

“La Covid contrae la producción de VIVIENDAS en ESPAÑA”

El informe Inmocoynuntura del Instituto de Análisis Inmobiliario (INSTAI) de la tasadora Euroval confirma un cambio de tendencia en la oferta residencial.

2020 pasará a la historia reciente del mercado residencial español como un año anómalo, en el que todas y cada una de sus previsiones iniciales dejaron de cumplirse por culpa de la COVID-19. Además, la crisis provocada por la pandemia no solo ha tenido un impacto significativo en el retraimiento de la demanda, sino también en la oferta. Esta es una de las conclusiones que se desprende del informe *Inmocoynuntura*, elaborado por el Instituto de Análisis Inmobiliario (INSTAI) de la tasadora Euroval y que recientemente se ha dado a conocer. Los datos incluidos en *Inmocoynuntura* reflejan la contracción en la producción residencial del sector, que, de acuerdo con las previsiones del informe para este año, regresa a niveles similares a los de hace tres años por volumen total de viviendas iniciadas y concluidas: 130.270 en 2020 por 123.537 en 2017, pero muy lejos de las 167.915 de 2019. Unas cifras, las de 2020, que rompen la tendencia alcista que, de manera ininterrumpida, se venía registrando desde 2014.

Vivienda iniciada y terminada

El anterior no es el único dato al respecto que recoge el informe del INSTAI de Euroval. Así, y mientras el número total de viviendas libres terminadas en 2020 es ligeramente inferior al del 2019 (65.114 y 71.562 unidades, respectivamente), pero superior al del período 2013-2018 (entre 43.230 unidades

en 2013 y 58.583 unidades en 2018), el de viviendas libres iniciadas, un indicador que pulsa mejor la confianza del sector en su futuro inmediato, solo se sitúa por encima del correspondiente a 2016 (65.256 y 59.168 unidades, respectivamente). En cambio, la diferencia con el pasado año es simplemente abrumadora: casi 31.000 viviendas libres iniciadas menos. “Y un último dato, no menos ilustrativo del ralenti productivo en el que parece haber entrado el sector, es que por primera vez desde 2014, el número de viviendas iniciadas y concluidas coincide (la diferencia no llega ni a las 50 unidades), cuando en 2019 esta diferencia fue de casi 25.000 unidades a favor de las viviendas iniciadas”, afirma el informe de INSTAI.

Un panoramadual

Por regiones, la situación refleja cierta heterogeneidad respecto al patrón nacional. De esta manera, “solo siete comunidades autónomas presentan un volumen de viviendas libres iniciadas significativamente superior al de las concluidas, en línea con lo que había sido la tendencia del mercado residencial hasta este año”, señala INSTAI. Estas comunidades son las siguientes: Aragón; Canarias; Castilla-La Mancha; Comunidad Valenciana; Galicia; Navarra y La Rioja. En el resto de las comunidades, las dos magnitudes presentan valores similares, en unos casos ligeramente a favor de las



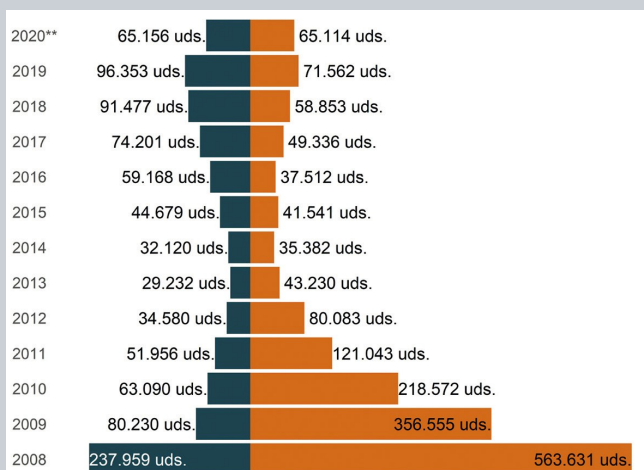
De la D: Alejandro Belchí, senior advisor e investigador principal de INSTAI, y Gumersindo Ruiz, respectivamente.

viviendas concluidas (Andalucía, Asturias, Madrid y País Vasco) y en otros, a favor de las iniciadas (Baleares; Castilla y León; Cataluña; Extremadura y Murcia, además de las dos ciudades autónomas de Ceuta y Melilla).

Stock de VIVIENDAS en ESPAÑA

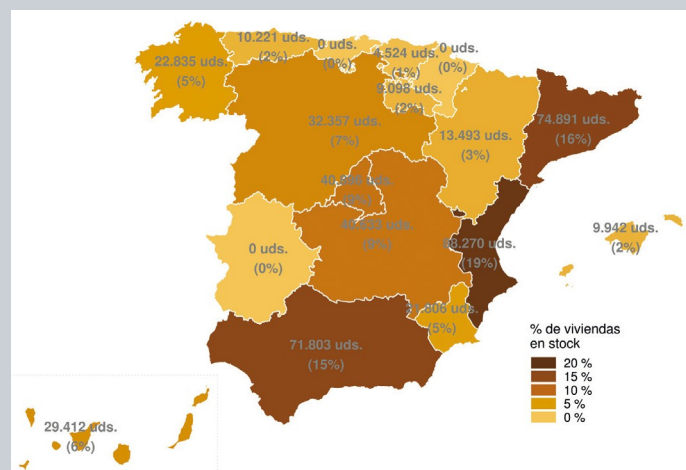
El informe del INSTAI de Euroval también cuantifica, con datos actualizados a 2019, la distribución porcentual del stock residencial por comunidades autónomas. La Comunidad Valenciana (19% y 88.270 unidades), Cataluña (16% y 74.891 unidades) y Andalucía (15% y 71.803 unidades) acaparan la mitad de las viviendas sin venderse en este país. A continuación le siguen Madrid (9% y 40.816 unidades) y Castilla-La-Mancha (9% y 40.633 unidades), y ya más lejos Castilla y León (7% y 32.357 unidades), Canarias (6% y 29.412 unidades) y Galicia (5% y 22.835 unidades). Las demás comunidades, o tienen porcentajes en ningún caso superiores al 3% (Aragón, La Rioja, Asturias y el País Vasco), o simplemente nulos (Asturias, Cantabria, Navarra y Extremadura).

Gráfico 1. Vivienda libre iniciada y terminada



(**) Se estima el 2º semestre de 2020 en función de la tendencia y los parámetros en el 1er semestre de 2020. Fuente: Informe Inmocoynuntura de INSTAI, Euroval.

Gráfico 2. Concentración del STOCK de VIVIENDAS en ESPAÑA



El stock es la diferencia sobre el existente a 1-1-2004, de manera que stocks nulos no significan que no existan viviendas nuevas sin vender, sino que su número no ha aumentado desde el 1-1-2004.