MERCADO RESIDENCIAL - 2020

Radiografía del Mercado Residencial en España – 2020

COHISPANIA

INDICE

01 CONTEXTO ACTUAL **3**

02 INDICADORES MACROECONÓMICOS **5**

2.1 PRODUCTO INTERIOR BRUTO 5

2.2 PRODUCTO INTERIOR BRUTO EUROZONA 6

2.3 ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR 7

2.4 TASA DE PARO 8

2.5 IPC 9

03 DEMANDA DE VIVIENDA **10**

3.1 TRANSACCIONES DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA 10

3.2 TRANSACCIONES DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA: NUEVA Y SEGUNDA MANO 11

3.3 DISTRIBUCIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS 12

3.4 TRANSACCIONES DE VIVIENDA vs HIPOTECAS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA 13

3.5 PORCENTAJE DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA POR PARTE DE EXTRANJEROS RESIDENTES 14

3.6 PORCENTAJE DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS POR EXTRANJEROS POR COMUNIDADES AUTONOMAS 15

3.7 PORCENTAJE DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA POR EXTRANJEROS SEGÚN NACIONALIDAD 16

04 OFERTA DE VIVIENDA **18**

4.1 VISADOS DE OBRA NUEVA 18

4.2 VIVIENDAS TERMINADAS E INICIADAS 19

05 PRECIO DE LA VIVIENDA **20**

5.1 PRECIO VIVIENDA 20

5.2 ESFUERZO FINANCIERO PARA LA ADQUISICIÓN DE UNA VIVIENDA 21

5.3 ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA 22

5.4 TIPO DE INTERÉS MEDIO 23

5.5 EURIBOR A UN AÑO 24

5.6 PORCENTAJE DE HIPOTECAS DE TIPO FIJO Y VARIABLE 25
5.7 RELACIÓN PRÉSTAMO/VALOR (LTV) 26
5.8 FINANCIACIÓN A LOS HOGARES PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA 27
06 ESTUDIO DEL MERCADO DE OFERTA DE VIVIENDA (2017- 2020) 28
6.1 EVOLUCIÓN DEL TAMAÑO DE LAS VIVIENDAS ENTRE 2017 Y 2020 28
6.2 DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA POR COMUNIDAD AUTÓNOMA 29
6.3 SUPERFICIE MEDIA DE LAS VIVIENDAS 30
6.4 EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE OFERTA 31
6.5 PRECIO MEDIO OFERTADO Y SU VARIACIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS 32
6.6 MAPA DE PRECIO MEDIO DE OFERTA POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS 34
6.7 VARIACIÓN PORCENTUAL DEL PRECIO POR COMUNIDAD AUTÓNOMA 35
6.8 PRECIO MEDIO OFERTADO Y SU VARIACIÓN POR PROVINCIA 36
6.9 PRECIO MEDIO OFERTADO POR PROVINCIAS 38
6.10 VARIACIÓN PORCENTUAL DEL PRECIO POR PROVINCIA 39
6.11 EVOLUCIÓN DEL TIPO DE VIVIENDA 40
6.12 EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE DORMITORIOS 41
6.13 DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA POR COMUNIDAD AUTÓNOMA Y NÚMERO DE DORMITORIOS 42
6.14 DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA POR COMUNIDAD AUTÓNOMA Y TIPO DE VIVIENDA 43
6.15 CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA EN EL PRIMER SEMESTRE DE 2020 44
07 CONCLUSIONES 46

01 CONTEXTO ACTUAL

El impacto de la pandemia del COVID-19 ha provocado en España y en el mundo una crisis sanitaria y económica sin precedentes. Las medidas de confinamiento adoptadas y la paralización de la actividad, han afectado de manera importante a la actividad económica.

La economía española registró en 2020 un descenso histórico del PIB del 11%, se trata de la peor caída desde la Guerra Civil.

El sector inmobiliario también se ha visto afectado considerablemente con la crisis sanitaria provocada por el COVID-19, debido a la parálisis sufrida por el estado de alarma, que produjo una disminución importante de las compraventas de viviendas, que registro en 2020 su mayor caída desde el 2011, con un retroceso del 17,7% con respecto al año anterior, hasta las 415.748 operaciones, la menor cifra de transacciones desde 2016. Con esta caída anual, la compraventa de viviendas encadena dos años consecutivos de retrocesos, muy superior al experimentada en 2019 (-2,4%).

Esta reducción de la demanda, tuvo su efecto en el precio de la vivienda, que registró un descenso anual del -1,7% en el segundo trimestre de 2020, según el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma).

No obstante, el mercado inmobiliario español cuenta actualmente con mejores condiciones para afrontar la crisis sanitaria que en la anterior crisis financiera del 2008, cuando 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.

	PERIODO	Varciación anual
INDICADORES MACROECONOMICOS		
PIB (%)	4T2020	-9,1
IPCA (índice)	dic-20	-0,6
TASA DE PARO (%)	4T2020	16,3
Afiliados a la Seguridad Social (número)	dic-20	-1,9
INDICE CONFIANZA CONSUMIDOR (puntos)	dic-20	-18,8
INDICADORES INMOBILIARIOS		
Precio medio vivienda libre (€/m²)	3T2020	-1,1
Transacciones inmobiliarias (unidades)	3T2020	6,7
Hipotecas constituidas (euros)	nov-20	5,5
Hipotecas constituidas (unidades)	nov-20	-2,4
Tipo de interés medio (%)	nov-20	-1,1

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

02 INDICADORES MACROECONÓMICOS

2.1 PRODUCTO INTERIOR BRUTO

Debido a la crisis sanitaria del COVID-19 el PIB en 2020 registró una caída histórica del 11%, el mayor descenso anual desde el inicio de la serie, en 1970, finalizando con un período de seis años de crecimiento, desde que en 2013 disminuyera un 1,4%.

Hasta ahora, el mayor retroceso anual registrado por la economía española, tuvo lugar en 2009, en plena crisis financiera, con un descenso del 3,8%. El pasado 2019, la economía española consiguió crecer un 2%.

Durante el cuatro trimestre, el PIB ha avanzado un 0,4%, lo que supone una reducción significativa respecto al incremento del 16,4% del tercer trimestre.

TASA DE CRECIMIENTO DEL PIB EN ESPAÑA

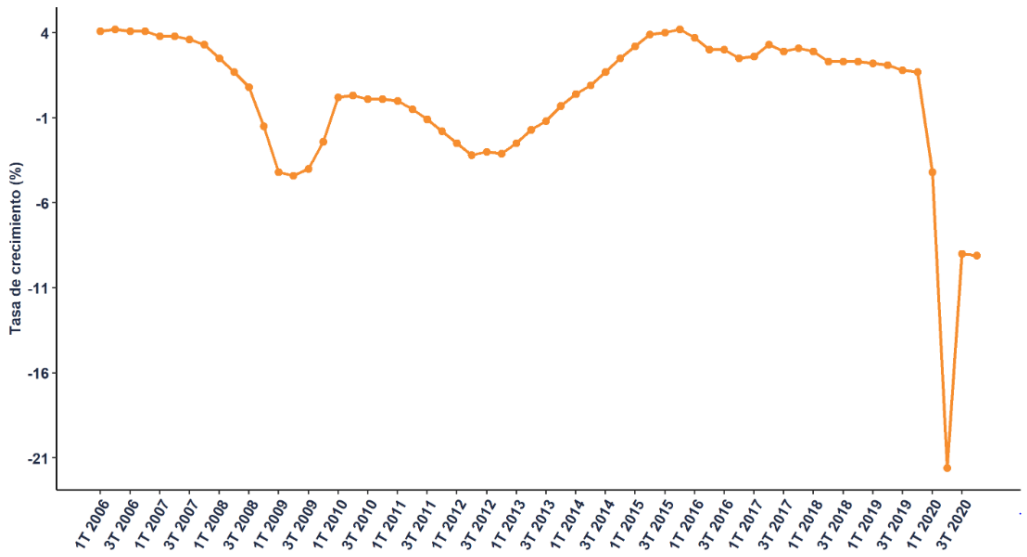


Gráfico 1 - Fuente: INE

2.2 PRODUCTO INTERIOR BRUTO DE LA EUROZONA

Entre octubre y diciembre de 2020, el PIB de la eurozona retrocedió un 0,7% con relación al trimestre anterior, como consecuencia del impacto de la segunda oleada de la pandemia del Covid-19.

En el primer trimestre de 2020, el PIB de la eurozona cayó un 3,7%, seguido del desplome histórico, cuando entre abril y junio se contrajo un 11,7%. En el tercer trimestre, gracias a la relajación de las restricciones, el PIB se recuperó hasta el 12,4%.

En el conjunto de 2020, el PIB de la zona euro cayó un 6,8% poniendo fin a siete años de crecimiento.

TASA DE CRECIMIENTO DEL PIB EN LA EUROZONA

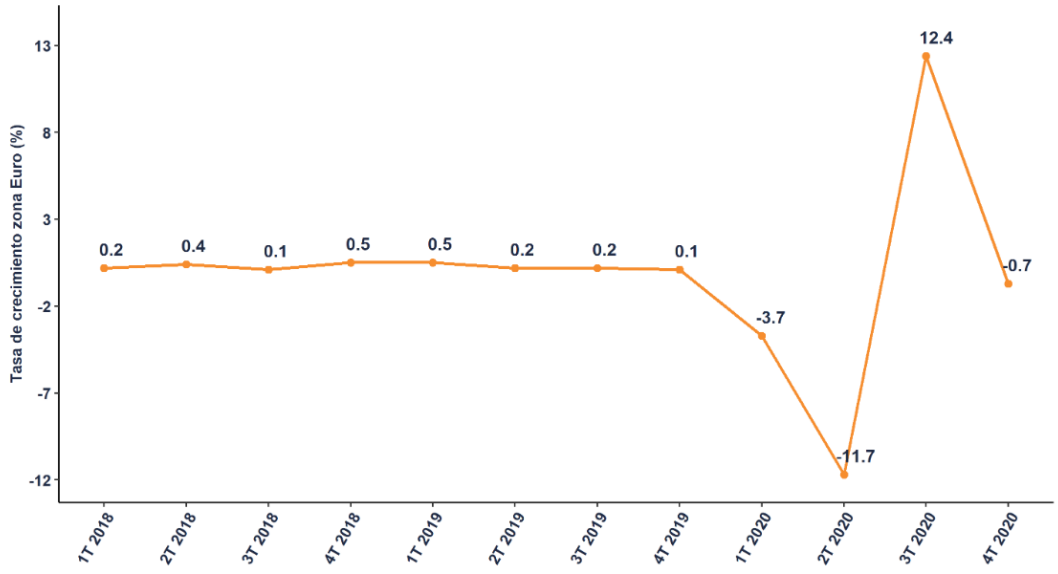


Gráfico 2 - Fuente: EUROSTAT

2.3 ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR

En 2020, el Indicador de Confianza del Consumidor (ICC) ha registrado una media de 59,9 puntos, descendiendo 29,4 puntos en comparación con 2019, hasta situarse en mínimos desde 2012.

La mayor caída se produjo en marzo (mes en el que se declaró el Estado de Alarma en España para la gestión de la crisis sanitaria provocada por el COVID-19) cuando el índice se situó en 63,3 puntos, 22,4 puntos por debajo del mes de febrero, la mayor variación mensual en la serie histórica. En los meses de abril, agosto, septiembre y octubre, el ICC no llegó a 50 puntos.

En diciembre, la confianza del consumidor subió 7,4 puntos con respecto al mes anterior, alcanzando los 63,1 puntos, encadenando dos meses consecutivos de incrementos. A pesar de mejorar las perspectivas de los consumidores, continúaañun por debajo del umbral de los 100, que marca la diferencia entre la percepción positiva y negativa.

ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR EN ESPAÑA

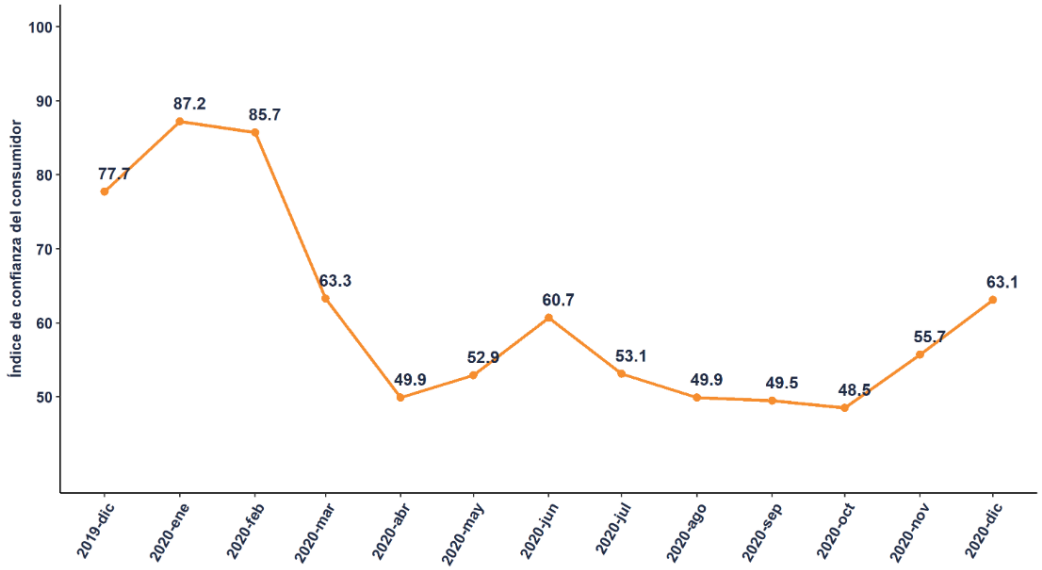


Gráfico 3 - Fuente: CIS

2.4 TASA DE PARO

La crisis económica derivada de la pandemia del COVID-19 en 2020 ha supuesto la destrucción de 622.600 empleos, elevando la tasa de paro 2,35 puntos, hasta el 16,13%, con 527.900 parados más, lo que supone los peores datos anuales desde el año 2012.

No obstante, en el cuarto trimestre del año se creó empleo y el número de ocupados aumentó en 167.400 trabajadores.

TASA DE PARO EN ESPAÑA

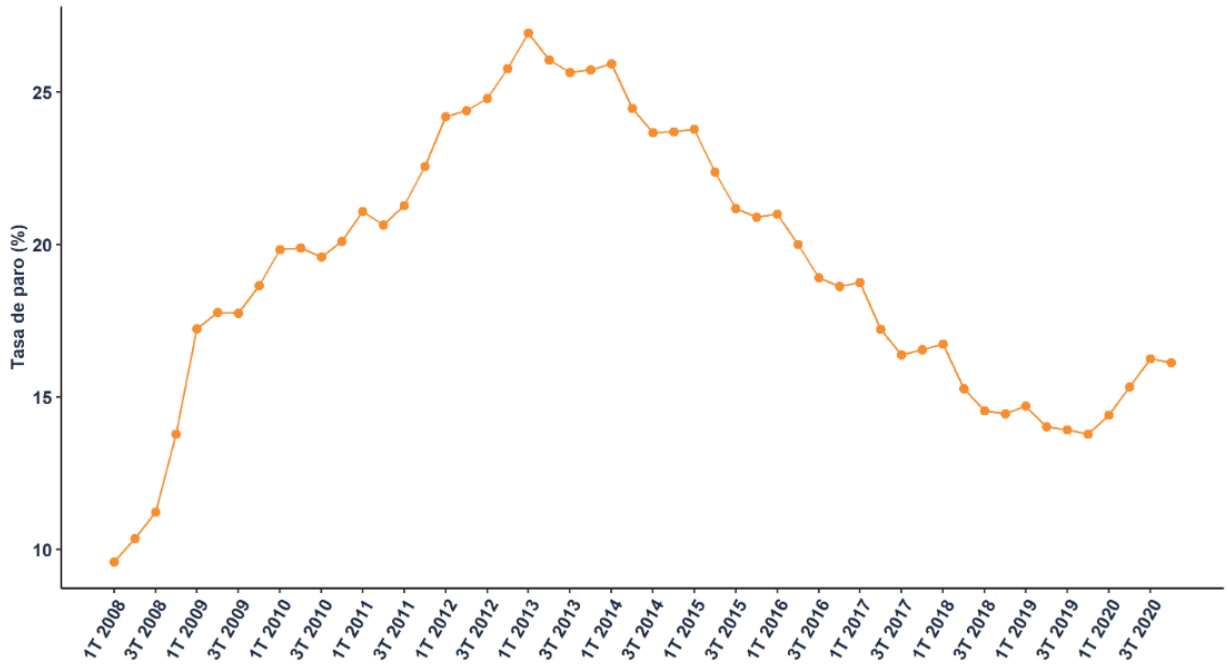


Gráfico 4 - Fuente: INE

2.5 IPC

El Índice de Precios de Consumo (IPC) modera su caída interanual y se sitúa en el -0,5% en diciembre de 2020, cerrando el año en negativo por primera vez desde 2014. Con este descenso, rompe la tendencia de incrementos registrados al término de 2019 (0,8%), 2018 (1,2%), 2017 (1,1%) y 2016 (1,6%).

En cuanto a la evolución mensual, el IPC encadenó en diciembre nueve meses consecutivos de tasas negativas, pues, aunque empezó 2020 en el 1,1%, llegó a situarse en el -0,9% en mayo con la llegada de la pandemia. Durante la segunda ola de contagios, en los meses de octubre y noviembre, se desplomo de nuevo hasta el -0,8%.

INDICE DE PRECIOS DE CONSUMO

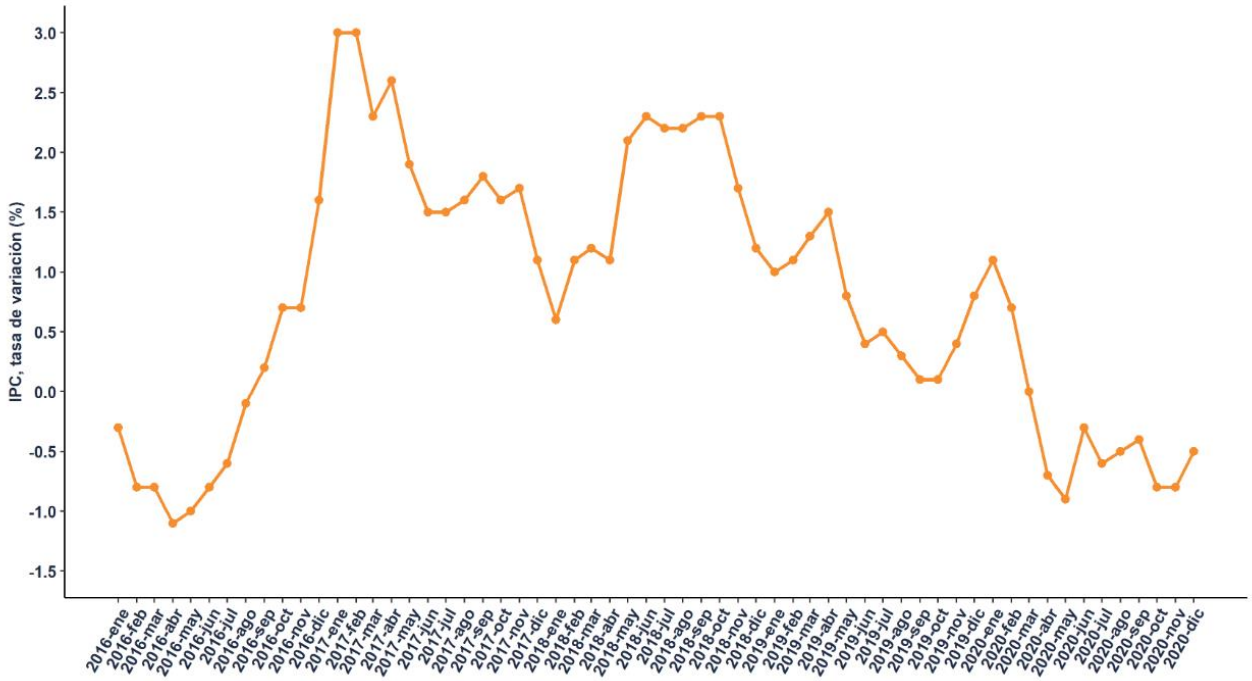


Gráfico 5 - Fuente: INE

03 DEMANDA DE VIVIENDA

3.1 TRANSACCIONES DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA

Tras las caídas interanuales registradas en el primer y segundo trimestre del año (-16,1% y -47,2% respectivamente), la compraventa de viviendas creció un 6,7% interanual en el tercer trimestre de 2020, hasta un total de 132.006 operaciones, la cifra más alta que se registra en un tercer trimestre desde 2008.

Si los datos se comparan con el trimestre anterior (abril-junio), en pleno confinamiento para hacer frente a la pandemia del COVID-19, las transacciones de vivienda crecieron un 67,3%.

TRANSACCIONES DE VIVIENDAS EN ESPAÑA

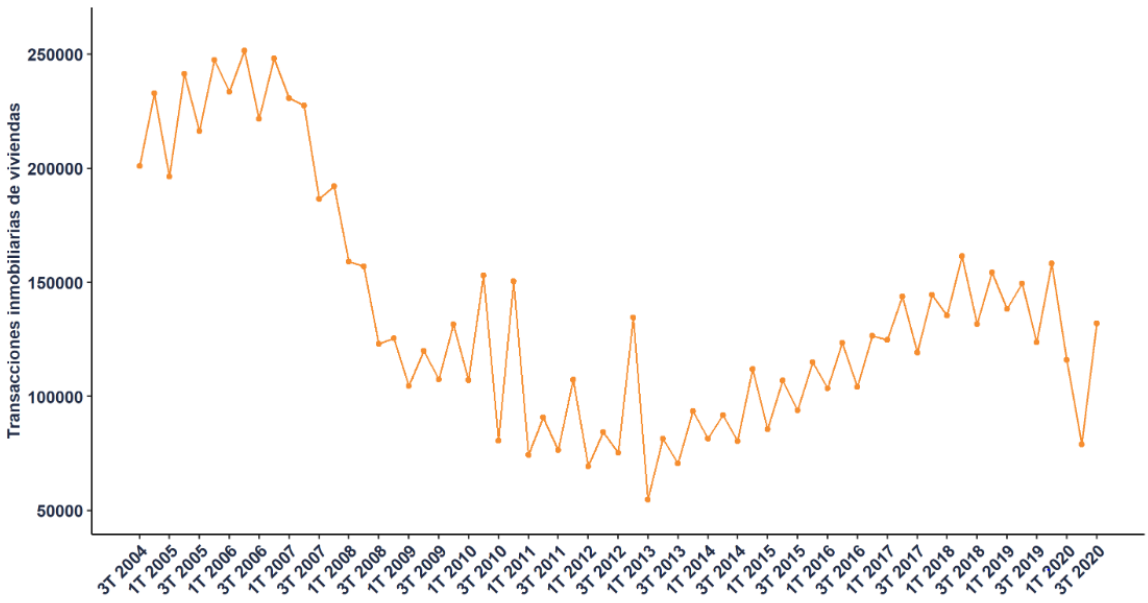


Gráfico 6 - Fuente: Mº DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

3.2 TRANSACCIONES DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA: NUEVA Y SEGUNDA MANO

Teniendo en cuenta la tipología de vivienda, durante el tercer trimestre del 2020 el mercado de la vivienda de obra nueva ha tenido mayor actividad respecto a la vivienda de segunda mano, con un aumento en el número de compraventas de vivienda nueva del 43,6% interanual hasta las 17.333 operaciones.

En el caso de las viviendas de segunda mano, las compraventas crecieron de forma más moderada con un 2,7%, hasta las 114.673 transacciones. Estas operaciones supusieron el 86,8% del total de transacciones registradas durante el tercer trimestre.

EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDA (NUEVA Y SEGUNDA MANO)

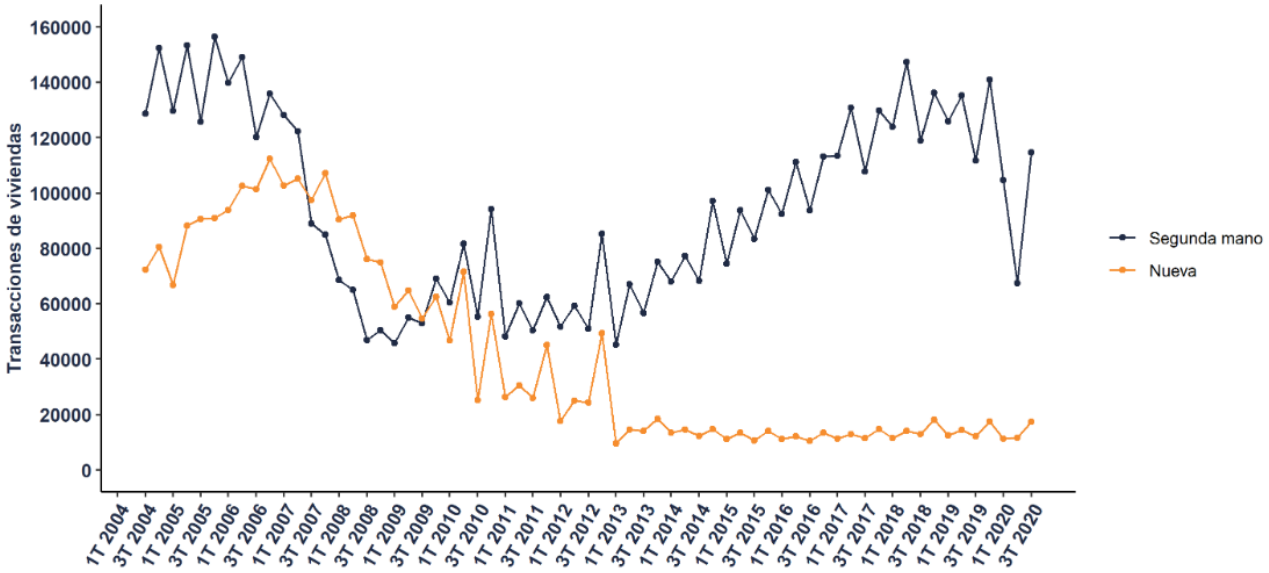


Gráfico 7 - Fuente: Mº DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

3.3 COMPRAVENTA DE VIVIENDA: DISTRIBUCIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Los mayores porcentajes en compraventa de vivienda por Comunidades Autónomas en 2020 se han alcanzado en Andalucía (20%), Cataluña (15,4%), Comunidad Valenciana (14,4%) y Comunidad de Madrid (13,4%). Entre las cuatro suman el 63,3% del total de las compraventas registradas a nivel nacional.

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

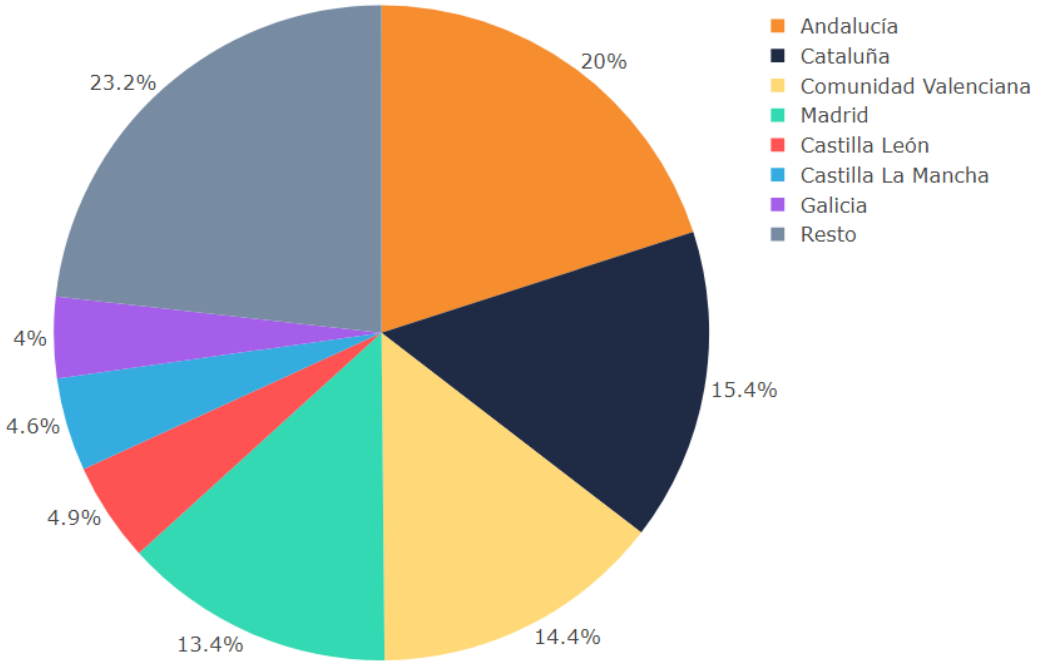


Gráfico 8 - Fuente: COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

3.4 TRANSACCIONES DE VIVIENDA vs HIPOTECAS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

La compraventa de viviendas repuntó en noviembre un 1,9%, con 39.653 operaciones, su mayor cifra desde de febrero, rompiendo la racha de tasas interanuales negativas, que se iniciaron en marzo, cuando estalló en España la crisis por la pandemia del COVID-19. En términos intermensuales (noviembre de 2020 sobre octubre del mismo año), la compraventa de viviendas avanzó un 5,4%, su mayor repunte en un mes de noviembre desde 2017.

En lo referente, a los préstamos hipotecarios, en noviembre se formalizaron 28.756 préstamos para la compra de vivienda, la cifra más elevada desde marzo. Aunque este dato es un 2,4% inferior al de noviembre de 2019. Sin embargo, en términos mensuales (noviembre sobre octubre) el número de hipotecas sobre vivienda aumentó un 1,8%, sumando su tercer mes de recuperación, desde que en septiembre se interrumpió la senda de retrocesos con un aumento del 35,6%.

En cuanto al el ratio compraventas/hipotecas en el mes de noviembre, el 27,5% de las viviendas adquiridas no necesitaron de una hipoteca: un 3,2% más que en el mismo mes de 2019, cuando el 24,3% de las compraventas se realizaron al contado.

EVOLUCIÓN DE LAS TRANSACCIONES E HIPOTECAS DE VIVIENDAS

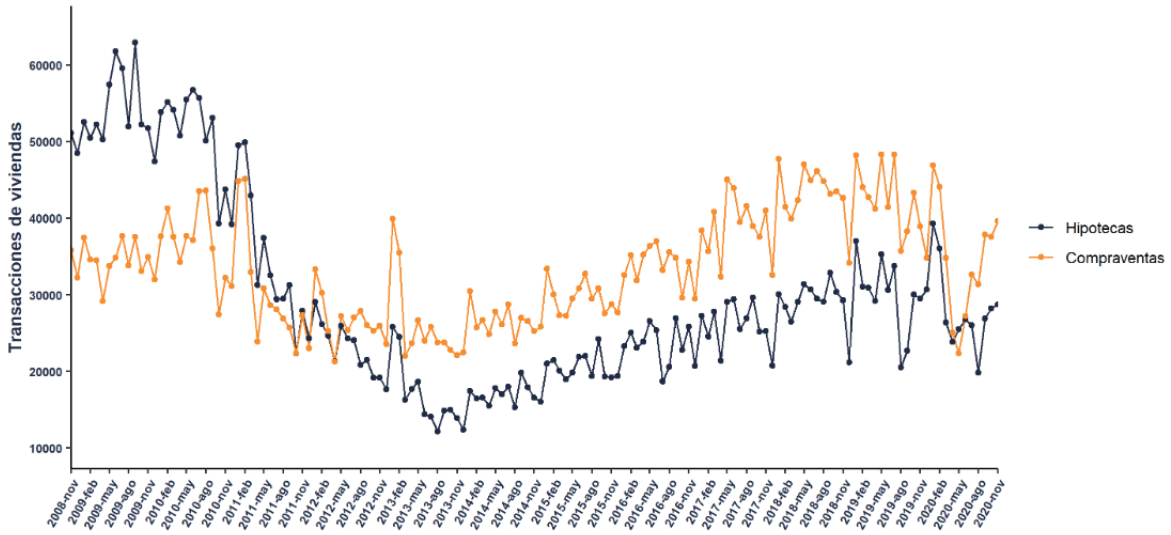


Gráfico 9 - Fuente: INE

3.5 PORCENTAJE DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA POR PARTE DE EXTRANJEROS RESIDENTES

En el siguiente gráfico se observa la tendencia descendente en la compra de vivienda por parte de extranjeros, debido a las limitaciones de la movilidad internacional como consecuencia de la crisis sanitaria. En el cuarto trimestre de 2020 la compra de vivienda por extranjeros se situó en el 10,7% del total de las operaciones, frente al 12,7% que supuso en el mismo periodo del 2019.

PORCENTAJE DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA POR PARTE DE EXTRANJEROS RESIDENTES

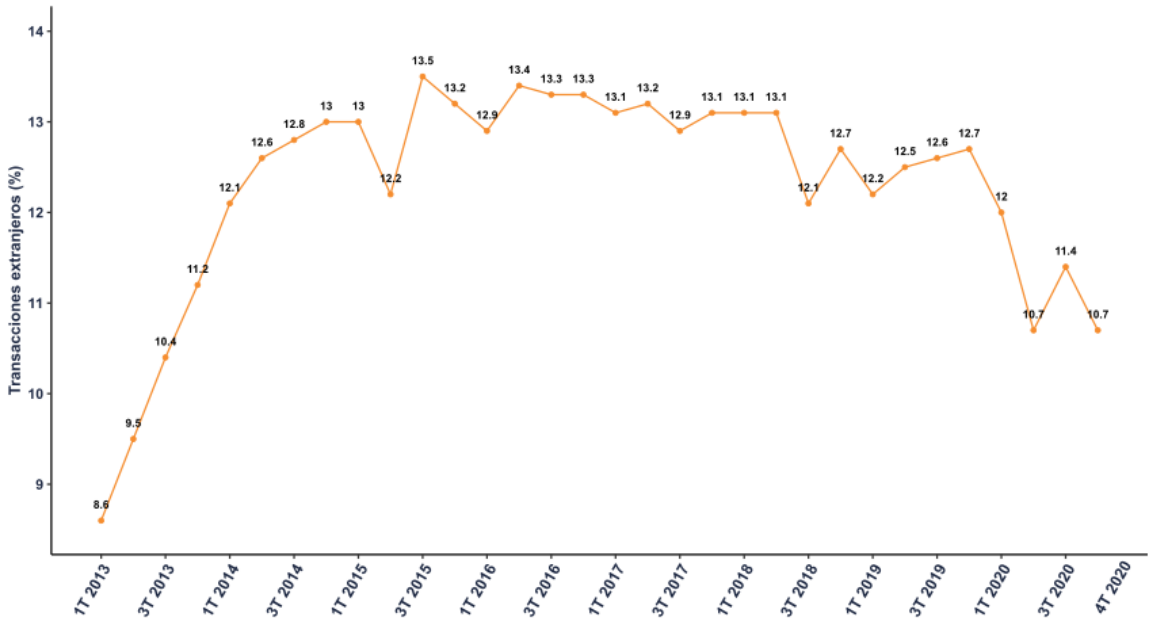


Gráfico 10 - Fuente: COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

3.6 PORCENTAJE DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS POR EXTRANJEROS POR COMUNIDADES AUTONOMAS

Las Comunidades Autónomas donde se ha concentrado la mayor parte de las compraventas realizadas por extranjeros en el cuarto trimestre de 2020, han sido Baleares (29,6%), Comunidad Valenciana (23,3%), Canarias (22,8%) y Murcia (18,5%). En estas comunidades se concentra el 94,26% del total de las compras realizadas por extranjeros.

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

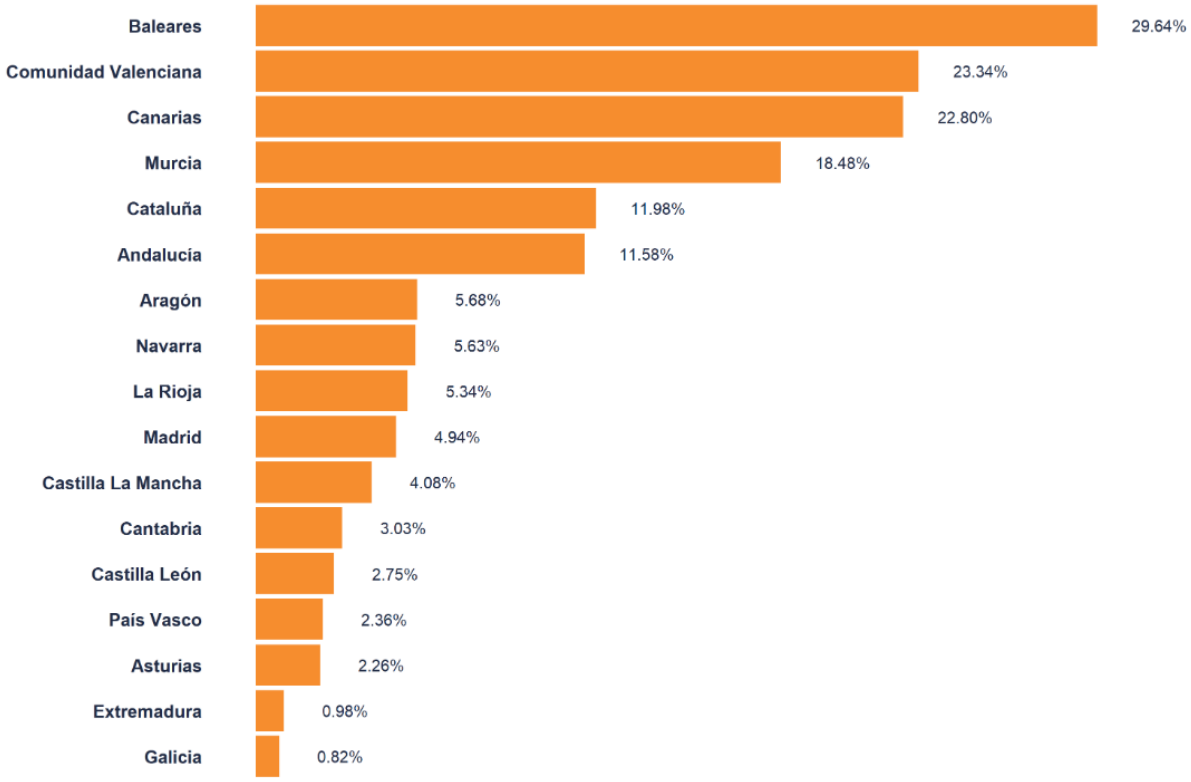


Gráfico 11 - Fuente: COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

3.7 PORCENTAJE DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA POR EXTRANJEROS SEGÚN NACIONALIDAD

Pese al Brexit, en el cuarto trimestre de 2020 los británicos se mantienen en la primera posición de las compras realizadas por extranjeros, con un peso del 13,05%. Los franceses ocupan la segunda posición con el 8,16%, seguidos por los alemanes (7,75%). Tras estas nacionalidades, se encuentran los marroquíes con un 6,74% y los belgas con un 6,39%.

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

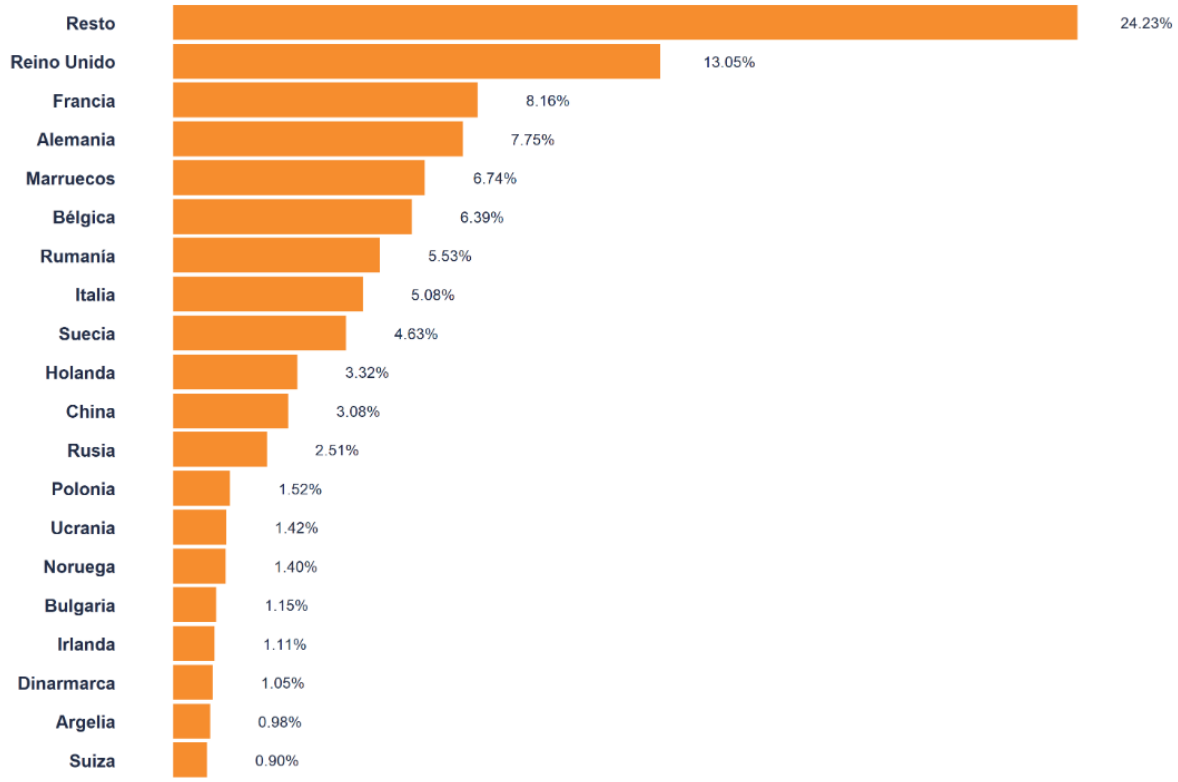


Gráfico 12- Fuente: COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

04 OFERTA DE VIVIENDA

4.1 VISADOS DE OBRA NUEVA

Antes de la crisis sanitaria ya se observaba una ralentización en el número de visados de vivienda de obra nueva.

Sin embargo, el número de visados tocó fondo el pasado mes de abril, coincidiendo con el confinamiento y la paralizaron de las obras tanto de infraestructuras como de edificación de viviendas, que registró un desplome del 55,7% en comparación con el mismo mes de 2019.

Entre enero y noviembre de 2020 (último dato disponible), se han aprobado 19.718 visados menos que en el mismo periodo del año anterior, lo que supone una caída del 20,1%

EVOLUCIÓN DE LOS VISADOS DE OBRA

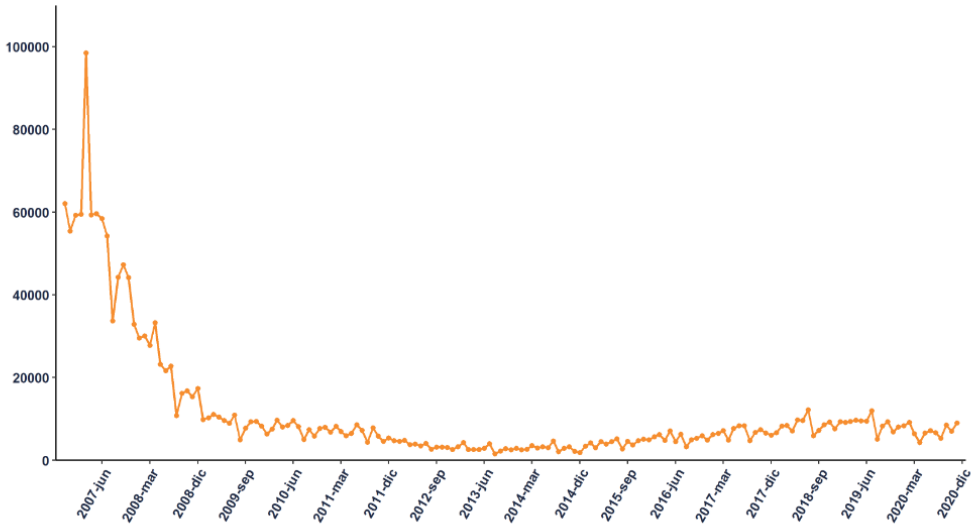


Gráfico 13 - Fuente: Mº DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

4.2 VIVIENDAS TERMINADAS E INICIADAS

El impacto del COVID-19 no ha conseguido frenar el número de viviendas terminadas. Hasta septiembre de 2020 (último dato disponible), se finalizaron 54.912 viviendas, lo que supone un incremento interanual del 13,8% respecto a los niveles conseguidos el año anterior, cuando se terminaron 48.269 promociones de viviendas. Mientras, las iniciadas sí decrecen, concetamente un 29,7%, con 52.341 proyectos iniciados.

EVOLUCION DE LAS VIVIENDAS TERMINADAS E INICIADAS EN ESPAÑA

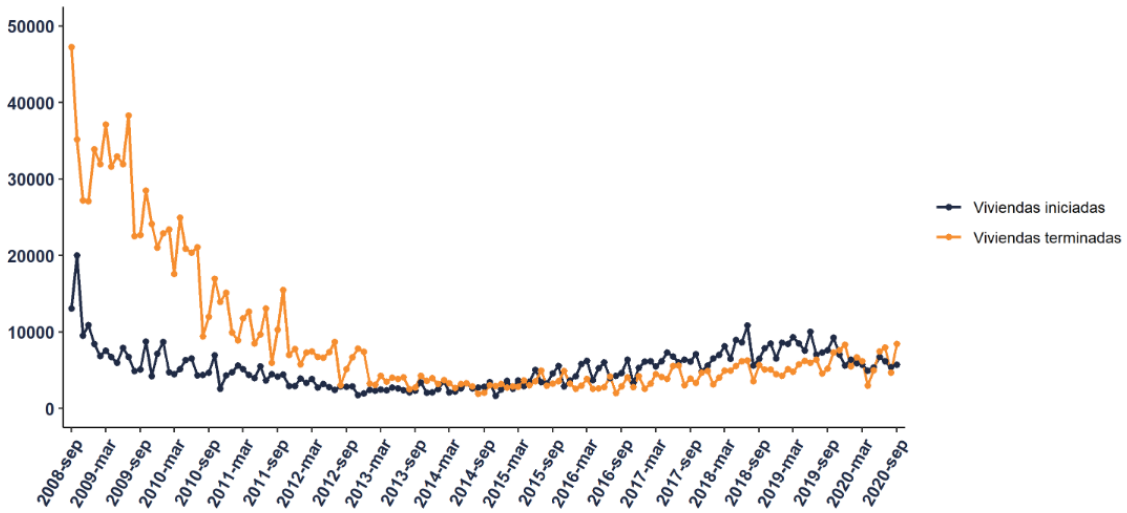


Gráfico 14 - Fuente: Mº DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

05 VALOR DE LA VIVIENDA

5.1 VALOR VIVIENDA

En el tercer trimestre de 2020, el valor tasado de la vivienda libre aumentó un 0,6% respecto al trimestre anterior, tras caer dos trimestres consecutivos, hasta alcanzar los 1.619,6 €/m2.

Si se compara con el mismo periodo de 2019, los precios siguen cayendo (-1,1%), aunque en menor medida, que en el segundo trimestre (-1,7%).

De manera que, el valor de la vivienda en el tercer trimestre se encuentra un 22,9% por debajo de los máximos del 2008 y un 11,3% por encima de los mínimos de 2014.

EVOLUCIÓN DEL VALOR TASADO EN ESPAÑA

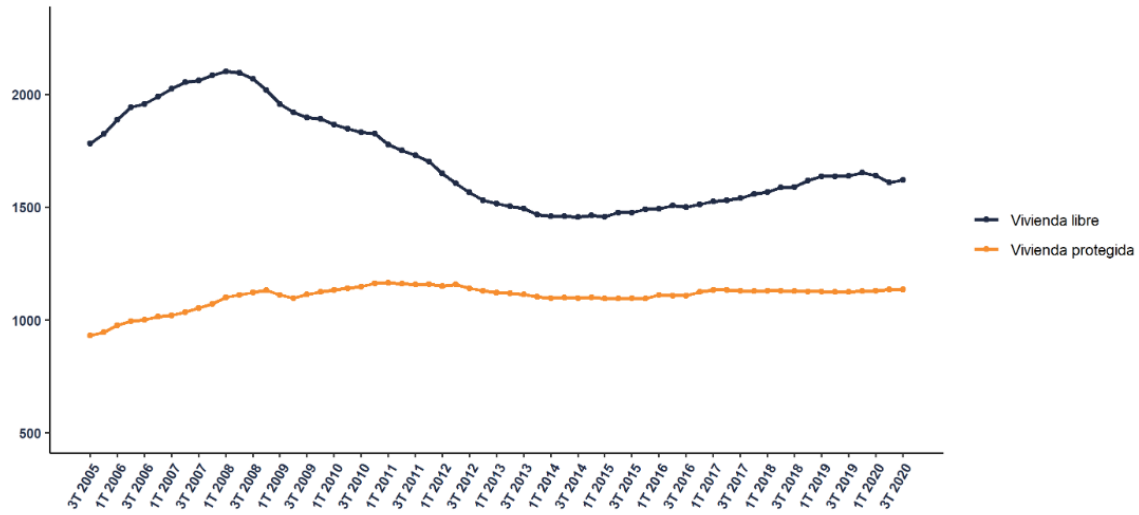


Gráfico 15 - Fuente: Mº DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

5.2 ESFUERZO FINANCIERO PARA LA ADQUISICIÓN DE UNA VIVIENDA

El esfuerzo económico de los hogares para pagar su vivienda (porcentaje de ingresos que se destina al pago de la hipoteca) sin considerar deducciones, supone el 31,3% en el tercer trimestre de 2020, siete décimas más respecto al trimestre precedente (30,6%) y ocho décimas más si se compara con el mismo periodo del 2019 (30,5%). Por tanto, la compra de una vivienda requiere cada vez un mayor esfuerzo económico, debido principalmente a la destrucción de empleo generada por la pandemia.

No obstante, el porcentaje de renta familiar dedicado al pago de la vivienda está muy por debajo de los niveles que se alcanzaron en el tercer trimestre de 2008 (52,4%). 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.

El nivel de esfuerzo actual sobrepasa el 30% recomendado por el Banco de España.

EVOLUCIÓN DEL ESFUERZO FINANCIERO EN ESPAÑA

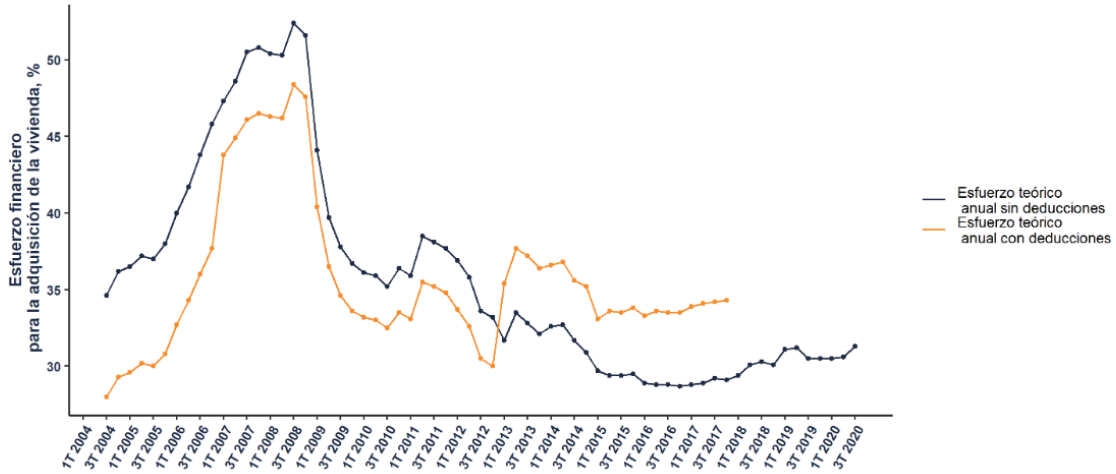


Gráfico 16 - Fuente: BANCO DE ESPAÑA

5.3 ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

El indicador de accesibilidad a la vivienda (precio de la vivienda dividido entre la renta bruta por hogar expresado en años) ya había empeorado antes del inicio de la pandemia. El indicador comenzó a incrementarse desde el segundo trimestre de 2015, cuando una familia debía dedicar 6,3 años de salario para poder afrontar el pago de su vivienda, mientras que al cierre del tercer trimestre de 2020 son necesarios una media de 7,3 años.

Con el fuerte impacto que está teniendo la crisis del COVID-19 sobre el empleo y los salarios, que complican el acceso a la financiación por parte de las entidades, el acceso a una vivienda en propiedad, principalmente por parte de la población más joven, es uno de los problemas qye debe afrontar el sector.

EVOLUCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA EN ESPAÑA

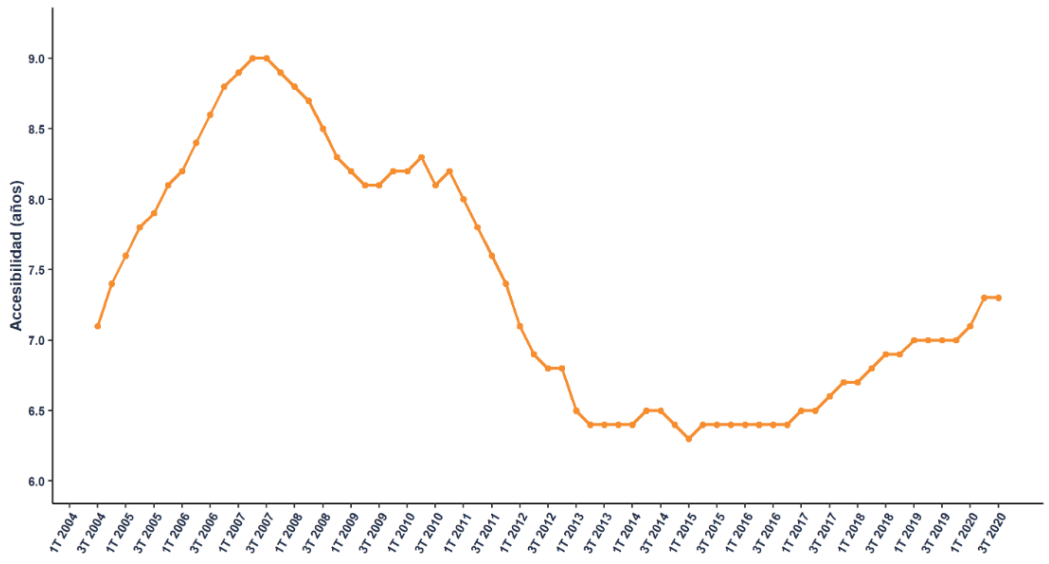


Gráfico 17- Fuente: BANCO DE ESPAÑA

5.4 TIPO DE INTERÉS MEDIO

En noviembre de 2020, el tipo de interés medio de las hipotecas firmadas se situó en el 2,45%, la segunda cifra más baja de la serie histórica, cuando en septiembre, el interés medio fue del 2,44%.

Esto es debido a los efectos de la crisis sanitaria, unidos a las continuas caídas del Euribor y la competencia de la banca por ofrecer mejoras en las condiciones de financiación con el fin de captar clientes.

Antes de la pandemia, el récord de los préstamos más baratos se registró en noviembre de 2019 (2,48%).

EVOLUCIÓN DEL TIPO DE INTERES MEDIO PARA HIPOTECAS EN ESPAÑA

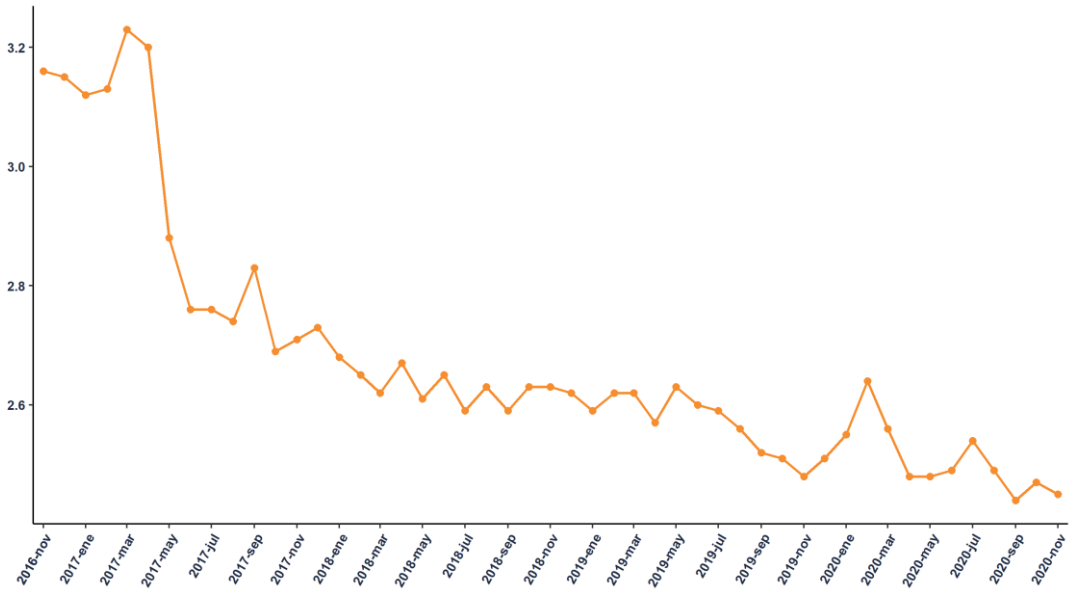


Gráfico 18 - Fuente: INE

5.5 EURIBOR A UN AÑO

El Euribor, el indicador que sirve de referencia para calcular las cuotas de las hipotecas a tipo variable, vuelve a caer y cierra diciembre en el -0,497%. Se trata de su quinto mínimo histórico consecutivo y su séptimo mes seguido a la baja, dejando atrás las ligeras subidas que se produjeron con el estallido de la pandemia del COVID-19, en los meses de marzo, abril y mayo, mes en el que se situó en el -0,081 %.

EVOLUCIÓN DEL EURIBOR A UN AÑO

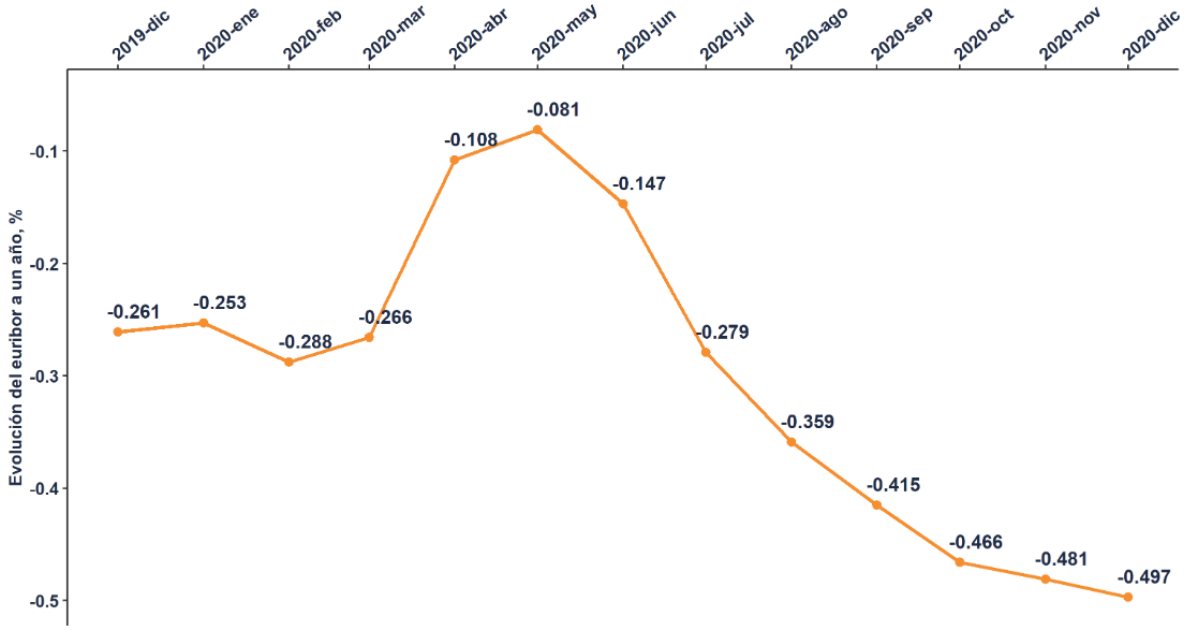


Gráfico 19 - Fuente: BANCO DE ESPAÑA

5.6 PORCENTAJE DE HIPOTECAS DE TIPO FIJO Y VARIABLE

En lo que se refiere a la tipología de hipotecas, con la llegada de la pandemia ha vuelto a crecer el peso de las hipotecas a tipo fijo. En marzo de 2020, en pleno desplome de la actividad, más de la mitad de los préstamos hipotecarios que se firmaron fueron a tipo fijo, concretamente el 53%. Este porcentaje se ha reducido hasta el 49,2% en noviembre, no obstante, sigue estando por encima del 42,8% del mismo mes de 2019.

El pasado mes de noviembre, el interés medio a tipo variable fue del 2,19%, mientras que a tipo fijo fue del 2,77%, el porcentaje más bajo de la serie histórica para este tipo de préstamos.

EVOLUCIÓN DEL TIPO DE HIPOTECAS CONSTITUIDAS EN ESPAÑA

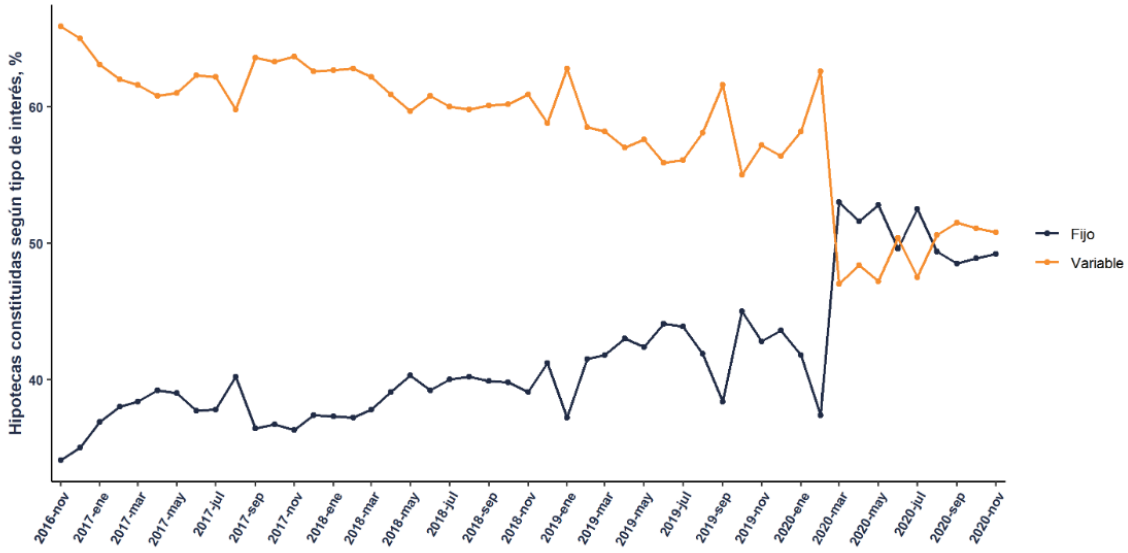


Gráfico 20 - Fuente: INE

5.7 RELACIÓN PRÉSTAMO/VALOR (LTV)

La relación el importe de los préstamos hipotecarios y el valor del inmueble ('loan to value' o LTV) en el tercer trimestre de 2020 fue del 63,6%, cifra inferior en 1,1 puntos porcentuales a la registrada en el mismo trimestre de 2019. No obstante, este porcentaje sigue siendo elevado.

El nivel más alto de la serie histórica iniciada en 2004 por el Banco de España, se alcanzó en el cuarto trimestre de 2018, cuando el LTV para la compra de una vivienda se situó de media en el 66,5% del valor del inmueble.

Si tenemos en cuenta las hipotecas con un LTV superior al 80%, en el tercer trimestre de 2020 el porcentaje se situó en el 9,2%, tras haberse desplomado hasta el 8,9% en el cuarto trimestre de 2019, la primera vez en toda la serie histórica que el porcentaje ha sido inferior al 10%.

El máximo se alcanzó en 2006, cuando las hipotecas con mayor riesgo llegaron a alcanzar el 18% de todo el crédito nuevo concedido.

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

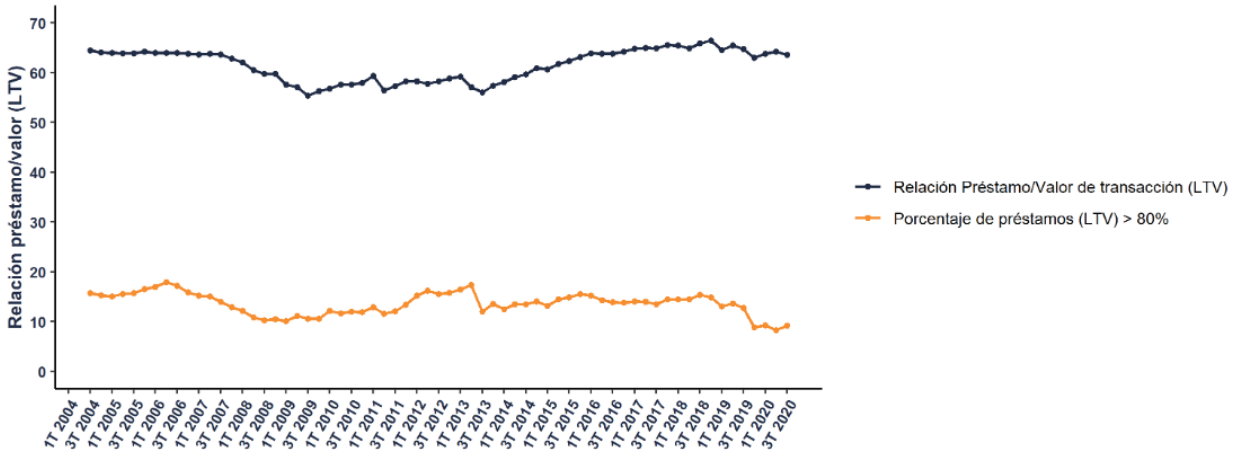


Gráfico 21 - Fuente: BANCO DE ESPAÑA

5.8 FINANCIACIÓN A LOS HOGARES PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

La financiación total a los hogares (ISFLSH) para adquirir una vivienda descendió un 1,1%, en términos interanuales en diciembre de 2020, tras caer un 1,9 % en junio, la tasa más baja desde el inicio de la pandemia.

FINANCIACIÓN A HOGARES E ISFLSH- PRÉSTAMOS PARA VIVIENDA-TASA DE VARIACIÓN INTERANUAL

Gráfico 22 - Fuente: BANCO DE ESPAÑA

06 OFERTA DE VIVIENDA (2017- 2020)

6.1 EVOLUCIÓN DEL TAMAÑO DE LAS VIVIENDAS ENTRE 2017 Y 2020

EVOLUCIÓN DEL TAMAÑO DE LAS VIVIENDAS (2017 - 2020)

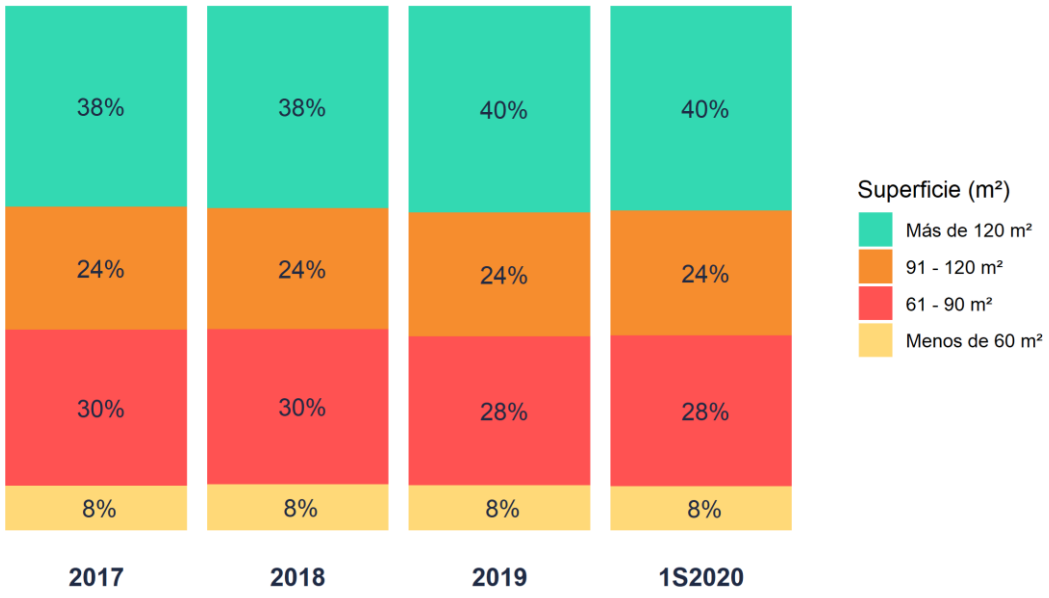


Gráfico 23 - Fuente: Base de Datos de CoHispania

En el análisis de la superficie media de vivienda, se observa que en 2020 el 40% de la oferta ha sido de viviendas de superficie superior a 120 m², con un incremento en 2019 y 2020, de dos puntos porcentuales en relación al 2017 y 2018. Las viviendas de entre 61 y 90 m² han supuesto el 28% de la oferta el pasado año, aquellas de entre 61 y 90 m² el 24% y los de menos de 60 m², el 8%.

6.2 DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

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

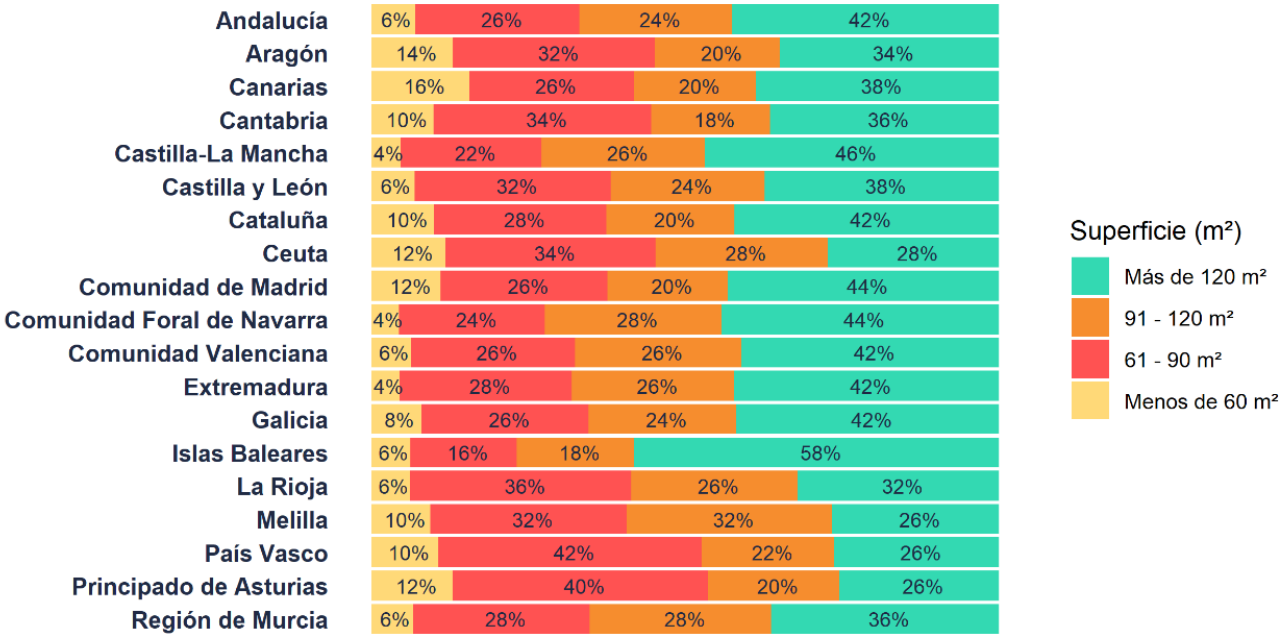


Gráfico 24 - Fuente: Base de Datos de CoHispania

La mayor parte de las Comunidades Autónomas cuenta con una superficie media de vivienda en venta de más de 120 m². Salvo en Ceuta, La Rioja, Melilla, País Vasco y Asturias, donde la mayoría de las viviendas tienen entre 61 y 90 m². Por su parte, las residencias de menos de 60 m² suponen un porcentaje muy reducido del total de la oferta existente. La oferta de inmuebles de mayor superficie se encuentran en Baleares y las viviendas más pequeñas en Canarias y Aragón.

6.3 SUPERFICIE MEDIA DE LAS VIVIENDAS

SUPERFICIE MEDIA DE LAS VIVIENDAS POR COMUNIDADES AUTÒNOMAS (2020)

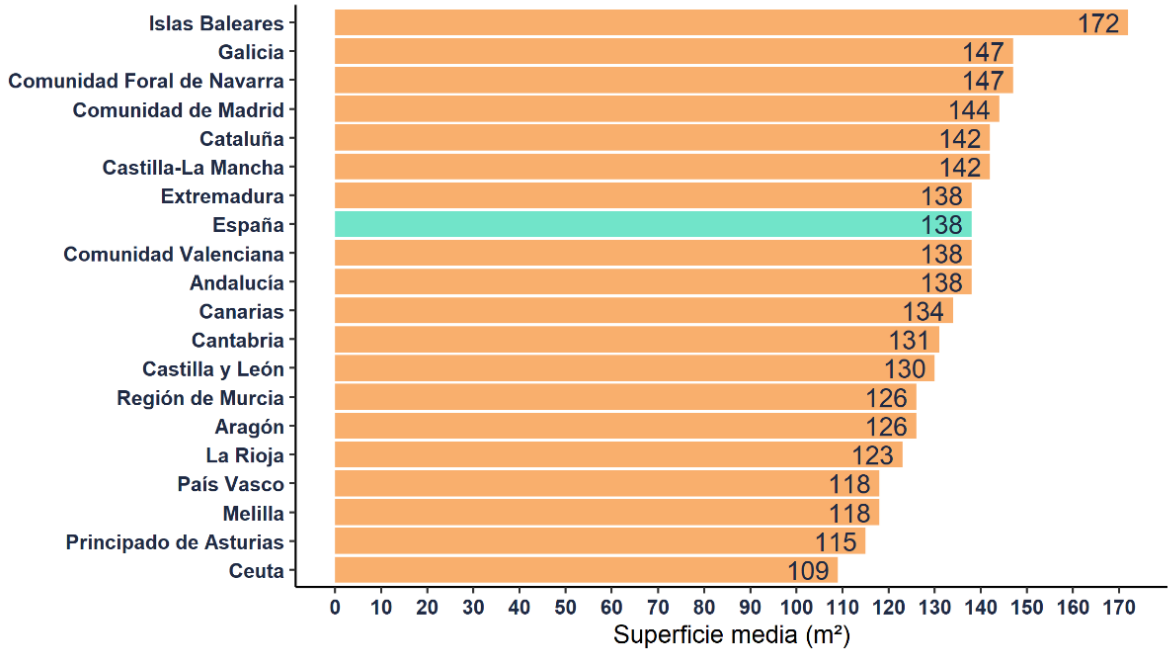


Gráfico 25- Fuente: Base de Datos de CoHispania

En 2020, la superficie media de la vivienda en oferta en España se situó en 138 m². Por comunidades, las que cuentan con mayor superficie, son Baleares (172 m² de media) seguido de Galicia y Navarra (147 m² ambas). En el lado opuesto, las viviendas con menor tamaño se encuentran en Ceuta (109 m²), Asturias (115 m²), Melilla y País Vasco, con 118 m² en ambos casos.

6.4 EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE OFERTA

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

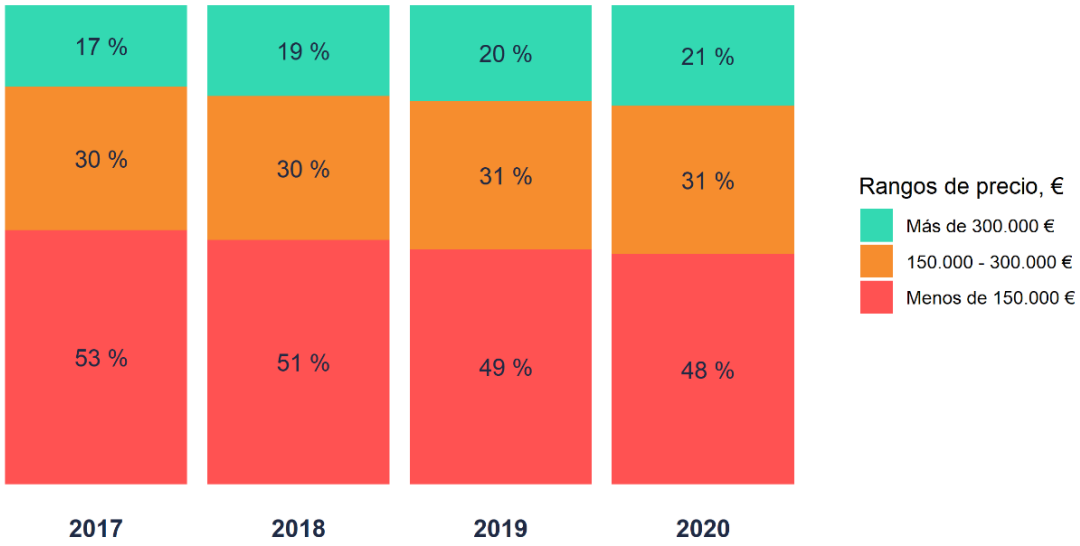


Gráfico 26 - Fuente: Base de Datos de CoHispania

Al igual que en los períodos anteriores, en 2020 casi la mitad de las viviendas en oferta tienen un precio inferior a 150.000€. No obstante, este porcentaje del 48% en 2020 se reduce en cinco puntos porcentuales respecto a 2017, mientras que aumentan las viviendas con un precio superior a los 300.000€ (21% en 2020).

6.5 PRECIO MEDIO OFERTADO Y SU VARIACIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

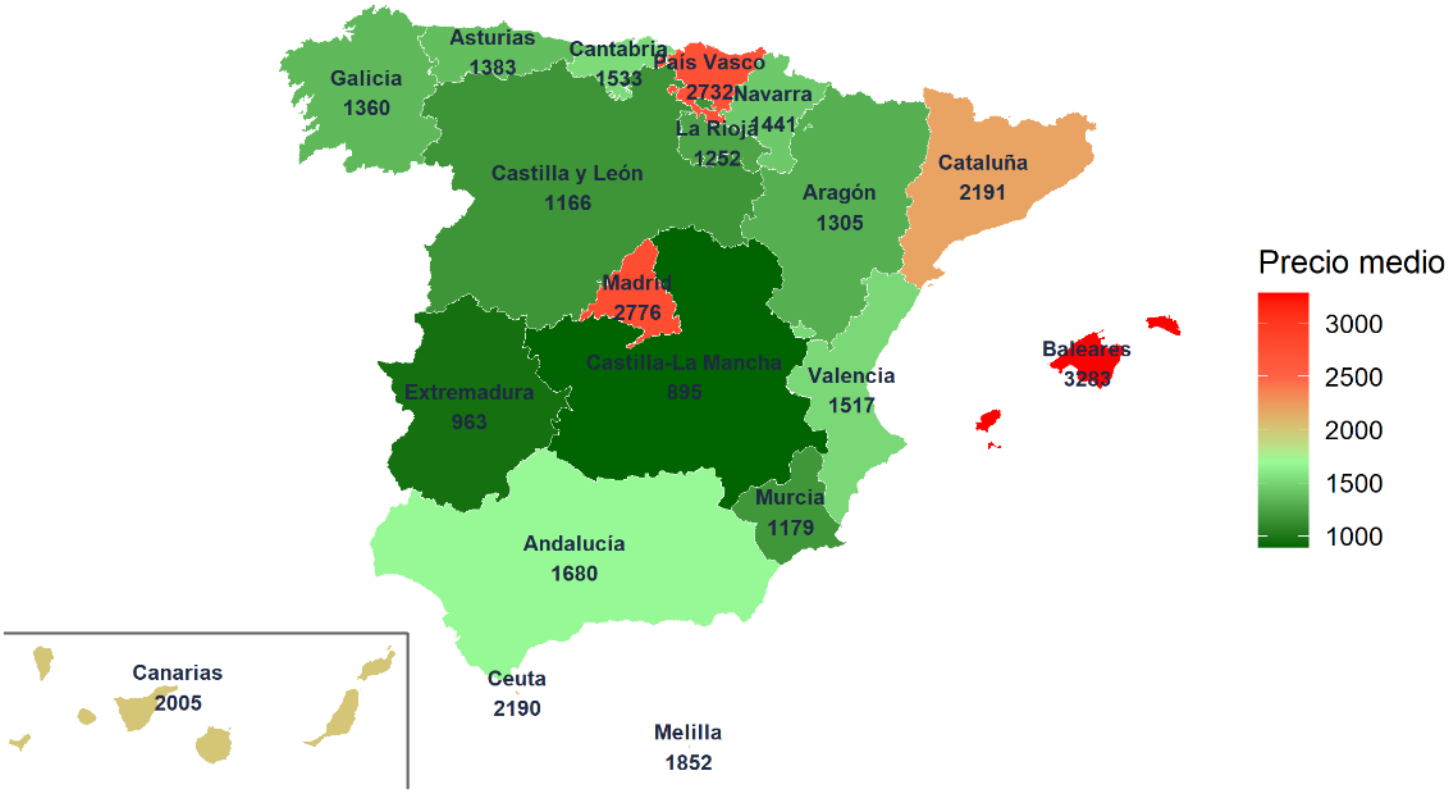
	PRECIO MEDIO OFERTADO €/m²				TASA DE VARIACION %			
	2017	2018	2019	2020	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2017-2020
España	1567	1633	1720	1739	4,21	5,33	1,10	10,98
Andalucía	1463	1543	1716	1680	5,47	11,21	-2,10	14,83
Aragón	1289	1284	1317	1305	-0,39	2,57	-0,91	1,24
Asturias	1342	1399	1404	1383	4,25	0,36	-1,50	3,06
Baleares	2495	2793	3093	3283	11,94	10,74	6,14	31,58
Canarias	1604	1788	1942	2005	11,47	8,61	3,24	25,00
Cantabria	1563	1587	1550	1533	1,54	-2,33	-1,10	-1,92
Castilla y León	1167	1222	1178	1166	4,71	-3,60	-1,02	-0,09
Castilla-La Mancha	890	911	893	895	2,36	-1,98	0,22	0,56
Cataluña	1942	2019	2131	2191	3,96	5,55	2,82	12,82
Ceuta	2140	2214	2171	2190	3,46	-1,94	0,88	2,34
Comunidad Valenciana	1329	1380	1464	1517	3,84	6,09	3,62	14,15
Extremadura	955	974	966	963	1,99	-0,82	-0,31	0,84
Galicia	1422	1412	1396	1360	-0,70	-1,13	-2,58	-4,36
Madrid	2195	2308	2746	2776	5,15	18,98	1,09	26,47
Melilla	1764	1839	1846	1852	4,25	0,38	0,33	4,99
Murcia	1114	1133	1160	1179	1,71	2,38	1,64	5,83
Navarra	1387	1353	1371	1441	-2,45	1,33	5,11	3,89
País Vasco	2606	2620	2683	2732	0,54	2,40	1,83	4,83
La Rioja	1177	1216	1263	1252	3,31	3,87	-0,87	6,37

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

El precio medio de la vivienda ofertada en España se ha situado en 1.739 €/m² en 2020. Una cifra que supone un incremento del 10,98% respecto al 2017. No obstante, si analizamos la evolución interanual de los precios en €/m², entre 2017 y 2020, se observa que después de que las viviendas se encarecieran un 4,21% entre 2017 y 2018 y un 5,33% de 2018 a 2019, en 2020 la subida interanual del 1,10% no representa un aumento considerable. Este encarecimiento de los precios no se ha producido en todo el territorio nacional: en 16 Comunidades Autónomas se han producido aumentos durante el período analizado (2017-2020), mientras que otras tres comunidades han visto caer sus precios. Los mayores ascensos se han producido en Baleares (31,58%), Madrid (26,47%) y Canarias (25%). En el extremo contrario, las regiones que muestran un comportamiento descendente han sido Galicia (-4,36%), Cantabria (-1,92%) y Castilla León (-0,09%).

6.6 PRECIO MEDIO DE OFERTA POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

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



Mapa 1 – Fuente: Base de Datos de CoHispania

Los precios más elevados en 2020 se registraron en Baleares (3.283€/m²), siendo, además, la región con mayores incrementos en el precio de oferta respecto al 2019 (+6,1%), seguida de Madrid (2.776€/m²), País Vasco (2.732€/m²) y Cataluña (2.191€/m²). En el extremo contrario, las comunidades con el precio más económico para comprar una vivienda son Castilla la Mancha (895€/m²) y Extremadura (963€/m²).

6.7 VARIACIÓN PORCENTUAL DEL PRECIO DE OFERTA POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

VARIACIÓN DEL PRECIO (2019- 2020) EN PORCENTAJE POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

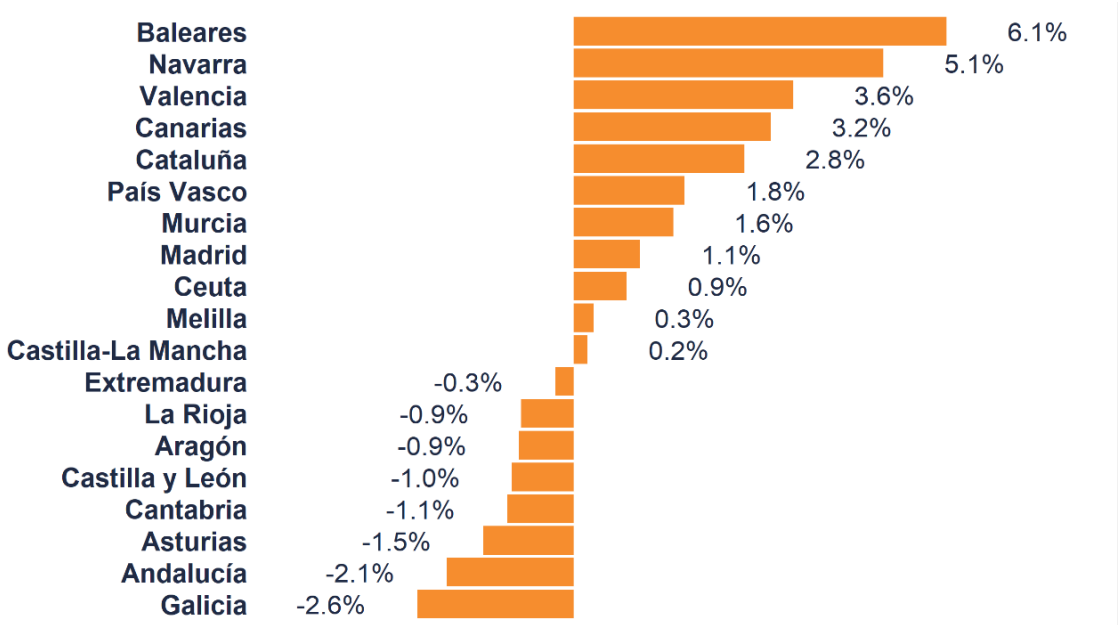


Gráfico 27 - Fuente: Base de Datos de CoHispania

En lo referente a las variaciones del precio medio de la vivienda entre 2019 y 2020, sigue existiendo comportamientos diferentes por Comunidades Autónomas, que muestran una España de dos velocidades. Así mientras 11 comunidades han visto subir sus precios, otras han mostrado una tendencia descendente. Las mayores subidas se dieron en Baleares (6,1%), Navarra (5,1%), Valencia (3,6%) y Canarias (3,2%). En cambio, las regiones donde más han caído los precios son Galicia (-2,6%), Andalucía (-2,1%) y Asturias (-1,5%).

6.8 PRECIO MEDIO OFERTADO Y SU VARIACIÓN POR PROVINCIAS

	Precio medio ofertado €/m²				TASA DE VARIACION %			
	2017	2018	2019	2020	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2017-2020
TOTAL NACIONAL	1567	1633	1720	1739	4,21	5,33	1,10	10,98
A Coruña	1451	1426	1403	1369	-1,72	-1,61	-2,42	-5,65
Álava	1923	1963	2097	2110	2,08	6,83	0,62	9,72
Albacete	1101	1108	1160	1107	0,64	4,69	-4,57	0,54
Alicante	1452	1546	1660	1734	6,47	7,37	4,46	19,42
Almería	1203	1172	1184	1188	-2,58	1,02	0,34	-1,25
Asturias	1342	1399	1404	1383	4,25	0,36	-1,50	3,06
Ávila	906	895	890	872	-1,21	-0,56	-2,02	-3,75
Badajoz	951	992	974	967	4,31	-1,81	-0,72	1,68
Baleares	2495	2793	3093	3283	11,94	10,74	6,14	31,58
Barcelona	2249	2365	2777	2646	5,16	17,42	-4,72	17,65
Burgos	1189	1229	1187	1160	3,36	-3,42	-2,27	-2,44
Cáceres	968	936	954	957	-3,31	1,92	0,31	-1,14
Cádiz	1443	1489	1558	1581	3,19	4,63	1,48	9,56
Cantabria	1563	1587	1550	1533	1,54	-2,33	-1,10	-1,92
Castellón	1165	1162	1169	1154	-0,26	0,60	-1,28	-0,94
Ceuta	2140	2214	2171	2190	3,46	-1,94	0,88	2,34
Ciudad Real	831	827	802	802	-0,48	-3,02	0,00	-3,49
Córdoba	1224	1289	1302	1205	5,31	1,01	-7,45	-1,55
Cuenca	780	829	797	772	6,28	-3,86	-3,14	-1,03
Girona	2034	2080	2125	2152	2,26	2,16	1,27	5,80
Granada	1222	1252	1271	1245	2,45	1,52	-2,05	1,88
Guadalajara	1035	1047	1056	1050	1,16	0,86	-0,57	1,45
Guipúzcoa	2890	2889	2997	3095	-0,03	3,74	3,27	7,09
Huelva	1263	1267	1270	1272	0,32	0,24	0,16	0,71
Huesca	1381	1357	1367	1362	-1,74	0,74	-0,37	-1,38
Jaén	931	945	920	894	1,50	-2,65	-2,83	-3,97
La Rioja	1177	1216	1263	1252	3,31	3,87	-0,87	6,37

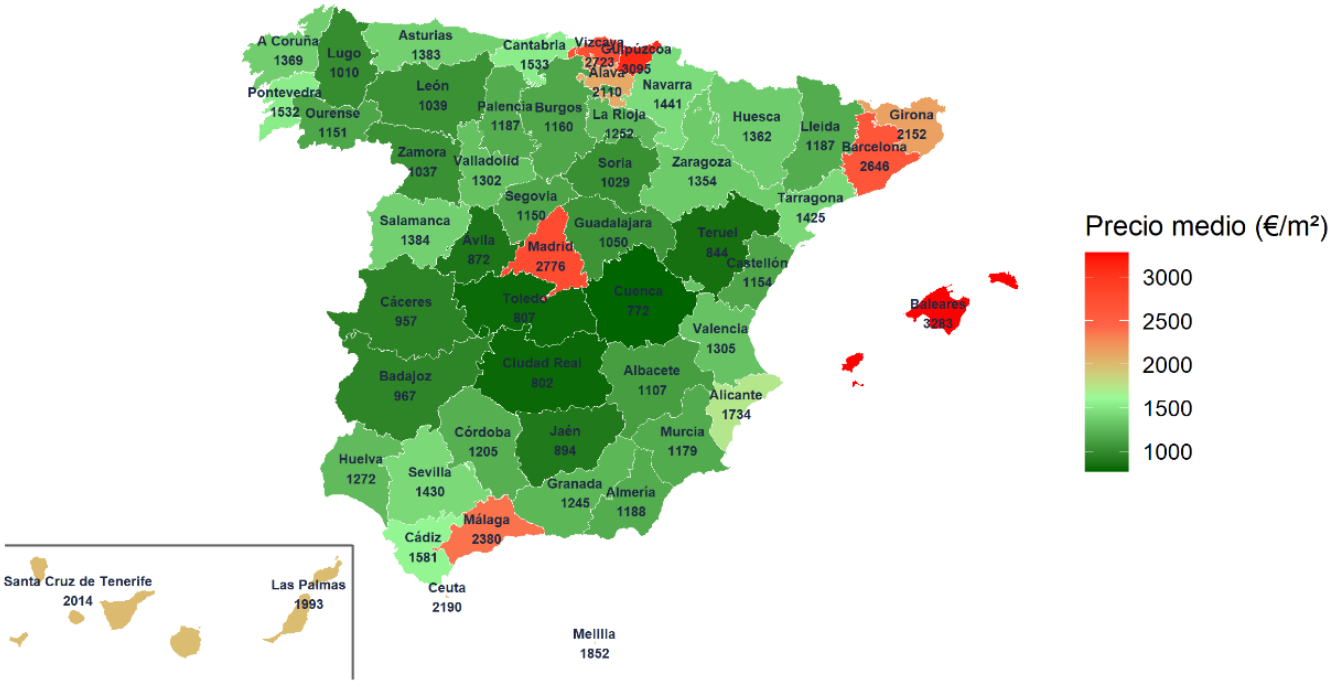
Las Palmas	1605	1779	1925	1993	10,84	8,21	3,53	24,17
León	1025	1078	1064	1039	5,17	-1,30	-2,35	1,37
Lleida	1092	1107	1140	1187	1,37	2,98	4,12	8,70
Lugo	1083	1082	1058	1010	-0,09	-2,22	-4,54	-6,74
Madrid	2195	2308	2746	2776	5,15	18,98	1,09	26,47
Málaga	1880	2174	2360	2380	15,64	8,56	0,85	26,60
Melilla	1764	1839	1846	1852	4,25	0,38	0,33	4,99
Murcia	1114	1133	1160	1179	1,71	2,38	1,64	5,83
Navarra	1387	1353	1371	1441	-2,45	1,33	5,11	3,89
Ourense	1200	1238	1198	1151	3,17	-3,23	-3,92	-4,08
Palencia	1161	1245	1209	1187	7,24	-2,89	-1,82	2,24
Pontevedra	1534	1545	1562	1532	0,72	1,10	-1,92	-0,13
Salamanca	1402	1459	1392	1384	4,07	-4,59	-0,57	-1,28
Santa Cruz de Tenerife	1603	1793	1955	2014	11,85	9,04	3,02	25,64
Segovia	1128	1160	1125	1150	2,84	-3,02	2,22	1,95
Sevilla	1392	1391	1437	1430	-0,07	3,31	-0,49	2,73
Soria	1065	1014	1005	1029	-4,79	-0,89	2,39	-3,38
Tarragona	1413	1461	1476	1425	3,40	1,03	-3,46	0,85
Teruel	871	864	853	844	-0,80	-1,27	-1,06	-3,10
Toledo	823	839	810	807	1,94	-3,46	-0,37	-1,94
Valencia	1239	1259	1296	1305	1,61	2,94	0,69	5,33
Valladolid	1263	1309	1300	1302	3,64	-0,69	0,15	3,09
Vizcaya	2681	2664	2669	2723	-0,63	0,19	2,02	1,57
Zamora	1053	1077	1033	1037	2,28	-4,09	0,39	-1,52
Zaragoza	1322	1320	1376	1354	-0,15	4,24	-1,60	2,42

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

Respecto a la evolución de los precios medios de venta en €/m² entre 2017 y 2020, existe una gran diferencia entre provincias. Así, 32 provincias registraron un incremento en el precio de las viviendas, mientras en el resto de provincias hubo un descenso de los precios. Las mayores subidas se dieron en Baleares (31,58%), Málaga (26,60%) y Madrid (26,47%). En cambio, los mayores descensos corresponden a Lugo (-6,74%), A Coruña (-5,65%) y Ourense (-4,08%)

6.9 PRECIO MEDIO OFERTADO POR PROVINCIAS

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



Mapa 2 – Fuente: Base de Datos de CoHispania

En España existe una gran disparidad de precios de oferta, una diferencia que resulta todavía más evidente si se analiza a nivel provincial. Tal es la diferencia de precios, que entre Cuenca la provincia más barata de España para comprar una vivienda en 2020, donde el precio fue de 772€/m² y Baleares, la provincia más cara, existe una diferencia de 2.511 €/m². Las provincias más caras para comprar una vivienda, además de Baleares (3.283 €/m²), han sido Guipúzcoa (3.095 €/m²), Madrid (2.776 €/m²) y Vizcaya (2.723 €/m²). Mientras, los precios por m² más económicos se sitúan en las provincias de Cuenca (772 €/m²), Ciudad Real (802 €/m²) y Toledo (807 €/m²).

6.10 VARIACIÓN PORCENTUAL DEL PRECIO POR PROVINCIAS

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

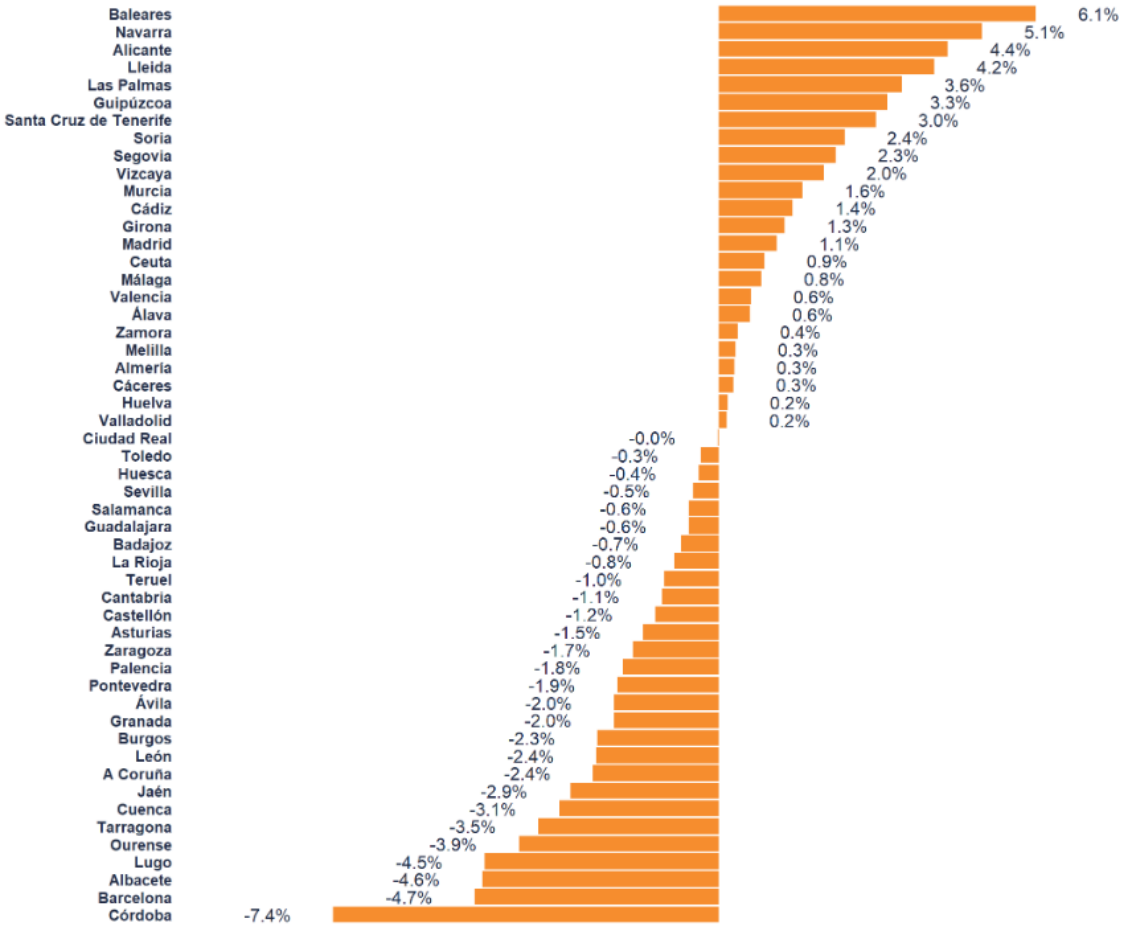


Gráfico 28 - Fuente: Base de Datos de CoHispania

Entre 2019 y 2020, los precios medios de oferta descendieron en 27 provincias, siendo Córdoba (-7,4%) y Barcelona (-4,7%) las que mostraron las mayores caídas. En el resto de provincias se produjo un aumento, siendo Baleares y Navarra donde se anotaron los incrementos más destacables, con un 6,1% y 5,1% respectivamente. En Ciudad Real no hubo variación de un año a otro. En este caso, se observa mejor el comportamiento heterogéneo en el precio de la vivienda, al tener una mayor desagregación espacial de los datos.

6.11 EVOLUCIÓN DEL TIPO DE VIVIENDA

EVOLUCIÓN DEL TIPO DE VIVIENDA ENTRE 2017 Y 2020

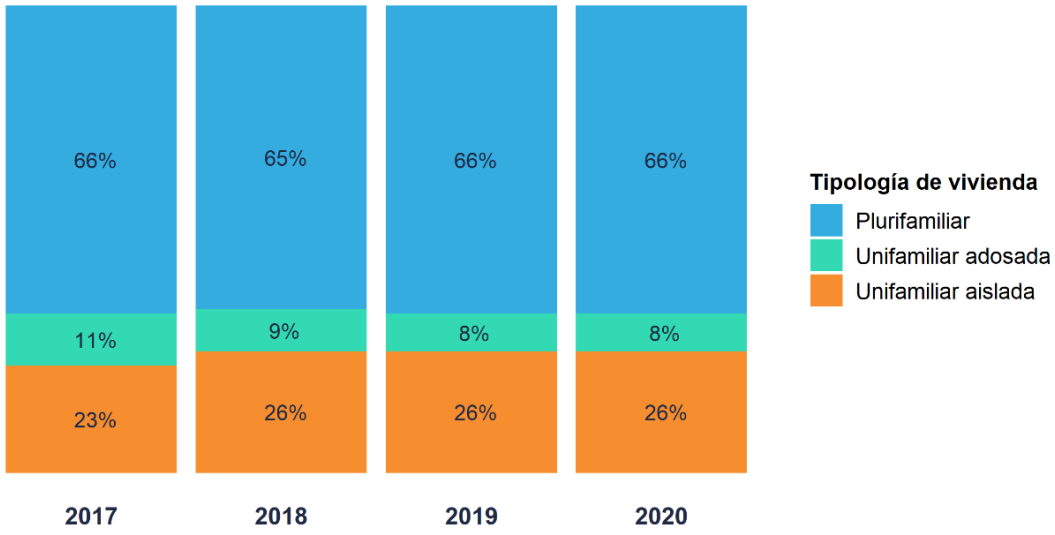


Gráfico 29 - Fuente: Base de Datos de CoHispania

Respecto a la tipología más ofertada en 2020, el piso (66%) continua siendo la tipología predominante al igual que los tres años anteriores. Le sigue la vivienda unifamiliar aislada (26%) y la unifamiliar adosada que sólo supone un 8% del total de la oferta.

6.12 EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE DORMITORIOS

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

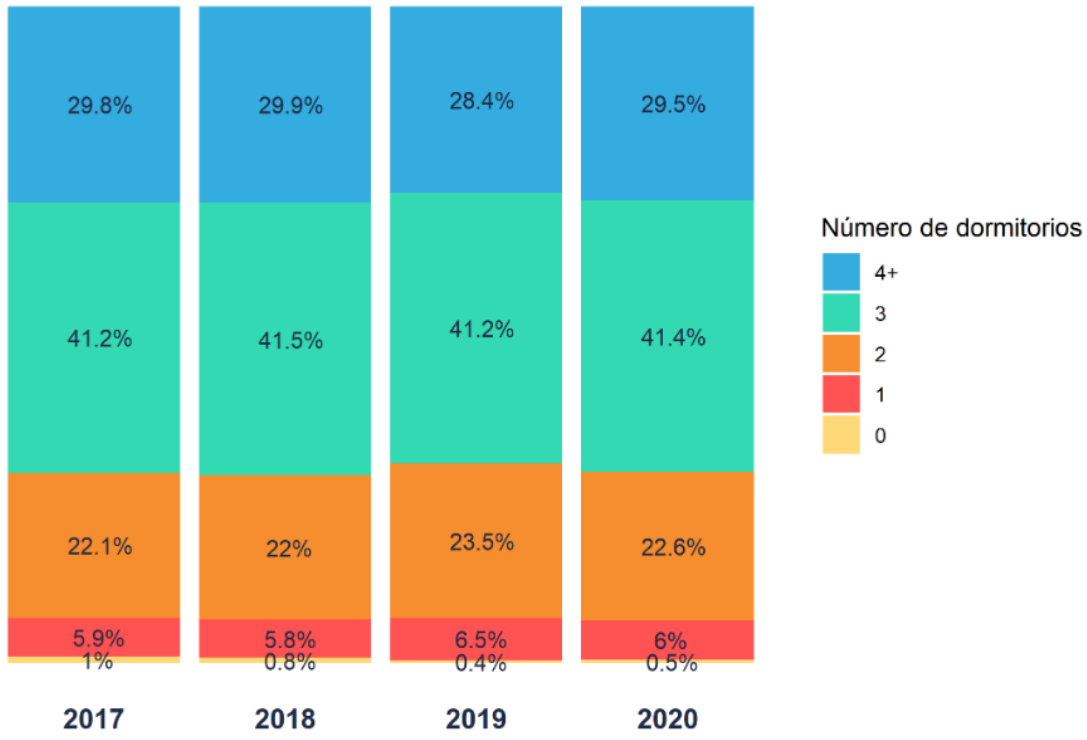


Gráfico 30 - Fuente: Base de Datos de CoHispania

Al igual que en los años anteriores, en 2020 son las viviendas de tres dormitorios las que tienen mayor presencia en la oferta de vivienda, con un porcentaje del 41,4% del total. Las viviendas más grandes, de cuatro dormitorios, ocupan el segundo puesto con el 29,5%, seguido de las de dos dormitorios (22,6%). Las viviendas de un dormitorio y los estudios, son los menos habituales en la oferta con el 6% y el 0,5% respectivamente.

6.13 DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS Y NÚMERO DE DORMITORIOS

DISTRIBUCIÒN DE LA OFERTA POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS Y NÚMERO DE DORMITORIOS (2020)

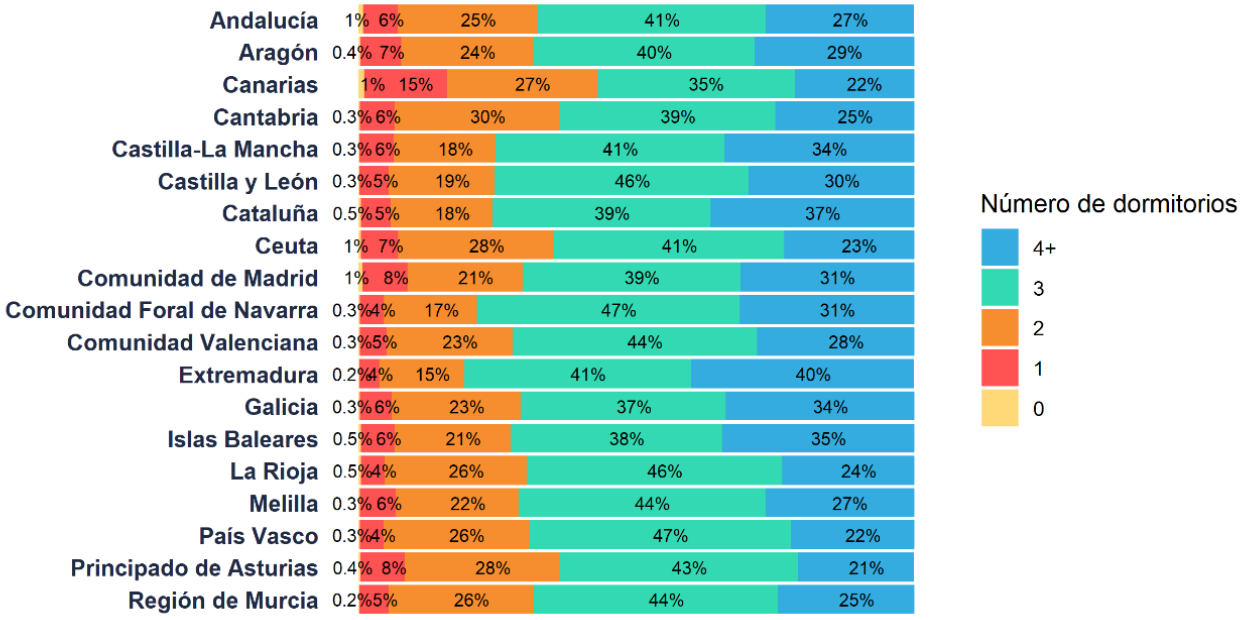


Gráfico 31 - Fuente: Base de Datos de CoHispania

Las viviendas con tres dormitorios son las más ofertadas en todas las Comunidades Autónomas, llegando a suponer más de la mitad de la oferta, como es el caso del País Vasco y Navarra (47% en ambas), La Rioja y Castilla León (46% en ambas). Las comunidades de Cantabria (30%), Ceuta y Asturias (28%) son las que cuentan con mayor porcentaje de viviendas de dos dormitorios y donde se registran más viviendas de cuatro dormitorios es en Extremadura (40%). Las viviendas de un solo dormitorio, son las menos ofertadas, alcanzando el máximo porcentaje en Canarias (15%). Por debajo, se encuentran los estudios, que solo en Andalucía, Canarias, Ceuta y Madrid alcanzan el 1% del total de la oferta.

6.14 DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS Y TIPO DE VIVIENDA

DISTRIBUCIÒN DE LA OFERTA POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS Y TIPOLOGÍA DE LA VIVIENDA (2020)

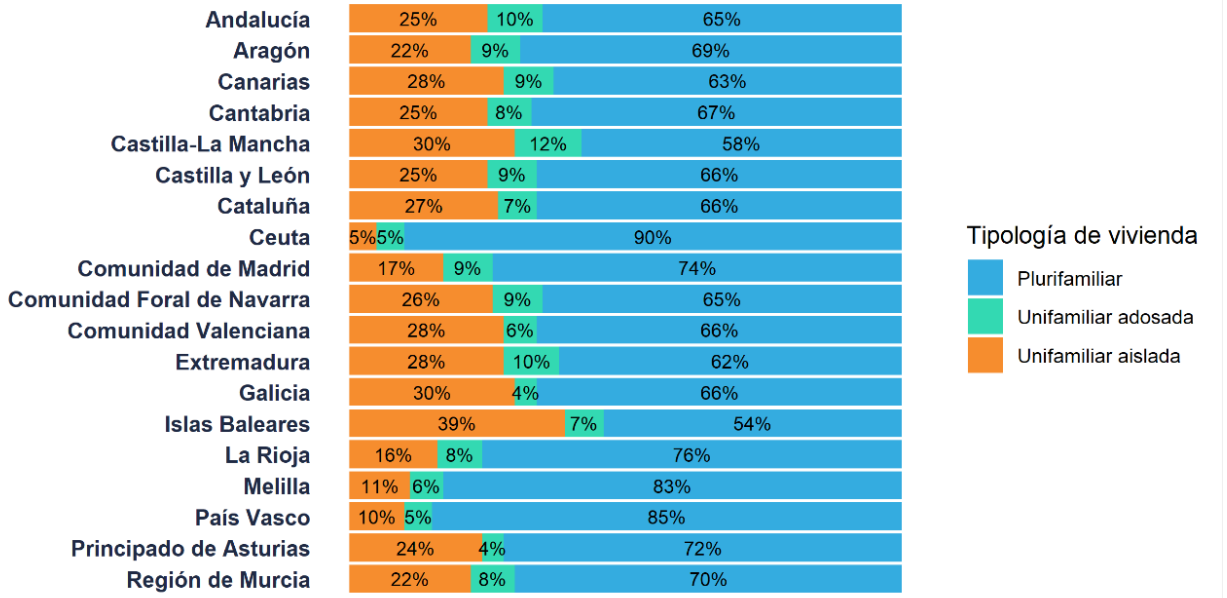


Gráfico 32 - Fuente: Base de Datos de CoHispania

En todas las Comunidades Autónomas la tipología de vivienda más ofertada es el piso. En regiones, como en Ceuta, esta tipología supone el 90% de la oferta existente, en el País Vasco el 85% y en Melilla el 83%. Le sigue la vivienda unifamiliar aislada, que supone el 39% de la oferta en Baleares. La vivienda unifamiliar adosada es la menos ofertada. En concreto, en las comunidades donde hay mayor oferta de este tipo de vivienda, como son Castilla la Mancha y Andalucía, supone el 12% y el 10% del total de la oferta, respectivamente

6.15 CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA EN EL PRIMER SEMESTRE DE 2020

Conocer las principales características de una vivienda, es importante, pues estas influyen en el establecimiento de los precios. En el siguiente gráfico 33, se analiza el porcentaje de viviendas por Comunidades Autónomas que presentan dichas características.

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA EN 2020

	piscina	terraza	jardín	aparcamiento
Andalucía	34 %	53 %	8 %	23 %
Aragón	12 %	45 %	6 %	28 %
Canarias	28 %	47 %	9 %	26 %
Cantabria	15 %	46 %	13 %	29 %
Castilla y León	9 %	37 %	7 %	28 %
Castilla-La Mancha	15 %	38 %	7 %	27 %
Cataluña	23 %	53 %	10 %	22 %
Ceuta	4 %	35 %	2 %	26 %
Comunidad de Madrid	30 %	48 %	9 %	30 %
Comunidad Foral de Navarra	5 %	39 %	7 %	28 %
Comunidad Valenciana	37 %	52 %	8 %	20 %
Extremadura	10 %	42 %	4 %	22 %
Galicia	8 %	31 %	6 %	34 %
Islas Baleares	37 %	59 %	10 %	27 %
La Rioja	24 %	45 %	10 %	28 %
Melilla	12 %	42 %	3 %	23 %
País Vasco	4 %	36 %	5 %	23 %
Principado de Asturias	4 %	31 %	6 %	24 %
Región de Murcia	23 %	49 %	8 %	26 %

Gráfico 33 - Fuente: Base de Datos de CoHispania

El 26% del total de la oferta de vivienda en el primer semestre cuenta con piscina. Las viviendas con piscina son más habituales en la Comunidad Valenciana y en Baleares, donde el 37% de las viviendas presentan este tipo de equipamiento.

La terraza, cada vez más demandada por los compradores de vivienda, es una característica mucho más común ya que el 48% de las viviendas en venta cuenta con este anexo y son varias las comunidades que superan el 50% de sus viviendas con esta particularidad. Concretamente, el 59% de las viviendas ofertadas en Baleares cuenta con esta característica; el 52% de las de la Comunidad Valenciana y el 53% las de Andalucía y Cataluña.

El jardín es más difícil de encontrar en España, ya que el 8% del total de la oferta cuenta con esta característica. En cuanto al aparcamiento, el 24% lo incluye. Respecto al jardín, destaca Cantabria con un 13% de las viviendas en venta con esta característica y respecto al aparcamiento, es más fácil de encontrar viviendas con garaje en Galicia ya que un 34% de las viviendas poseen este anexo.

07 CONCLUSIONES

La crisis del COVID-19, que se inició a mediados de marzo y que produjo la paralización casi total de las ventas en el mercado residencial, provoco una disminución de la compraventa de vivienda, que en el mes de mayo se desplomó un 53,7%, mientras que los préstamos hipotecarios cayeron un 27,6%.

También se produjeron descensos en los precios, tras bajar un 1,7% interanual en el segundo trimestre de 2020.

La vivienda de obra nueva ha resistido mucho mejor, así en el primer trimestre, la variación anual del Índice de Precios de Vivienda (IPV) nueva se situó en el 6,1%, frente al 2,7% de la vivienda de segunda mano.

Por su parte, en abril los visados de obra nueva cayeron un 55,7% con respecto al año anterior (4.299 visados), coincidiendo con el confinamiento, para volverse a recuperar, de forma que en noviembre se registraron 9.014 visados de obra nueva.

En cuanto a la oferta de vivienda, el precio medio en 2020 en toda España se situó en 1.739 €/m², aumentando ligeramente en relación al año anterior, en un 1,10%. Si se compara con los precios medios en 2017, en 2020 los precios subieron un 10,98%. Como en años anteriores, puede hablarse de una España a dos velocidades, así de las 52 provincias analizadas, 27 provincias han visto caer sus precios en relación al 2019. Las mayores subidas se registraron en las provincias de Baleares (6,1%) y Navarra (5,1%).

Por Comunidades Autónomas, las más caras para comprar una vivienda fueron Baleares (3.283€/m²), Madrid (2.776€/m²), País Vasco (2.732€/m²) y Cataluña (2.191€/m²). Mientras que las más económicas fueron Castilla la Mancha (895€/m²) y Extremadura (963€/m²).

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