

SE PREVÉN SUBIDAS DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA YA EN 2021

El precio de la vivienda en España retomará las subidas a partir de 2021

Continuando con la línea de nuestras últimas publicaciones, les informamos de que el precio de la vivienda en España, para este 2020, se contraerá un 1,4%, pero ya el próximo ejercicio se retomará la senda de crecimientos de precios: **un 1,8%, en 2021; un 4,5%, en 2022 y un 3,6%, en 2023. En total, casi un 10% en tres años.**

A grandes rasgos, estas son las previsiones para España de S & P (Agencia de Calificación de riesgo estadounidense) en su último informe en el que analiza el impacto de la pandemia del coronavirus sobre el mercado de la vivienda en Europa. Según este documento, en el caso de España, el retroceso será del 1,4%, mientras que en Irlanda, los precios bajarán un 1,6% y en Portugal, un 0,6%. Por el contrario, se esperan aumentos significativos en los Países Bajos (6,1% interanual), Alemania (4,6%) y Suecia (3%).

S&P considera que el mercado residencial de España y Portugal se ha visto más afectado por la situación actual, **«ya que los sectores inmobiliarios en España y Portugal están más orientados hacia la industria del turismo que otros lugares. La muy baja participación turística de este año y la gran incertidumbre sobre la situación sanitaria en el futuro han afectado negativamente a la demanda y los precios de la vivienda».**

Sin embargo, y de cara a 2021, España volverá a registrar aumentos de precios. En concreto, **la previsión pasa por un incremento de la vivienda del 1,8%. Un porcentaje que se intensificará durante los dos años siguientes.**

En su documento, la firma destaca el hecho de que **el mercado de la vivienda no pudo operar con normalidad durante la pandemia**, lo que ha dado lugar a una demanda latente, al tiempo que los ingresos familiares se han conservado en gran medida gracias al trabajo a tiempo parcial y a las ayudas del gobierno a familias y empresas, como resultado, **la futura demanda de vivienda dispone de mayores ahorros para comprar casa.**

Costes de financiación muy bajos

Por otro lado, la agencia de calificación destaca cómo la flexibilización de los costes de financiación del Banco Central Europeo (BCE), cerca de mínimos históricos, también están ayudando a sostener la caída de precios.

En este sentido, la combinación de unas condiciones de financiación favorables, el apoyo del gobierno al empleo y unos mayores ahorros, «sugieren que la **solvencia de los compradores de vivienda es mucho mejor** que tras la crisis financiera. Como resultado, los nuevos préstamos para vivienda, a diferencia de los nuevos préstamos al consumo, aumentaron durante el confinamiento en 30.000 millones en la eurozona entre marzo y mayo», destaca S&P.

En su informe, la firma también destaca el impacto de la pandemia sobre la actividad promotora y cómo las medidas de confinamiento han reducido la oferta de viviendas. En concreto, cifra en un 32% la reducción interanual de la actividad en el sector de la construcción en la eurozona en el segundo trimestre, lo que dará lugar a un mayor desajuste entre la oferta y la demanda.

Una mayor demanda de casas grandes

S&P ha observado, asimismo, un incremento de la demanda de propiedades de mayor tamaño, frente a las viviendas más pequeñas. **«Al tener que pasar más tiempo en casa y tener que teletrabajar, los hogares han reevaluado su necesidad de espacio. Para los que pueden permitírselo, esto significa que han adelantado sus decisiones de mejora de vivienda».**

No obstante, considera que, por el momento, no se está observando un cambio claro a favor de las áreas rurales lejos de las grandes ciudades.

Fondos de inversión

Por otro lado, según S&P, los inversores también se han volcado en el mercado inmobiliario en busca de rendimientos.

Los fondos de inversión inmobiliaria han registrado flujos de entrada netos por valor de 11.000 millones de euros entre marzo y mayo. Mientras que los fondos de renta fija han observado salidas por valor de 88.000 millones de euros.

Por último, según S&P, el regreso de la actividad económica hasta niveles previos a la pandemia y **«la normalización de la situación sanitaria deberían ayudar a una recuperación sostenible en el empleo y las empresas, elevando la compra de vivienda y de los precios».** A pesar de todo ello, reconoce un alto grado de incertidumbre sobre la evolución de la pandemia y considera que la amenaza del coronavirus permanecerá hasta que existan una vacuna o un tratamiento eficaz, lo que podría suceder, en su opinión, a mediados de 2021.

