

# MERCADO DE OFERTA DE VIVIENDA EN ESPAÑA



Evolución de la Oferta de Vivienda  
en España

Mayo - Diciembre 2020

COHISPANIA

## INDICE

<b>01 INTRODUCCIÓN</b>	<b>2</b>
<b>02 VIVIENDAS CON BAJADA EN EL PRECIO MEDIO DE OFERTA</b>	<b>3</b>
2.1 PERÍODO MAYO - DICIEMBRE	3
2.2 EVOLUCIÓN MENSUAL (DE MAYO A DICIEMBRE)	6
<b>03 TOTAL DE VIVIENDAS OFERTADAS</b>	<b>9</b>
3.1 PRECIO MEDIO OFERTADO DURANTE TODO EL PERIODO EN ESPAÑA	9
3.2 EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO OFERTADO POR MESES EN ESPAÑA	9
3.3 PRECIO MEDIO OFERTADO POR PROVINCIAS	10
3.4 VARIACIÓN DEL PRECIO MEDIO OFERTADO ENTRE MAYO Y DICIEMBRE POR PROVINCIAS	11
3.5 SUPERFICIE MEDIA OFERTADA	12
3.6 EVOLUCIÓN MENSUAL DE LA SUPERFICIE MEDIA OFERTADA	13
3.7 VARIACIÓN DE LA SUPERFICIE MEDIA OFERTADA ENTRE DICIEMBRE Y MAYO POR PROVINCIAS	13
3.8 EVOLUCIÓN DE LA TIPOLOGIA OFERTADA	14
<b>04 CONCLUSIONES</b>	<b>16</b>
QUIÉNES SOMOS	17

## 01 | INTRODUCCIÓN

La crisis sanitaria provocada por el COVID-19 ha tenido un impacto directo en la mayoría de los sectores de la economía, incluyendo el inmobiliario, cuyos principales indicadores se han visto afectados. Es difícil hacer pronósticos sobre cómo puede evolucionar el sector inmobiliario, pues depende de la evolución de la pandemia, si bien, la situación previa ya mostraba una ralentización en el crecimiento del sector. La compraventa de viviendas repuntó en noviembre un 1,9% con 39.653 operaciones, su mayor cifra desde febrero, rompiendo la racha de tasas interanuales negativas que se iniciaron en marzo. En términos intermensuales la compraventa de viviendas avanzó un 5,4%, su mayor repunte en un mes de noviembre desde 2017.

El número de hipotecas constituidas sobre viviendas se situó en noviembre en 28.756 hipotecas, la cifra más elevada desde marzo, cuando estalló la pandemia. Aunque sigue siendo un 2,4% menos que en 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%.

Según los datos sobre empleo del cuarto trimestre, 2020 cierra con 527.900 parados más y con 622.600 empleos perdidos, además de 782.915 personas afectadas por los ERTE (el 4,11% del total de afiliados). Aunque es de esperar que el paulatino control de la pandemia venga acompañada por una recuperación de la economía, se espera que 2021 sea un año difícil para muchas familias y la situación económica acabará impactando, en mayor o menor medida, en el mercado de la vivienda.

El presente informe, que analiza la oferta de vivienda en España, se ha realizado en base al estudio que CoHispania ha ido realizando mensualmente, desde el pasado mes de mayo hasta diciembre de 2020, en base a anuncios de oferta de vivienda y la base de datos de

CoHispania basada en la actividad durante este período, siempre referente al precio de oferta de la vivienda: aquel por el que quieren ser vendidas.

## 02 | VIVIENDAS CON BAJADA EN EL PRECIO MEDIO DE OFERTA

### 2.1 | PERÍODO MAYO - DICIEMBRE

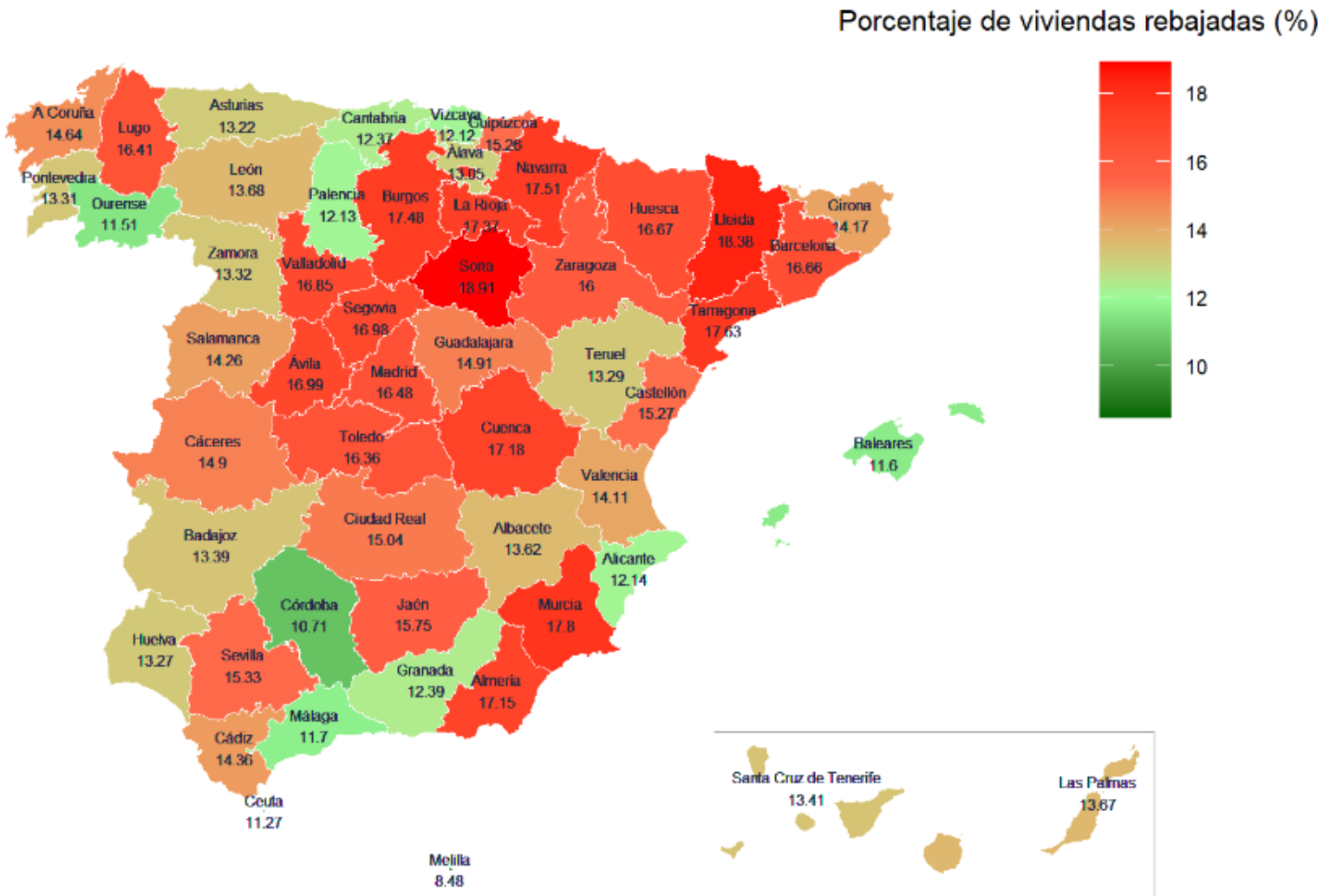
Entre los meses de mayo y diciembre de 2020, el 14,43% de las viviendas ofertadas en España han registrado una bajada media en el precio del 8,56%.

La provincia con mayor porcentaje de viviendas rebajadas respecto al total de la oferta disponible ha sido Soria, donde el 18,91% del total de las viviendas ofertadas han registrado bajadas de precio durante estos meses. A continuación le siguen Lleida (18,38%) y Murcia (17,8%). Por el contrario, las provincias con menor porcentaje de viviendas rebajadas corresponden a las provincias de Córdoba (10,71%) y la ciudad autónoma de Melilla (8,48%).

En cuanto al precio, las provincias que registran una mayor bajada en el precio de oferta han sido Almería, Lleida y Teruel, todas con un descenso del 12% en aquellos inmuebles que han sufrido una alteración a la baja en los precios.

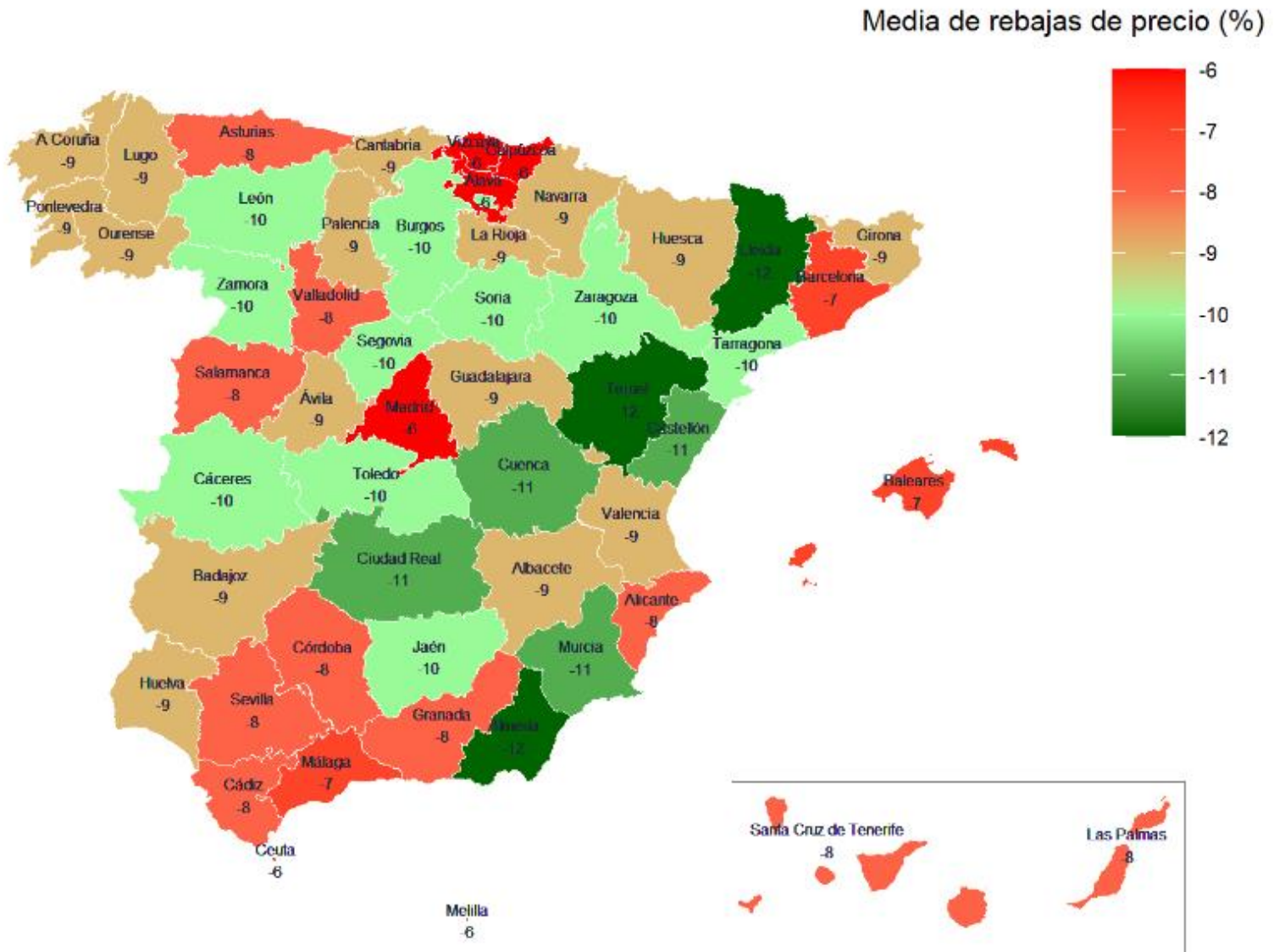
Respecto a las provincias que cuentan con las ciudades más pobladas de España, Madrid y Barcelona, el porcentaje de viviendas rebajadas durante todo el período estudiado ha sido del 16,48% en el caso de Madrid y 16,66% en la ciudad condal. En concreto, Barcelona ha sufrido una bajada media de precio de oferta del 7%. Por su parte, en Madrid, el precio de las viviendas que han registrado bajadas en el precio de oferta, ha disminuido una media del 6%.

**PORCENTAJE DE VIVIENDAS REBAJADAS ENTRE MAYO Y DICIEMBRE  
- PROVINCIAS**



Mapa 1 - Fuente: Base de Datos de CoHispania

### BAJADA MEDIA DEL PRECIO DURANTE MAYO Y DICIEMBRE - PROVINCIAS



Mapa 2 - Fuente: Base de Datos de CoHispania

## 2.2 | EVOLUCIÓN MENSUAL (DE MAYO A DICIEMBRE)

El porcentaje de viviendas ofertadas en España que han visto rebajado su precio respecto al mes anterior, ha pasado del 6,85% entre los meses de mayo y junio (mes en el que terminó el estado de alarma) al 4,28% en diciembre respecto a noviembre.

### VIVIENDAS OFERTADAS QUE HAN VISTO REBAJADO SU PRECIO RESPECTO AL MES ANTERIOR - ESPAÑA (%)

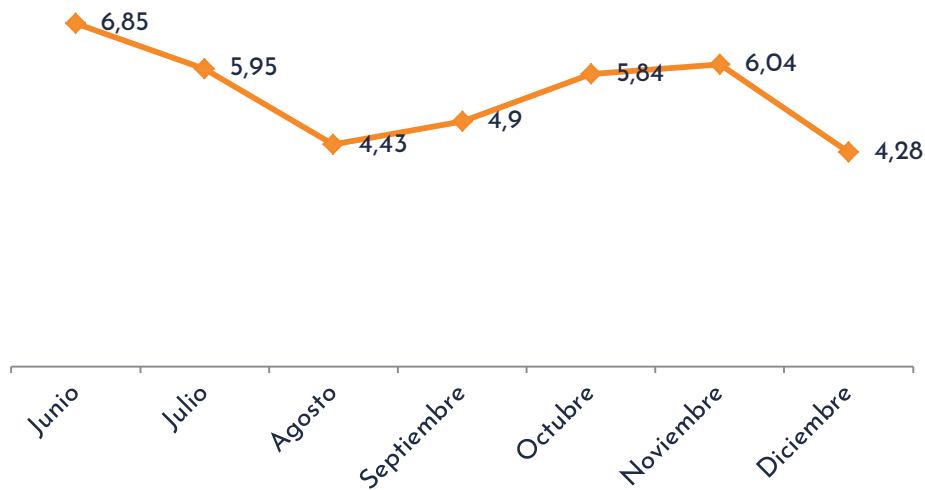


Gráfico 1- Fuente: Base de Datos de CoHispania

En cuanto al precio, se observa cómo en junio, mes en el que finalizó el estado de alarma, el precio medio de oferta de las vivienda que han sufrido bajadas en el mismo, cayó un 9,28% respecto a mayo, el mayor descenso en todo el período analizado. En el mes de diciembre, el descenso del precio medio fue del -6.26% (un 1,42% menos que en Junio).

### MEDIA DE LA BAJADA DEL PRECIO - ESPAÑA (%)

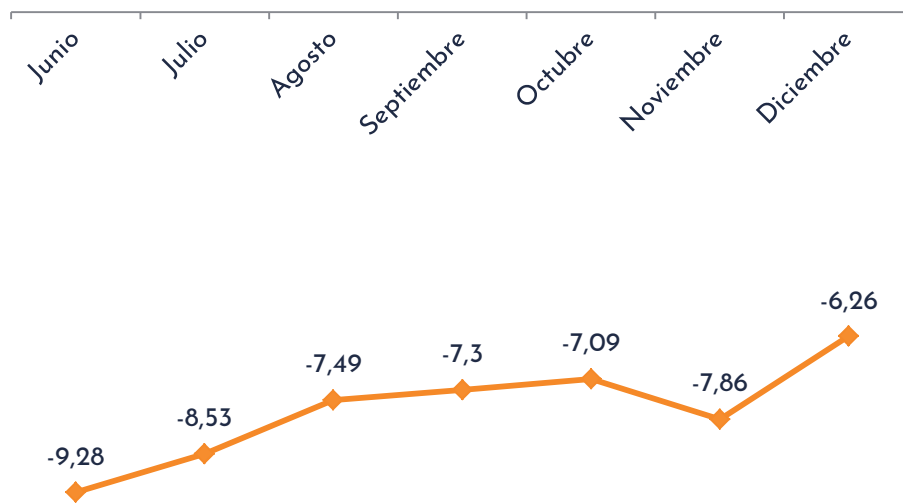


Gráfico 2- Fuente: Base de Datos de CoHispania

En el caso de Madrid y Barcelona, el porcentaje de viviendas que han rebajado su precio de oferta respecto al mes anterior, ha variado entre el 9,65% en junio y el 4,77% de diciembre en Madrid; y del 8,64% en junio al 5,54% de diciembre en Barcelona.

La bajada media de precio se encuentra entre el -5% y -6% en Madrid, mientras que en Barcelona el descenso ha variado entre el -5% y el -8%. En el mes de diciembre, ambas ciudades han experimentado una bajada media de su precio del -5%, por debajo de lo que experimentaron en el mes de junio (-6% y -8% respectivamente).



**VIVIENDAS OFERTADAS QUE HAN VISTO REBAJADO SU PRECIO RESPECTO AL MES ANTERIOR - MADRID - BARCELONA (%)**

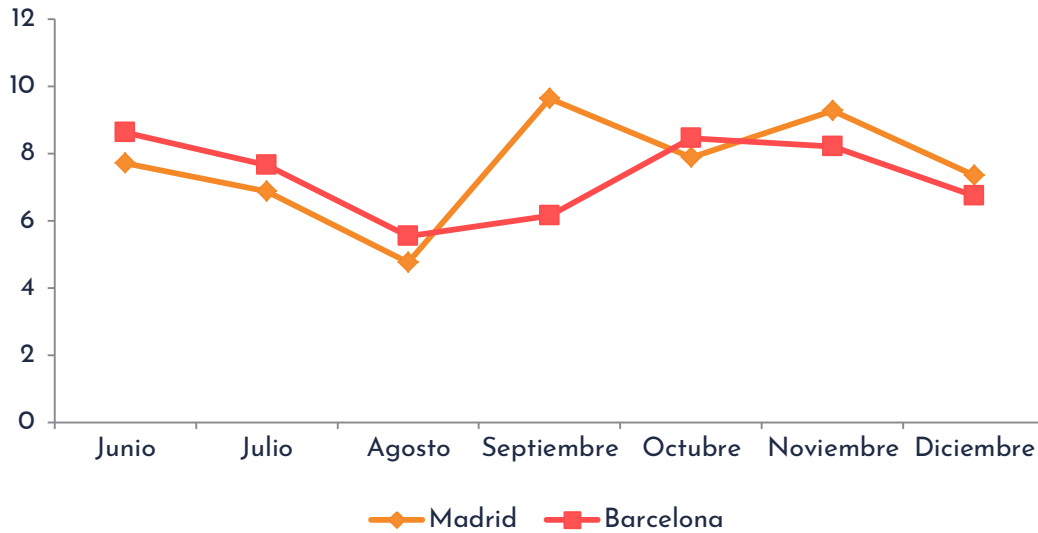


Gráfico 3- Fuente: Base de Datos de CoHispania

**MEDIA DE LA BAJADA DEL PRECIO - MADRID - BARCELONA (%)**



Gráfico 4- Fuente: Base de Datos de CoHispania

## 03 TOTAL DE VIVIENDAS OFERTADAS

### 3.1 PRECIO MEDIO OFERTADO DURANTE TODO EL PERIODO EN ESPAÑA

El precio medio de oferta del total de las viviendas en venta durante todo el período (de mayo a diciembre de 2020) en España ha sido de 1.727,6 €/m<sup>2</sup>.

### 3.2 EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO OFERTADO POR MESES EN ESPAÑA

Comparando el total de las viviendas ofertadas entre los meses de mayo y diciembre, se observa un aumento del precio medio de oferta del 5%, pasando de los 1.667 €/m<sup>2</sup> en mayo a 1.751 €/m<sup>2</sup> al cierre de 2020.

#### EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE OFERTA POR MESES - ESPAÑA (€/m<sup>2</sup>)

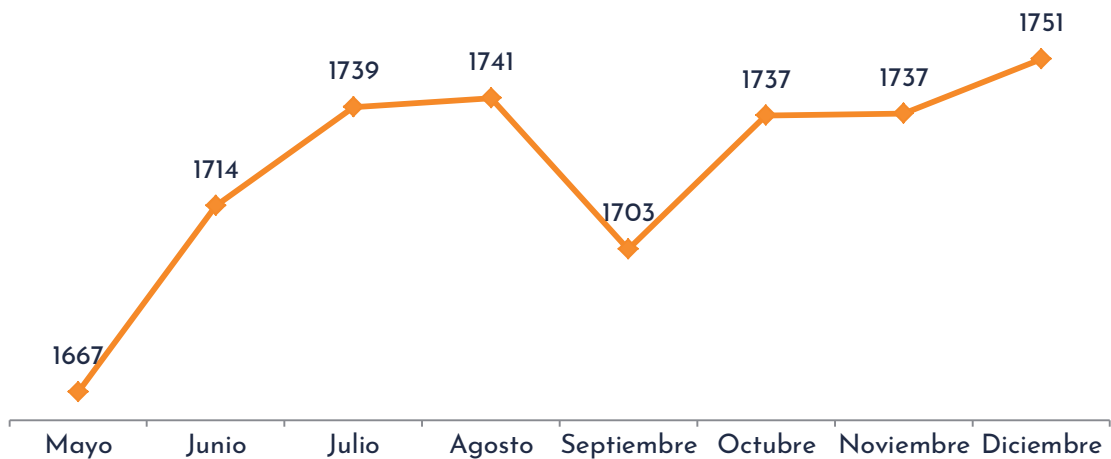


Gráfico 5- Fuente: Base de Datos de CoHispania

### 3.3 | PRECIO MEDIO OFERTADO POR PROVINCIAS

Las provincias más caras para comprar una vivienda entre mayo y diciembre han sido Guipúzcoa (3.206 €/m<sup>2</sup>), Baleares (2.933 €/m<sup>2</sup>) y Vizcaya (2.751 €/m<sup>2</sup>). Le siguen las grandes ciudades, Madrid y Barcelona, con 2.741 €/m<sup>2</sup> y 2.668 €/m<sup>2</sup> respectivamente.

Por su parte, las provincias más económicas, han sido Toledo (766 €/m<sup>2</sup>), Ciudad Real (768 €/m<sup>2</sup>), Teruel (818 €/m<sup>2</sup>) y Cuenca (819 €/m<sup>2</sup>).

#### PRECIO MEDIO DE OFERTA DE MAYO A DICIEMBRE - PROVINCIAS

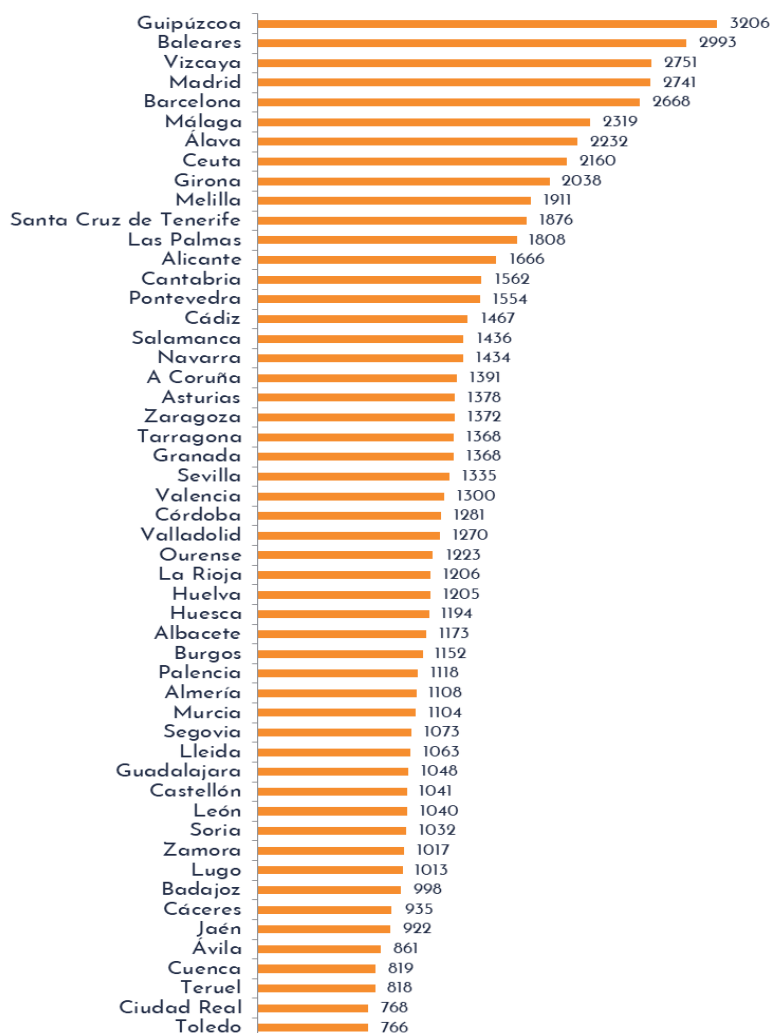


Gráfico 6- Fuente: Base de Datos de CoHispania

### 3.4 VARIACIÓN DEL PRECIO MEDIO OFERTADO ENTRE MAYO Y DICIEMBRE POR PROVINCIAS

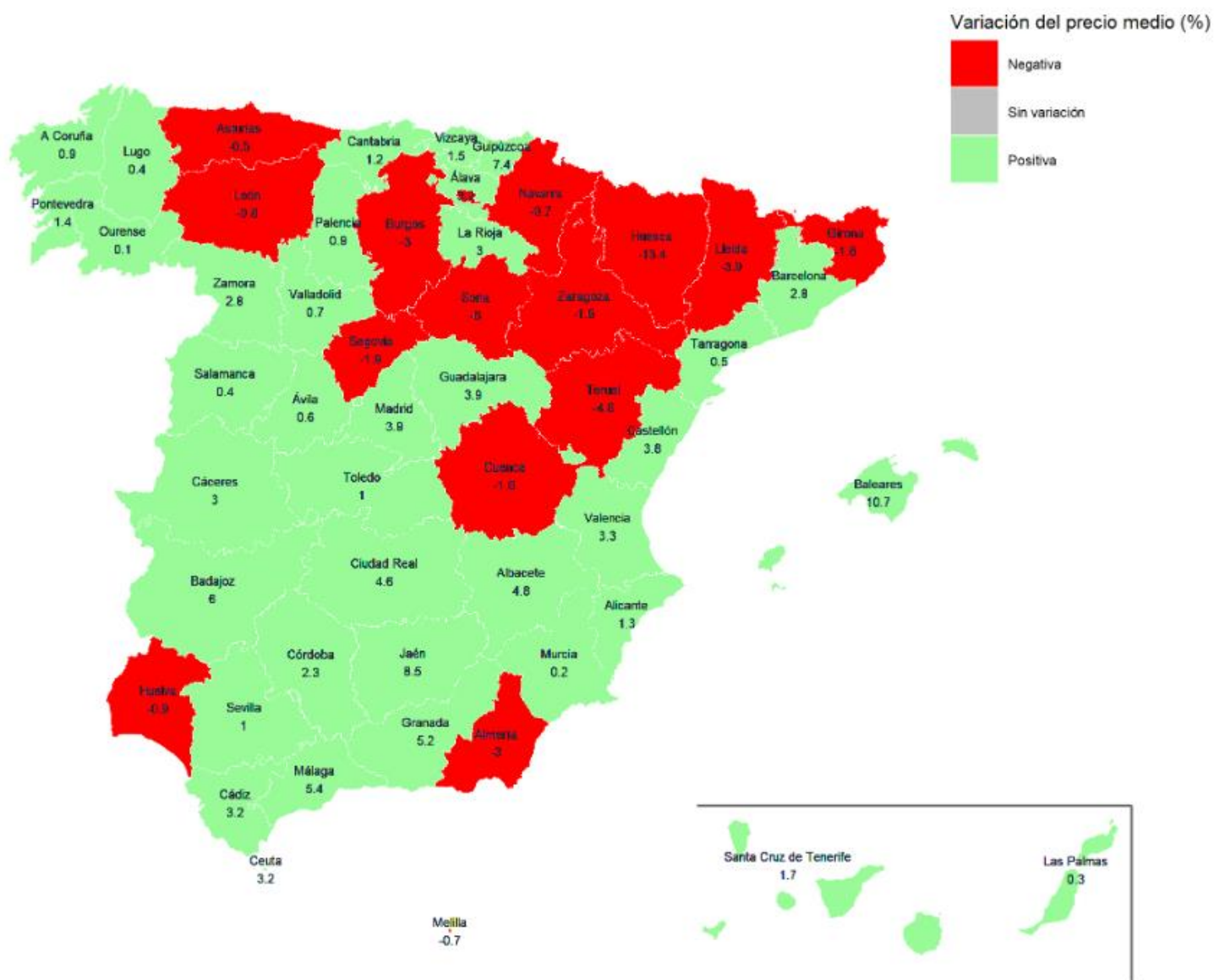
A pesar de que en todas las provincias un determinado porcentaje de viviendas han registrado bajadas de precio no en todas el precio global, el del 100% de las viviendas en venta, ha disminuido.

Se aprecia un crecimiento desigual del precio entre provincias, que ya se observaba en los meses anteriores a la pandemia, lo que pone de manifiesto una España a dos velocidades. Así, entre mayo y diciembre, de las 52 provincias analizadas, 37 provincias han visto crecer sus precios, mientras el resto han mostrado un comportamiento descendente.

Los mayores subidas en el precio de oferta respecto al total de las viviendas anunciadas se han registrado en Baleares (+10,7%), Jaén (+8,5%) y Guipúzcoa (+7,4%).

En cambio, los mayores descensos de precios corresponden a Huesca (-13,4 %), Soria (-6 %) y Teruel (-4,8 %).

#### VARIACIÓN DEL PRECIO (ENTRE MAYO Y DICIEMBRE) POR PROVINCIA (%)



Mapa 3- Fuente: Base de Datos de CoHispania

### 3.5 | SUPERFICIE MEDIA OFERTADA

La superficie media de la vivienda en oferta en España entre mayo y diciembre es de 129,4 m<sup>2</sup>.

### 3.6 EVOLUCIÓN MENSUAL DE LA SUPERFICIE MEDIA OFERTADA

En el mes de diciembre, el tamaño de la vivienda en oferta se ha incrementado un 3,1% respecto al mes de mayo hasta los 133 m<sup>2</sup>. El mínimo registrado en periodo analizado se alcanzó en el mes de septiembre, cuando la superficie media fue de 123 m<sup>2</sup>. Se ha producido por tanto, un ligero aumento en la superficie media en oferta entre los meses de mayo a diciembre.

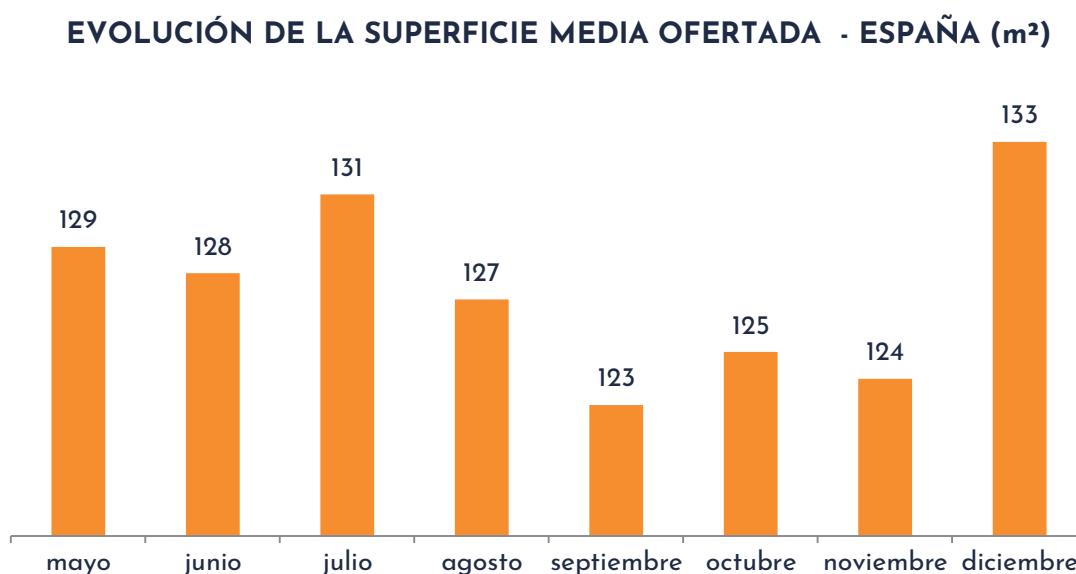


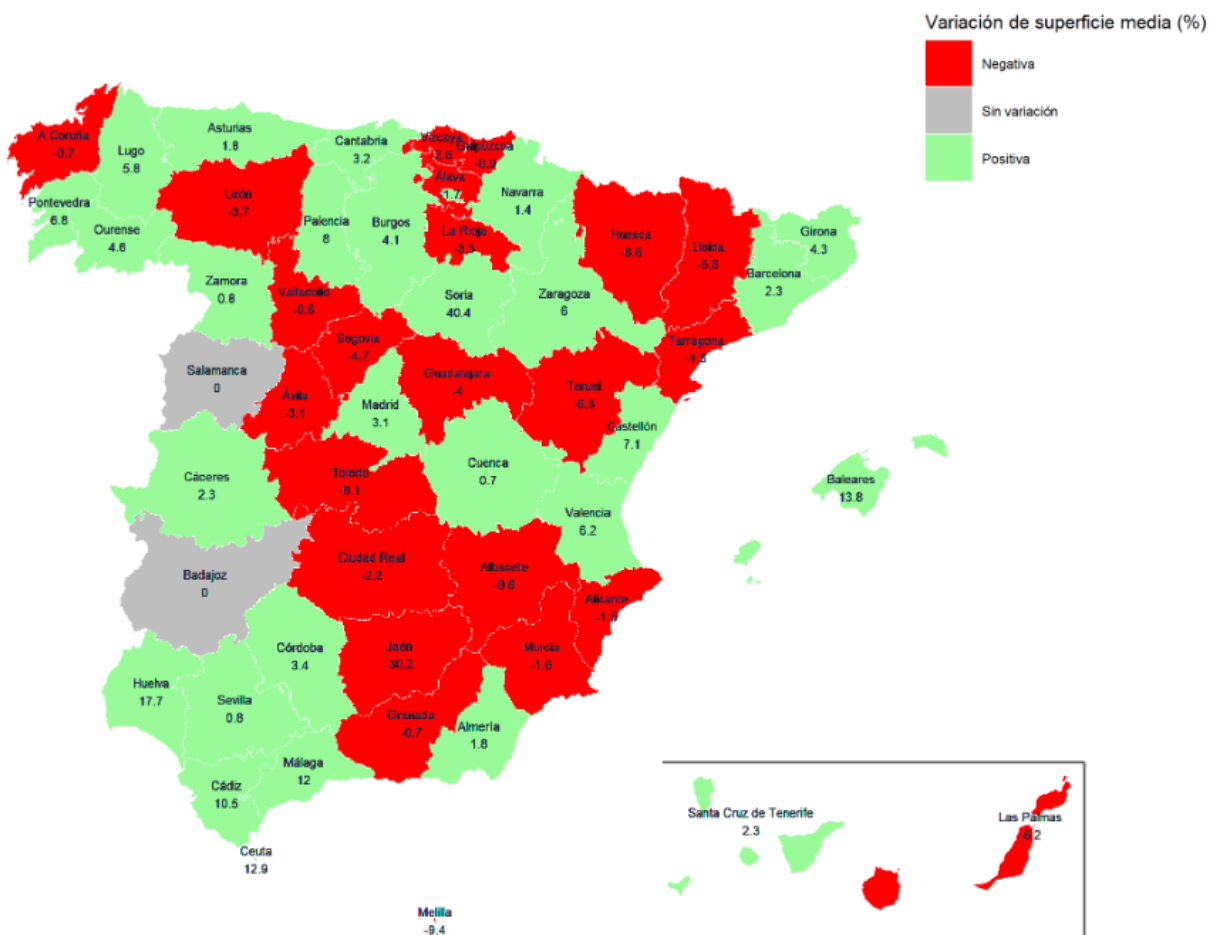
Gráfico 7- Fuente: Base de Datos de CoHispania

### 3.7 VARIACIÓN DE LA SUPERFICIE MEDIA OFERTADA ENTRE DICIEMBRE Y MAYO POR PROVINCIAS

Entre los meses de mayo y diciembre, 27 provincias han experimentado aumentos en la superficie media de las viviendas en oferta, siendo Soria la que ha registrado

el mayor incremento (40,4%). En los casos de Badajoz y Salamanca no se ha observado variación. En el resto de provincias, se ha producido un descenso en la superficie media de los inmuebles, siendo Jaén (-30,2%) la provincia donde más ha caído la superficie media ofertada.

### VARIACIÓN DE LA SUPERFICIE MEDIA OFERTADA (ENTRE MAYO Y DICIEMBRE) POR PROVINCIA (%)



Mapa 4 - Fuente: Base de Datos de CoHispania

## 3.8 | EVOLUCIÓN DE LA TIPOLOGÍA OFERTADA

El piso es la tipología de vivienda más ofertada en España, en concreto el 70,2% son viviendas plurifamiliares frente al 29,8% que son unifamiliares.

La tipología de la vivienda en oferta apenas ha variado entre mayo y diciembre: se ha producido un ligero incremento de oferta de vivienda plurifamiliar de 1,5 puntos porcentuales y el correspondiente descenso de viviendas unifamiliares.

### EVOLUCIÓN POR TIPOLOGÍA OFERTADA - ESPAÑA (%)

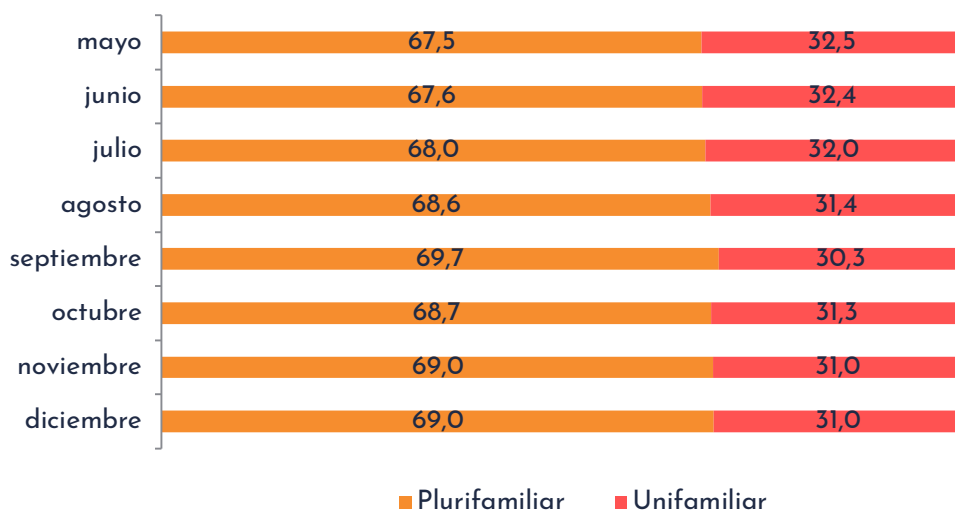


Gráfico 8- Fuente: Base de Datos de CoHispania



## 04 | CONCLUSIONES

- Las transacciones de los 11 primeros meses de 2020 fueron un 19,3%, inferior a las de los 11 primeros meses de 2019, según el INE. La disminución de la demanda ha provocado, en mayor o menor medida y según las zonas, una disminución en los precios de oferta de los inmuebles. La relación entre el número de transacciones (demanda) y el de oferta es un indicador de la actividad del mercado.
- Otro efecto de la pandemia es la variación en la composición de las compras de vivienda entre viviendas plurifamiliares o unifamiliares. Los datos del Consejo General del Notariado muestran que las transacciones de viviendas unifamiliares eran el 27,75% del total en octubre frente al 21,77% en marzo. En el caso de la oferta, la tipología de la vivienda apenas ha variado entre mayo y diciembre: se ha producido un ligero incremento de oferta de vivienda plurifamiliar del 1,5% con el correspondiente descenso de viviendas unifamiliares.
- Los datos presentados en este informe muestran ofertas de precios con una leve tendencia a la baja cuando finalizó el estado de alarma, luego, los precios se van estabilizando. Así, entre mayo y diciembre, de las 52 provincias, 37 han visto crecer sus precios, mientras el resto han mostrado un comportamiento descendente.
- De esta manera, en el período comprendido desde mayo hasta diciembre, se observa un aumento del precio medio de oferta del 5%, pasando de los 1.667 €/m<sup>2</sup> en mayo a 1.751 €/m<sup>2</sup> al cierre de 2020.
- 2021 será un año difícil para muchas familias y la situación económica acabará impactando en el mercado de la vivienda.

## 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 Monitoring** en el año 2007: 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

