un incremento del 12,32% respecto al 2017. La mayoría de las Comunidades Autónomas muestran precios al alza durante este periodo (2017 y primer semestre de 2020) en concreto 17 de ellas, mientras que las otras 3 han registrado precios descendentes. Los mayores incrementos corresponden a Madrid (27,15%), Canarias (25,62%) y Baleares (20,96%). En cambio, los descensos más notables se han dado en Galicia (-2,81%), Asturias (-2,16%) y Cantabria (-0,26%).

6.6 | MAPA DE PRECIO MEDIO DE OFERTA POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

PRECIO MEDIO DE OFERTA (€/m²) POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (PRIMER SEMESTRE DE 2020)

Mapa 1 - Fuente: Base de Datos de CoHispania



La crisis provocada por la COVID-19, está produciendo diferencias muy notables entre comunidades. Las comunidades más caras para la compra de una vivienda fueron Baleares (3.018€/m²) a pesar de haber reducido el precio de oferta respecto al 2019 un 2,42%, Madrid (2.791€/m²), País Vasco (2.675€/m²) y Cataluña (2.224€/m²). En el otro extremo, se encuentran Castilla la Mancha (935€/m²) y Extremadura (1.010€/m²) con los precios más asequibles para la compra de una vivienda.

6.7 | VARIACIÓN PORCENTUAL DEL PRECIO POR COMUNIDAD AUTÓNOMA

VARIACIÓN DEL PRECIO (2019- PRIMER SEMESTRE DE 2020) EN PORCENTAJE POR COMUNIDAD AUTÓNOMA

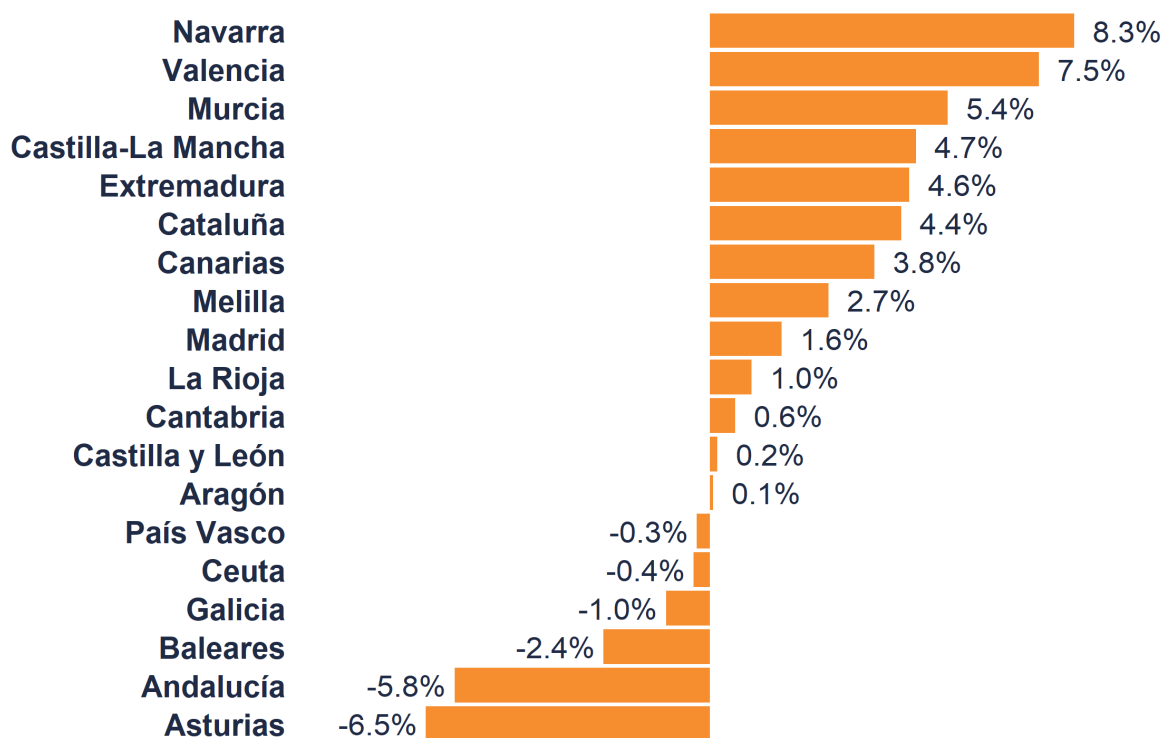


Gráfico 31 - Fuente: Base de Datos de CoHispania

Por Comunidades Autónomas, el precio medio de la vivienda ha mostrado diferentes tendencias entre el 2019 y el primer trimestre de 2020: seis de ellas han mostrado descensos en los precios, mientras que el resto han experimentado subidas. Así, Navarra (8,3%), Valencia (7,5%) y Murcia (5,4%) encabezan los mayores aumentos, en cambio, Asturias (-6,5%), Andalucía (-5,8%) y Baleares (-2,4%) son las comunidades con los mayores descensos. Estos datos evidencian la asimetría geográfica del mercado inmobiliario en España.

6.8 PRECIO MEDIO OFERTADO Y SU VARIACIÓN POR PROVINCIA

	PRECIO MEDIO OFERTADO €/m ²				TASA DE VARIACIÓN %			
	2017	2018	2019	1S2020	2017-2018	2018-2019	2019-1S2020	2017-1S2020
A Coruña	1451	1426	1403	1383	-1,72	-1,61	-1,43	-4,69
Álava	1923	1963	2097	2192	2,08	6,83	4,53	13,99
Albacete	1101	1108	1160	1110	0,64	4,69	-4,31	0,82
Alicante	1452	1546	1660	1723	6,47	7,37	3,80	18,66
Almería	1203	1172	1184	1173	-2,58	1,02	-0,93	-2,49
Asturias	1342	1399	1404	1313	4,25	0,36	-6,48	-2,16
Ávila	906	895	890	882	-1,21	-0,56	-0,90	-2,65
Badajoz	951	992	974	1014	4,31	-1,81	4,11	6,62
Baleares	2495	2793	3093	3018	11,94	10,74	-2,42	20,96
Barcelona	2249	2365	2777	2599	5,16	17,42	-6,41	15,56
Burgos	1189	1229	1187	1201	3,36	-3,42	1,18	1,01
Cáceres	968	936	954	1004	-3,31	1,92	5,24	3,72
Cádiz	1443	1489	1558	1518	3,19	4,63	-2,57	5,20
Cantabria	1563	1587	1550	1559	1,54	-2,33	0,58	-0,26
Castellón	1165	1162	1169	1118	-0,26	0,60	-4,36	-4,03
Ceuta	2140	2214	2171	2163	3,46	-1,94	-0,37	1,07
Ciudad Real	831	827	802	771	-0,48	-3,02	-3,87	-7,22

MERCADO RESIDENCIAL - PRIMER SEMESTRE 2020 | CoHispania

Córdoba	1224	1289	1302	1209	5,31	1,01	-7,14	-1,23
Cuenca	780	829	797	820	6,28	-3,86	2,89	5,13
Girona	2034	2080	2125	2085	2,26	2,16	-1,88	2,51
Granada	1222	1252	1271	1328	2,45	1,52	4,48	8,67
Guadalajara	1035	1047	1056	1047	1,16	0,86	-0,85	1,16
Guipúzcoa	2890	2889	2997	3077	-0,03	3,74	2,67	6,47
Huelva	1263	1267	1270	1213	0,32	0,24	-4,49	-3,96
Huesca	1381	1357	1367	1279	-1,74	0,74	-6,44	-7,39
Jaén	931	945	920	942	1,50	-2,65	2,39	1,18
La Rioja	1177	1216	1263	1275	3,31	3,87	0,95	8,33
Las Palmas	1605	1779	1925	1927	10,84	8,21	0,10	20,06
León	1025	1078	1064	1097	5,17	-1,30	3,10	7,02
Lleida	1092	1107	1140	1177	1,37	2,98	3,25	7,78
Lugo	1083	1082	1058	1031	-0,09	-2,22	-2,55	-4,80
Madrid	2195	2308	2746	2791	5,15	18,98	1,64	27,15
Málaga	1880	2174	2360	2353	15,64	8,56	-0,30	25,16
Melilla	1764	1839	1846	1896	4,25	0,38	2,71	7,48
Murcia	1114	1133	1160	1223	1,71	2,38	5,43	9,78
Navarra	1387	1353	1371	1485	-2,45	1,33	8,32	7,07
Ourense	1200	1238	1198	1293	3,17	-3,23	7,93	7,75
Palencia	1161	1245	1209	1222	7,24	-2,89	1,08	5,25
Pontevedra	1534	1545	1562	1545	0,72	1,10	-1,09	0,72
Salamanca	1402	1459	1392	1421	4,07	-4,59	2,08	1,36

MERCADO RESIDENCIAL - PRIMER SEMESTRE 2020 | CoHispania

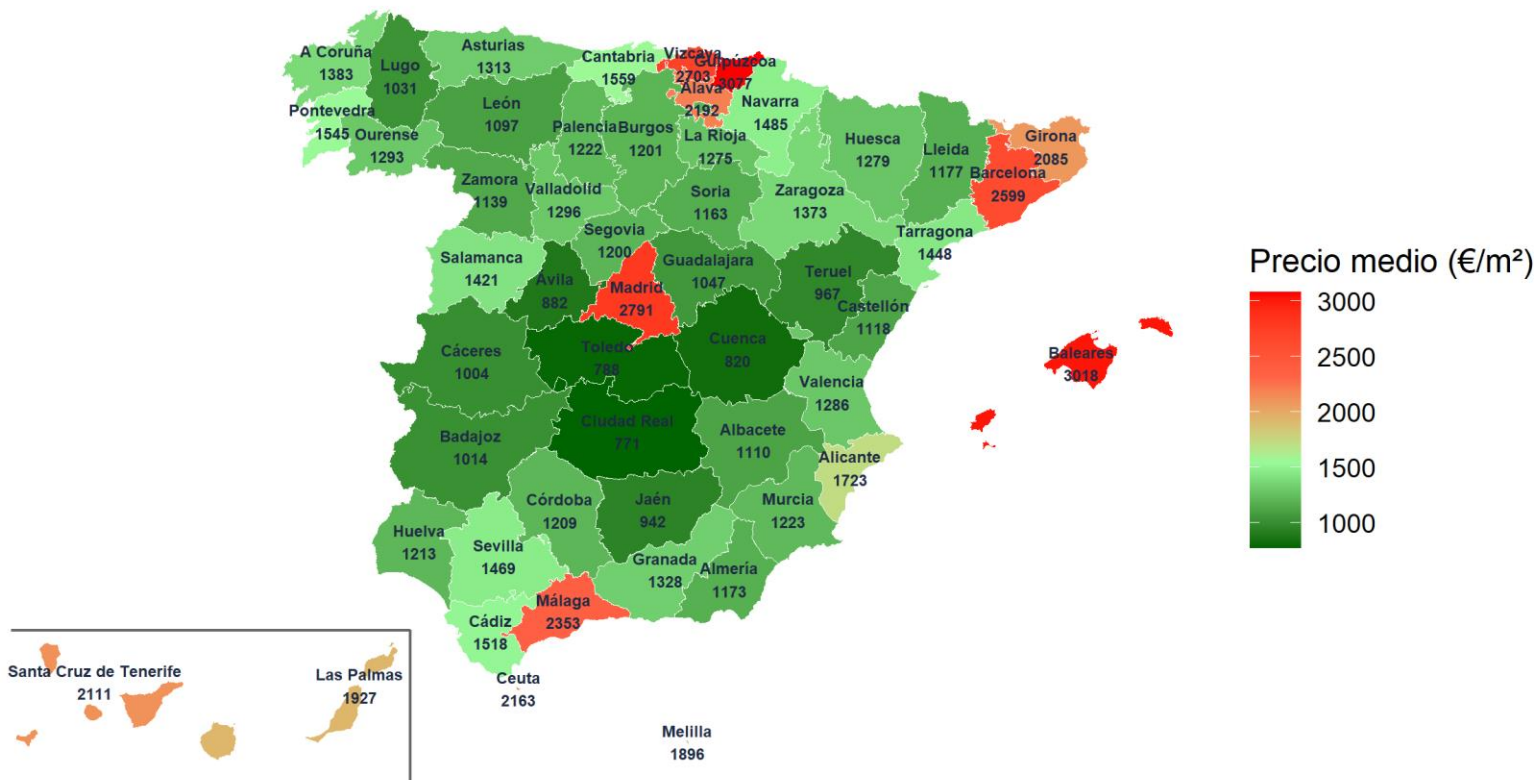
Santa Cruz de Tenerife	1603	1793	1955	2111	11,85	9,04	7,98	31,69
Segovia	1128	1160	1125	1200	2,84	-3,02	6,67	6,38
Sevilla	1392	1391	1437	1469	-0,07	3,31	2,23	5,53
Soria	1065	1014	1005	1163	-4,79	-0,89	15,72	9,20
Tarragona	1413	1461	1476	1448	3,40	1,03	-1,90	2,48
Teruel	871	864	853	967	-0,80	-1,27	13,36	11,02
Toledo	823	839	810	788	1,94	-3,46	-2,72	-4,25
Valencia	1239	1259	1296	1286	1,61	2,94	-0,77	3,79
Valladolid	1263	1309	1300	1296	3,64	-0,69	-0,31	2,61
Vizcaya	2681	2664	2669	2703	-0,63	0,19	1,27	0,82
Zamora	1053	1077	1033	1139	2,28	-4,09	10,26	8,17
Zaragoza	1322	1320	1376	1373	-0,15	4,24	-0,22	3,86

Tabla 3 - Precio medio ofertado (€/m²) y variación del precio en porcentaje por Provincia (2017- *Primer semestre de 2020)- Fuente: Base de Datos de CoHispania

La tabla 3 recoge la evolución de los precios en €/m² por provincia, entre 2017 y el primer semestre de 2020. Para el total nacional pasan de 1.567 €/m² en 2017 a 1.760 €/m² en el primer semestre de 2020, con un incremento del 12,32% para este período. Los precios medios de venta registraron incrementos anuales (2017- primer semestre de 2020) en 40 provincias, en el resto de provincias hubo un descenso de los precios. Los mayores incrementos se dieron en Santa Cruz de Tenerife (31,69%), seguido de Madrid (27,15%), Málaga (25,16%), Baleares (20,96%) y Las Palmas (20,06%). Los descensos más pronunciados se dieron en Huesca (-7,39%) y Ciudad Real (-7,22%). Por tanto, se trata de una España a dos velocidades, con provincias donde se registran caídas de precios.

6.9 | PRECIO MEDIO OFERTADO POR PROVINCIAS

PRECIO MEDIO DE OFERTA (€/m²) POR PROVINCIAS (PRIMER SEMESTRE DE 2020)



Mapa 2 - Fuente: Base de Datos de CoHispania

Los precios más elevados en el primer semestre de 2020 por provincias se registraron en Guipúzcoa (3.077 €/m²), Baleares (3.018 €/m²), Madrid (2.791 €/m²), Vizcaya (2.703 €/m²) y Barcelona (2.599 €/m²). En el otro extremo, las provincias con los precios más económicos fueron Ciudad Real (771€/m²), Toledo (788 €/m²) y Cuenca (820 €/m²). Existe, por tanto, una gran diferencia de precio entre provincias, en concreto entre Guipúzcoa que cuenta con el precio medio más alto y Ciudad Real la más barata, la diferencia es de 2.306 E€/m².

6.10 | VARIACIÓN PORCENTUAL DEL PRECIO POR PROVINCIA

VARIACIÓN DEL PRECIO (2019-PRIMER SEMESTRE DE 2020) EN PORCENTAJE POR PROVINCIA

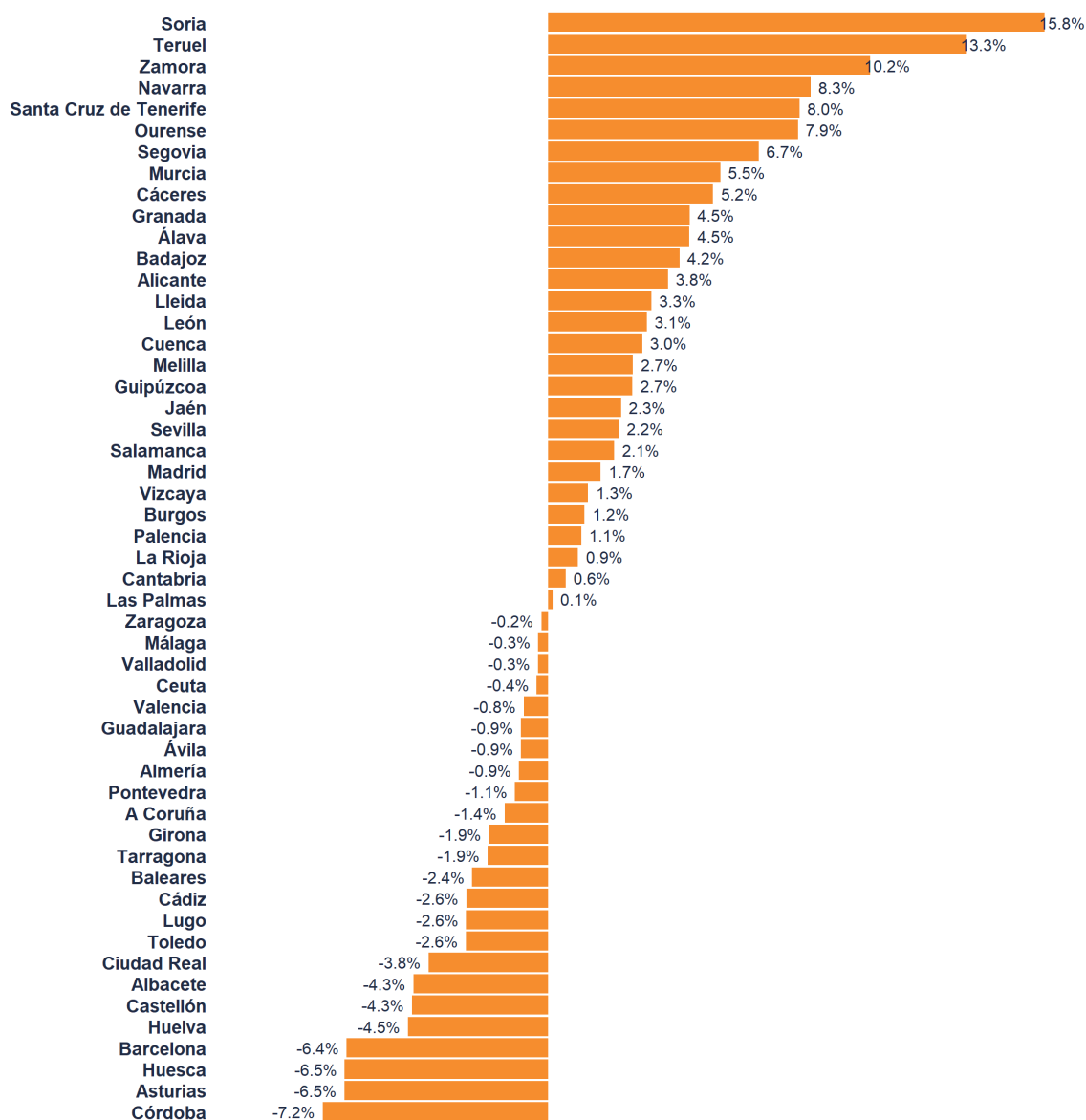


Gráfico 32 - Fuente: Base de Datos de CoHispania

Entre 2019 y el primer semestre de 2020 los precios subieron en 28 provincias, siendo Soria y Teruel las que registraron los mayores incrementos en el precio (15,8% y 13,3% respectivamente), destaca, que son de las provincias más baratas de España en 2019. El resto de provincias vieron caer sus precios, siendo Córdoba (-7,2%), Asturias (-6,5%), Huesca (-6,5 %) y Barcelona (-6,4%) la tercera provincia más cara en 2019, donde se dieron los mayores descensos. En este caso la asimetría en el precio de la vivienda se observa con mayor claridad al tener una mayor desagregación espacial de los datos.

6.11 | EVOLUCIÓN DEL TIPO DE VIVIENDA

EVOLUCIÓN DEL TIPO DE VIVIENDA ENTRE 2017 Y PRIMER SEMESTRE DE 2020

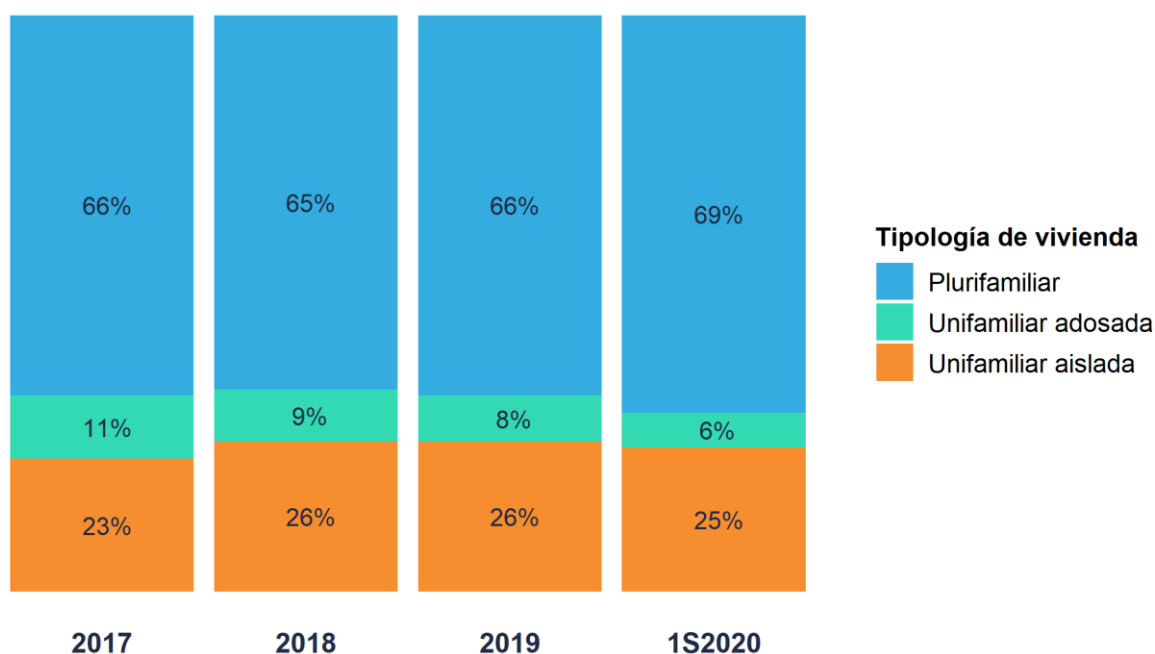


Gráfico 33 - Fuente: Base de Datos de CoHispania

El piso, es la tipología más ofertada en los cuatro periodos (en torno al 69% en el primer trimestre de 2020), seguida de la vivienda unifamiliar aislada (25%) y a muy larga distancia la unifamiliar adosada (6%).

6.12 | EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE DORMITORIOS

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE DORMITORIOS ENTRE 2017 Y PRIMER SEMESTRE DE 2020 - POR INTERVALOS

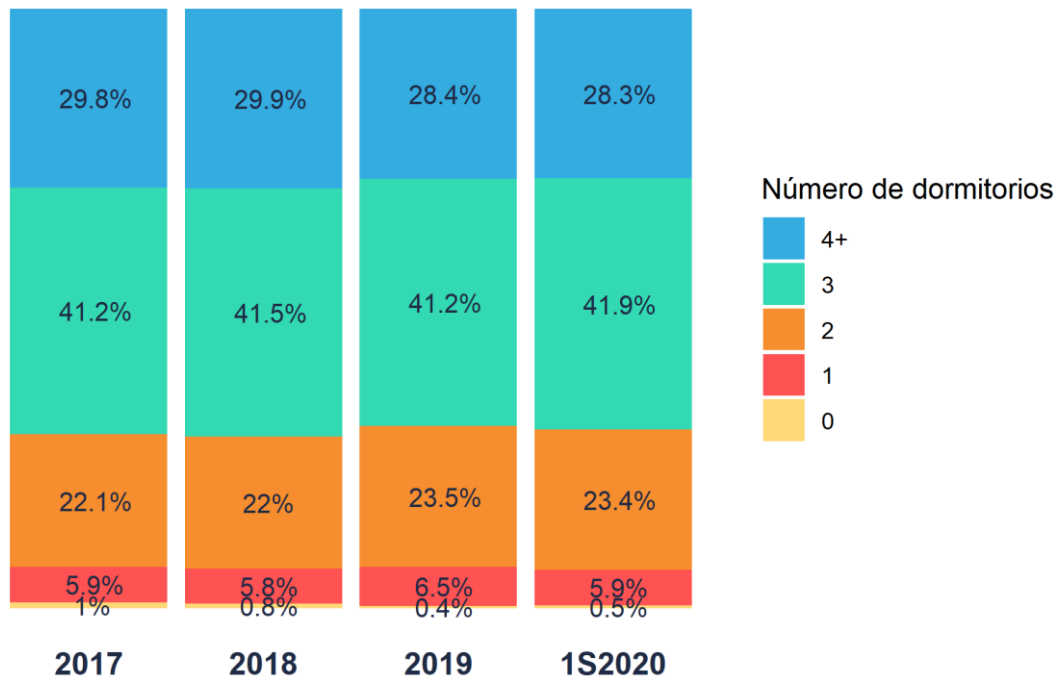


Gráfico 34 - Fuente: Base de Datos de CoHispania

En cuanto al número de dormitorios, las viviendas con tres dormitorios representan entre el 41 y 42% de la oferta durante los cuatro periodos, mientras que la otra mitad se divide entre cuatro dormitorios (28 % en el primer trimestre de 2020), dos dormitorios (23%), un dormitorio y estudios (6% y 0,5% respectivamente).

6.13 DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA POR COMUNIDAD AUTÓNOMA Y NÚMERO DE DORMITORIOS

DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA POR COMUNIDAD AUTÓNOMA Y NÚMERO DE DORMITORIOS (PRIMER SEMESTRE DE 2020)

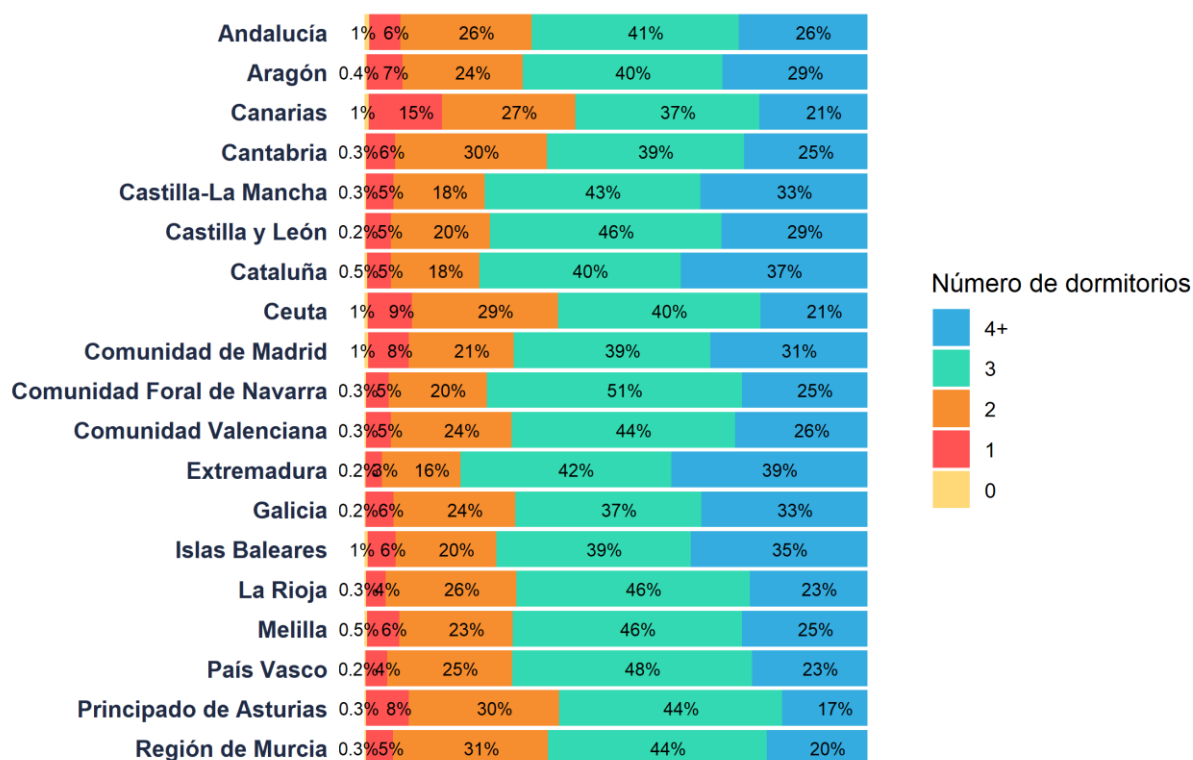


Gráfico 35 - Fuente: Base de Datos de CoHispania

Por Comunidades Autónomas en el primer trimestre de 2020 el segundo tipo de vivienda más ofertada son aquellas de más de cuatro dormitorios, especialmente en Extremadura (39%). Apenas hay oferta de viviendas de un solo dormitorio: en Canarias, donde más oferta hubo, representó un 15% del total de la oferta. Por debajo, se encuentran los estudios, que apenas representan menos de un 1% en algunas Comunidades, llegando a alcanzar su máximo valor en Andalucía, Canarias, Ceuta, Madrid y Baleares con un 1%.

6.14 DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA POR COMUNIDAD AUTÓNOMA Y TIPO DE VIVIENDA

DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA POR COMUNIDAD AUTÓNOMA Y TIPOLOGÍA DE LA VIVIENDA (PRIMER SEMESTRE DE 2020)

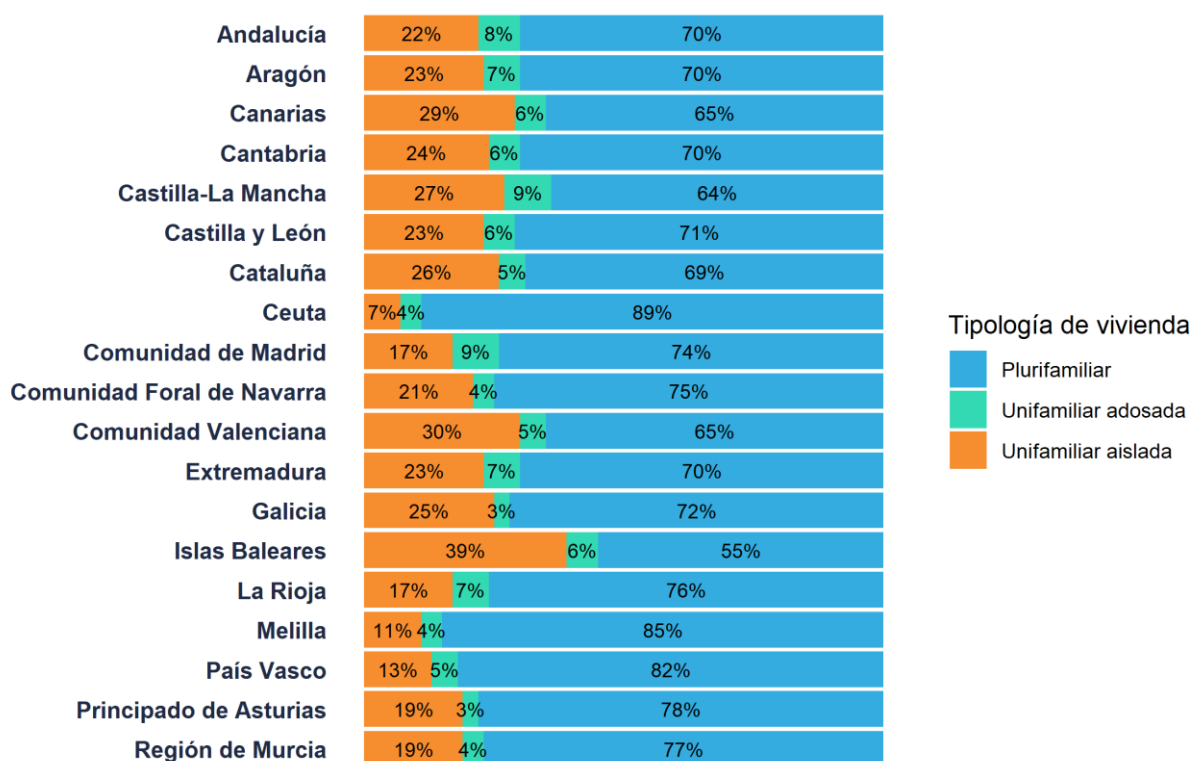


Gráfico 36 - Fuente: Base de Datos de CoHispania

El piso es el tipo de vivienda más ofertado en todas las Comunidades Autónomas en el primer semestre de 2020. En concreto, Ceuta (89%), Melilla (85%) y País Vasco (82%) son las comunidades con mayor predominio de este tipo de vivienda. La vivienda unifamiliar aislada, donde más se oferta es en Baleares (39%). Sin embargo, apenas hay oferta de vivienda unifamiliar adosada: en Castilla la Mancha y en Madrid, las comunidades con mayor oferta de este tipo de vivienda, supuso un 9% del total de la oferta.

6.15 CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA EN EL PRIMER SEMESTRE DE 2020

En el siguiente gráfico 37 se muestra el porcentaje de viviendas que presenta cada una de las principales características de una vivienda por Comunidad Autónoma en el primer semestre de 2020.

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA EN EL PRIMER SEMESTRE DE 2020

Andalucía	32 %	51 %	10 %	13 %
Aragón	11 %	43 %	9 %	23 %
Canarias	27 %	41 %	11 %	21 %
Cantabria	15 %	45 %	21 %	14 %
Castilla y León	8 %	34 %	8 %	19 %
Castilla-La Mancha	13 %	33 %	8 %	18 %
Cataluña	22 %	50 %	14 %	12 %
Ceuta	5 %	27 %	5 %	5 %
Comunidad de Madrid	29 %	47 %	10 %	28 %
Comunidad Foral de Navarra	4 %	31 %	6 %	19 %
Comunidad Valenciana	40 %	52 %	9 %	17 %
Extremadura	10 %	39 %	6 %	13 %
Galicia	7 %	28 %	4 %	32 %
Islas Baleares	33 %	55 %	18 %	13 %
La Rioja	23 %	42 %	15 %	17 %
Melilla	11 %	41 %	4 %	12 %
País Vasco	4 %	36 %	7 %	24 %
Principado de Asturias	4 %	30 %	6 %	23 %
Región de Murcia	23 %	45 %	8 %	16 %
	piscina	terrazza	jardín	aparcamiento

Gráfico 37 - Fuente: Base de Datos de CoHispania

En cuanto a viviendas con piscina destaca la Comunidad Valencia frente al resto de España con un 40% de residencias con esta característica. La terraza es una característica mucho más común y son varias las comunidades que superan el 50% de sus viviendas con esta particularidad. Tanto el jardín como el aparcamiento son característica mucho más difíciles de encontrar en España, en cuanto a la primera destaca Cantabria con un 21% y respecto al aparcamiento es más fácil de encontrar en Galicia ya que un 32% de las viviendas poseen este anexo.

CONCLUSIONES

- El confinamiento provocado por la crisis de la COVID-19 produjo una paralización en los movimientos del mercado residencial. El dato de compraventas de vivienda de abril es el más bajo de toda la serie sin embargo, en una situación de confinamiento estricto tras la declaración del Estado de Alarma por parte del Gobierno, la cifra es casi igual a la de enero de 2013, el mínimo histórico antes de esta situación. Los datos expuestos en el presente informe permiten observar que ya en 2019 y enero y febrero del presente año, el número de transacciones había disminuido levemente.
- El valor de la vivienda en el 1T20 intensificó la desaceleración ya iniciada en el 2T19: Con un descenso del -0,8% con respecto al último trimestre de 2019 y con un crecimiento interanual del 0,3%, por lo que el ritmo de crecimiento se ha frenado, pero continúa en ascenso.
- Por tipo de viviendas, el efecto de la crisis sanitaria ha sido más moderado en las viviendas nuevas: en el 1T20 las viviendas de nueva construcción han registrado un menor descenso en las compraventas (-8,4% interanual) y un mayor aumento en los precios: 6,1%. Mientras que, la vivienda de segunda mano, registró una caída del -16,3% en las compraventas y un crecimiento del 2,7% en precios. Los datos analizados permiten prever, pese a que aún hay falta de datos oficiales y es pronto para hacer conjeturas, ya que se vislumbran diferentes escenarios en función de la evolución del virus tanto a nivel nacional como europeo, que el efecto de la crisis va a ser inferior en las nuevas promociones que en las viviendas de segunda mano. Estas últimas apenas verán variar sus precios en 2020 mientras que en el caso de las viviendas usadas ya se empieza a observar reducción de precios.
- El número de visados de obra nueva confirman la desaceleración del mercado inmobiliario: en abril cayeron un -36,5% respecto al mes anterior, tras la recuperación del mes febrero, como consecuencia de la parálisis de la actividad económica.
- Desciende la oferta de viviendas terminadas en marzo de 2020 (-16,34% interanual), primer mes afectado por la crisis sanitaria, que en 2019 ya registró un descenso porcentual respecto a 2017 y 2018. Esta reducción en el volumen de viviendas terminadas ha hecho que se reduzca el stock de viviendas nuevas sin vender en 2019 (-0,4% interanual), que ya venía reduciéndose desde el año 2010.

- A pesar de estos datos, la situación del mercado es muy diferente a la anterior crisis del 2008. La principal diferencia es que la crisis actual es sanitaria y no financiera como la del 2008, cuando el precio medio por metro cuadrado era de 2.071 euros, mientras que en el 1T2020 es de 1.640,4 €/m². Por otra parte, el esfuerzo financiero para la adquisición de una vivienda es mucho menor: 30,4% en el 1T2020 frente al 51,3%, del año 2008.
- En cuanto a los precios de oferta de vivienda, se observa una España a dos velocidades con regiones que ya en el primer trimestre del 2020 han registrado bajadas en sus precios respecto a 2019. Las comunidades más caras para la compra de una vivienda en este primer semestre son Baleares (3.018€/m²) a pesar de haber bajado respecto al 2019 un 2,42%, Madrid (2.791€/m²), País Vasco (2.675€/m²) y Cataluña (2.224€/m²). En el otro extremo, se encuentran Castilla la Mancha (935€/m²) y Extremadura (1.010€/m²) con los precios más asequibles para la compra de una vivienda.
- Entre 2019 y el primer semestre de 2020 los precios subieron en 28 provincias, siendo Soria y Teruel las que registraron los mayores incrementos en el precio (15,8% y 13,3% respectivamente). Destaca, que son de las provincias con la vivienda más asequible de España en 2019. El resto de provincias vieron caer sus precios, siendo Córdoba (-7,2%), Asturias (-6,5%), Huesca (-6,5 %) y Barcelona (-6,4%), la tercera provincia más cara en 2019, donde se dieron los mayores descensos. En este caso, la asimetría en el precio de la vivienda se observa con mayor claridad al tener una mayor desagregación espacial de los datos. Se debe recordar que hablamos de precio de oferta, no de transacción.
- Para realizar un análisis y una predicción más precisa sobre la tendencia general de los precios en España y la influencia de la crisis sanitaria y económica provocada por la COVID-19, habrá que esperar unos meses, siendo necesario continuar con el seguimiento de ofertas, precios y volumen de oferta, rebajas, y transacciones.
- Los precios de las viviendas tardan en reaccionar a las circunstancias económicas, sin producirse cambios bruscos a corto plazo, excepto en las operaciones que por causa de los propietarios, no puedan esperar a vender y deban ajustar el precio al contexto actual. En la crisis financiera de 2008, el descenso de las transacciones de viviendas empezó en el verano de 2006. Por su parte, los datos del entonces Ministerio de Fomento no recogieron una bajada en los precios hasta el año 2009 y las caídas más pronunciadas de precios se produjeron en los años 2011, 2012 y 2013 tras varios años de bajadas del PIB y de los datos de empleo, tal y como se puede observar a lo largo de este informe.

QUIÉNES SOMOS

CoHispania, creada en 1989, es una sociedad independiente de consultoría y valoración homologada por el Banco de España. Comprometida con la transparencia, precisión satisfacción y calidad del servicio al cliente, la innovación y sostenibilidad son los pilares fundamentales de los proyectos.

Expertos en valoraciones y tasaciones inmobiliarias tanto a nivel nacional como internacional de todo tipo de bienes inmuebles y diferentes finalidades: hipotecaria, fondos de Inversión Inmobiliaria, pensiones y Automated Valuation Model (AVM).

Especializados en consultoría inmobiliaria, financiera e industrial, así como en las valoraciones de empresas, M&A y fondos de comercio.

Única sociedad de valoración con un modelo de valoración eficiente para edificios sostenibles y energéticamente eficientes, fundamental para que las entidades financieras comiencen a comercializar hipotecas verdes en España.

Creadores del Project Monitor en el año 2007: El mejor lenguaje entre promotoras, entidades financieras, fondos de inversión, proveedores y clientes. Actividad de control y supervisión entre entidad y cliente sobre todo proceso relacionado con el desarrollo de una construcción. Ayuda a la organización interna del promotor, da fiabilidad a las entidades financieras y seguridad al cliente final gracias a informes periódicos sobre el estado y avance de la obra.

CoHispania

consultoría y valoración



Avenida de Europa, 34, Edif B, Esc Izda, 3º
Dcha

- 28023 - Madrid -

Tfno: 91 307 00 35

www.cohispania.com