



NOTA TÉCNICA
**inversión
residencial**
PROVINCIA DE ALICANTE

mayo 2021



Gabinete de Estudios

Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de Alicante

Resumen ejecutivo

- Las previsiones para 2020 apuntaban hacia un crecimiento de la inversión en vivienda, aunque a un ritmo más moderado que en el año anterior, ya que los determinantes de la demanda seguían siendo favorables.
- La irrupción de **la pandemia del COVID-19 ha supuesto un duro revés** para el mercado inmobiliario.
- La **renta de los hogares se ha visto recortada en 2020** por la destrucción del empleo y la confianza del consumidor ha descendido hasta niveles muy bajos.
- **Durante los meses del confinamiento, la venta de viviendas descendió un 60% interanual.** La materialización de algunas decisiones de compra, aplazadas por las restricciones de movilidad, propiciaron un repunte de las ventas en el tercer trimestre.
- **El año 2020 se saldó con un descenso de las ventas del 23%**, aunque las ventas de vivienda nueva cayeron menos que las de vivienda usada.
- **La caída de la demanda extranjera lastró las ventas del sector** en la provincia. Durante el pasado año se vendieron 14.386 viviendas a extranjeros, un 31% menos que en 2019. El descenso fue generalizado en todos los mercados.
- **El precio de la vivienda ha registrado una caída interanual del 2,2%**, situándose en 1.282,8 €/m². El descenso de los precios en la provincia ha sido mayor que el registrado en la Comunidad Valenciana y España (-1,6% y -1,1%, respectivamente).
- **La corrección del precio de la vivienda ha sido más intensa en el segmento de vivienda de segunda mano** que en la vivienda nueva (-2,6% frente a -0,6%, respectivamente).
- **El nuevo crédito a los hogares destinado a la adquisición de vivienda aumentó ligeramente** debido al aumento de las renegociaciones.
- **El esfuerzo financiero para acceder a una vivienda se ha estabilizado** en torno a los valores de 2019 y es más reducido que al inicio de la crisis de 2008.

- El **impacto de la pandemia en la actividad inmobiliaria ha sido menor que en otros sectores** económicos.
- Durante **el pasado año se terminaron 5.243 viviendas** en la provincia de Alicante, **un 18% más** que en 2019.
- La **recuperación del ritmo de actividad se ha reflejado en la evolución del empleo** del sector. Al finalizar el año, el número de afiliados a la Seguridad Social en el sector de la construcción ascendía a 49.879, una cifra que se aproxima al nivel registrado en el mismo mes del año anterior.
- El **aumento de la incertidumbre y el deterioro de las expectativas de demanda está afectando a la iniciación de nuevos proyectos** de edificación. El menor número de visados de obra nueva en 2020 afectará al número de viviendas terminadas en 2021.
- El **stock de vivienda nueva sin vender se ha reducido en los últimos años**, aunque la provincia de Alicante continúa estando entre las provincias con mayor porcentaje de stock sobre el total y sobre su parque de viviendas.
- **Se prevé que la inversión en vivienda comience a recuperarse en la segunda mitad de 2021**, a medida que vayan desapareciendo los focos de incertidumbre, y mejoren las expectativas de renta futura de los hogares.
- **El aumento de la tasa de ahorro de los hogares favorece la inversión** residencial.
- Los tipos de interés permanecen en niveles muy bajos y **las condiciones de financiación siguen siendo atractivas para la inversión**, a pesar de que los criterios de aprobación de créditos a los hogares se han endurecido ligeramente en los primeros meses de este año.
- **Los Fondos Europeos pueden suponer un fuerte impulso para el sector** a través de programas de rehabilitación del parque de viviendas y los programas de vivienda social en régimen de alquiler.
- En los próximos meses **se espera que los precios de la vivienda continúen ajustándose a la baja, pero con diferencias** según zonas y tipología de la vivienda.

El sector inmobiliario antes de la COVID-19

¿Cuáles eran las expectativas del sector antes de la irrupción de la pandemia?

Desde finales de 2018 y durante 2019 el sector inmobiliario ha estado expuesto a una serie de cambios regulatorios (Actos Jurídicos Documentados, alquiler, Ley de Crédito Hipotecario) que, junto con la incertidumbre en torno a la política económica, ha condicionado las decisiones de inversión en vivienda.

Las ventas de viviendas perdieron fuerza en el último trimestre de 2018, tras crecer a tasas de dos dígitos durante los trimestres anteriores, y esta tendencia se agudizó en 2019, primer año en el que se registró una caída de las ventas desde el inicio de la recuperación en 2014. A pesar de

ello, el volumen de compraventas se situó en dicho año por encima de las 42.000 unidades.

Al margen de los factores de naturaleza transitoria mencionados anteriormente, los determinantes de la demanda de vivienda seguían siendo favorables (crecimiento sostenido del empleo, aumento de los salarios pactados en convenio, bajos tipos de interés) en un contexto de empeoramiento de las expectativas económicas. Las previsiones para 2020 apuntaban hacia un mantenimiento de los factores de apoyo de la demanda, aunque con menor intensidad, por lo que se esperaba que la inversión en vivienda continuara creciendo, aunque a un ritmo más moderado.

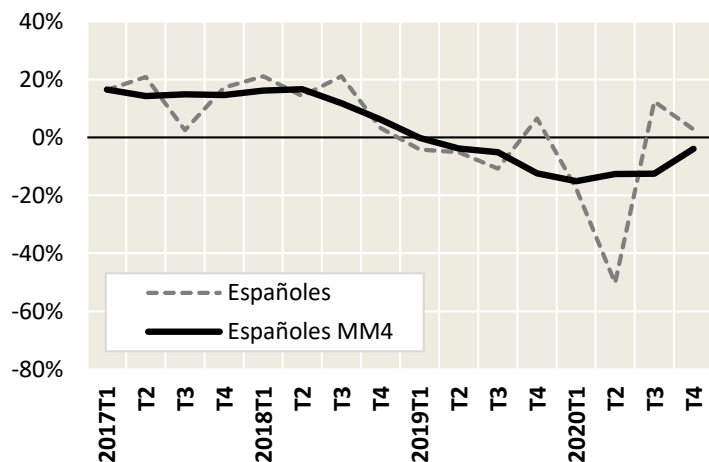
Sin embargo, **la irrupción de la pandemia del COVID-19 ha supuesto un duro revés para el mercado inmobiliario.**

Compraventa de viviendas (% var. int.)

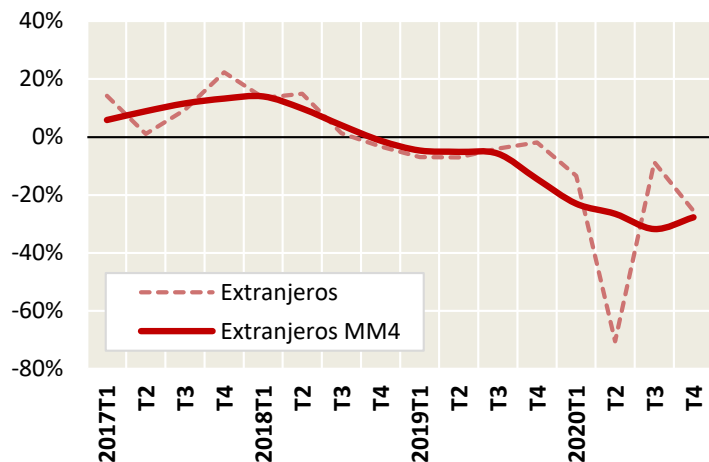
Provincia de Alicante

Fuente: Ministerio de Transp., Movil. y Ag. Urb. y elaboración propia

ESPAÑOLES



EXTRANJEROS



Demanda de vivienda

Evolución de las compraventas

Tras descender un 15,5% en el primer trimestre, las ventas se desplomaron durante los meses del confinamiento. Entre marzo y junio se vendieron en la provincia 4.561 viviendas, un 60% menos que en el segundo trimestre del año anterior.

Durante el tercer trimestre, la **venta de viviendas** aumentó un 1,7%, lo que estaría reflejando en parte la materialización de algunas decisiones de compra que fueron aplazadas por las restricciones de movilidad durante el confinamiento. El cambio de preferencias de los demandantes hacia viviendas de mayor tamaño o de otra tipología, como las viviendas unifamiliares, la tendencia alcista de los precios del alquiler, la baja rentabilidad de los activos financieros seguros y el mantenimiento de unas condiciones financieras favorables son algunos de los factores que

explican el aumento de las ventas que se ha concentrado en el segmento de viviendas nuevas y compradores nacionales.

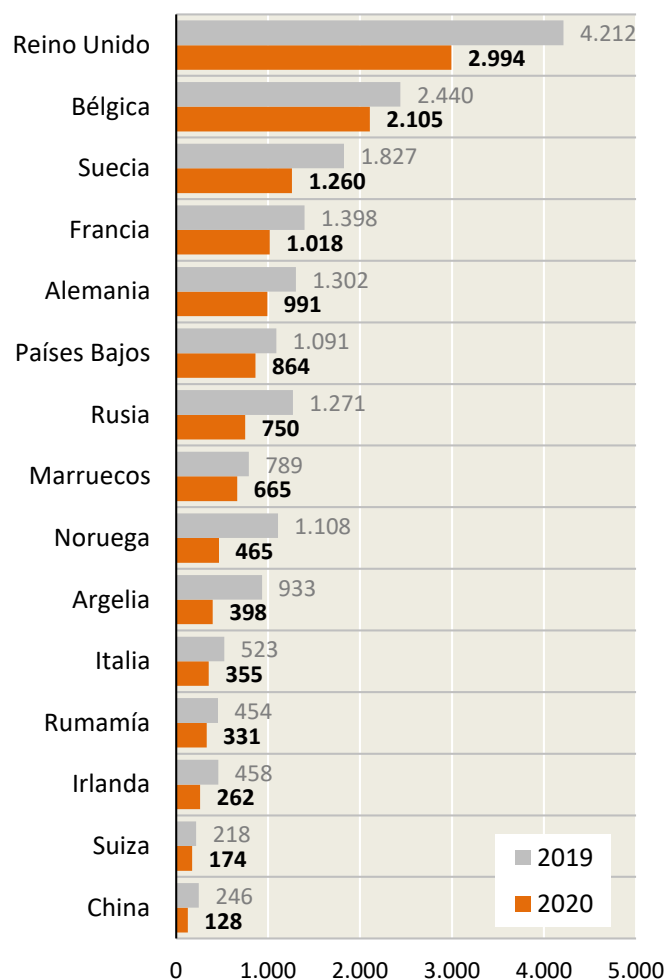
El repunte del mercado de la vivienda, que se ha frenado en el último trimestre del año, ha sido menor que en el conjunto de la Comunidad Valenciana y España, donde el crecimiento de las ventas ha sido del 6% y el 6,8%, respectivamente. La caída de la compra de vivienda por extranjeros, cuyo peso en el total de operaciones de compraventa de la provincia de Alicante es sustancialmente más elevado, explica este comportamiento.

En 2020 se vendieron 32.826 viviendas en la provincia de Alicante, un 22,6% menos que en 2019. Las ventas de **viviendas de segunda mano**, que suponen el 86% del total, descendieron un 24%, mientras que las de **vivienda nueva** retrocedieron un 16%.

Compraventa de viviendas por nacionalidad (nº)

Provincia de Alicante

Fuente: Colegio Notarial de Valencia y elaboración propia



El 56% de las viviendas vendidas en la provincia de Alicante fueron adquiridas por **compradores nacionales** y el 44% restante por **compradores extranjeros**. Las ventas registraron una importante caída en el primer semestre, más intensa en el caso de los compradores extranjeros (-43,8%). En la segunda mitad del año, el mercado nacional creció un 7% en términos interanuales, mientras que el mercado extranjero siguió cayendo, aunque menos que en el primer semestre (-18%).

Demanda extranjera

Cerca del 70% de la caída de las ventas de viviendas en la provincia de Alicante se debe al descenso de las **ventas a extranjeros**.

Durante el pasado año se vendieron 14.386 viviendas a extranjeros, un 31% menos que en 2019. La mayoría de ellas fueron adquiridas por **extranjeros no residentes** y cayeron un 34%. Las ventas a **extranjeros residentes** en España (4.719

viviendas) registraron un descenso del 25%.

El 70% de las viviendas vendidas a extranjeros en la Comunidad Valenciana y el 20% del total de compraventas a extranjeros en España se localizó en la provincia de Alicante.

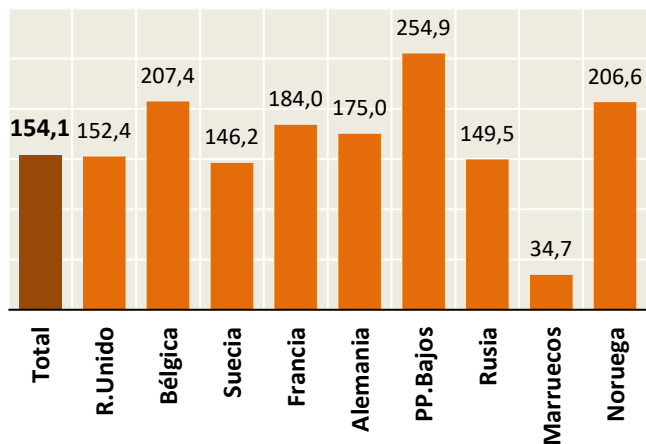
Atendiendo al número de viviendas vendidas, el **mercado británico** sigue siendo el más importante de la provincia con el 20% del total. Le sigue el mercado belga, con el 14%, el sueco (8,2%), francés (6,6%) y holandés (5,6%).

Respecto a 2019, se aprecia un descenso generalizado de las ventas, aunque los descensos más pronunciados corresponden a los compradores noruegos (-58%), chinos (-48%), irlandeses (-43%) y rusos (-41%). También son destacables los retrocesos de las ventas al Reino Unido, Suecia, Italia y Francia, con caídas que rondan el 30%.

Precio medio de las viviendas adquiridas por extranjeros. Principales compradores año 2020 (miles €)

Provincia de Alicante

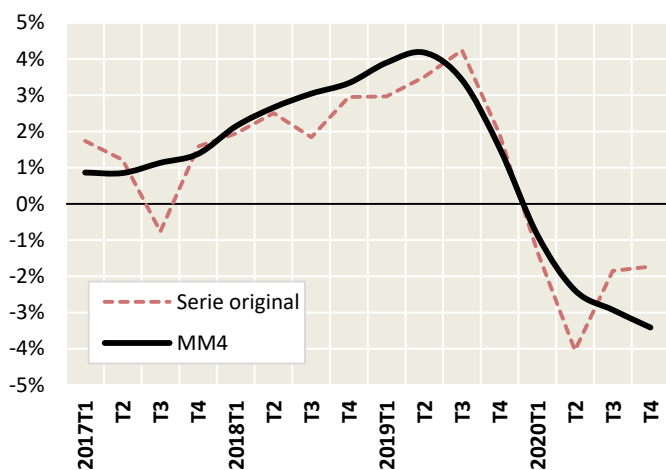
Fuente: Colegio Notarial de Valencia y elaboración propia



Valor tasado de la vivienda libre (% var. int.)

Provincia de Alicante

Fuente: Ministerio de Transp., Movil. y Ag. Urb. y elaboración propia



El **precio medio de las viviendas adquiridas por compradores extranjeros** en 2020 se incrementó un 7%, alcanzando un valor de 154.124 euros. Los compradores de viviendas más caras fueron los holandeses, suizos, belgas y noruegos, todos ellos con precios medios superiores a los 200.000 euros. El precio medio que más se ha incrementado es el de las viviendas adquiridas por franceses, holandeses e irlandeses y el que más ha descendido es el de las viviendas adquiridas por compradores chinos.

El 63% de las viviendas vendidas a extranjeros fueron pisos y el 37% restante viviendas unifamiliares, una **tipología de vivienda** cuyo peso en el total de compraventas se ha incrementado 4 puntos porcentuales en el último año.

Precio de la vivienda

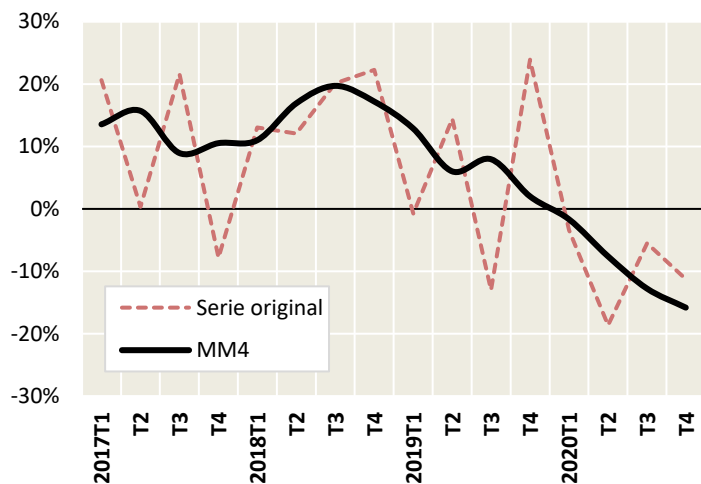
El **precio de la vivienda** comenzó a desacelerarse en el último trimestre de 2019, tras crecer a tasas elevadas

durante los cuatro trimestres anteriores. En el primer trimestre de 2020, los precios de la vivienda comenzaron a acusar los efectos de la pandemia, registrando una caída interanual del 1,3%, que se intensificó en el segundo trimestre (-4%). En la segunda mitad del año, el precio de la vivienda mantuvo una tendencia decreciente, aunque más moderada. La corrección del precio de la vivienda ha sido más intensa en el segmento de vivienda de segunda mano que en la vivienda nueva (-2,6% frente a -0,6%, respectivamente), aunque su evolución a lo largo del año ha sido diferente. Los **precios de la vivienda nueva** continuaron creciendo en los dos primeros trimestres del pasado año, aunque mostraron una tendencia de desaceleración que se ha agudizado en la segunda mitad del año, especialmente en el último trimestre. Los **precios de la vivienda usada** anotaron caídas más intensas en el primer semestre, mostrando una tendencia de moderación en los

Número de hipotecas (% var. int.)

Provincia de Alicante

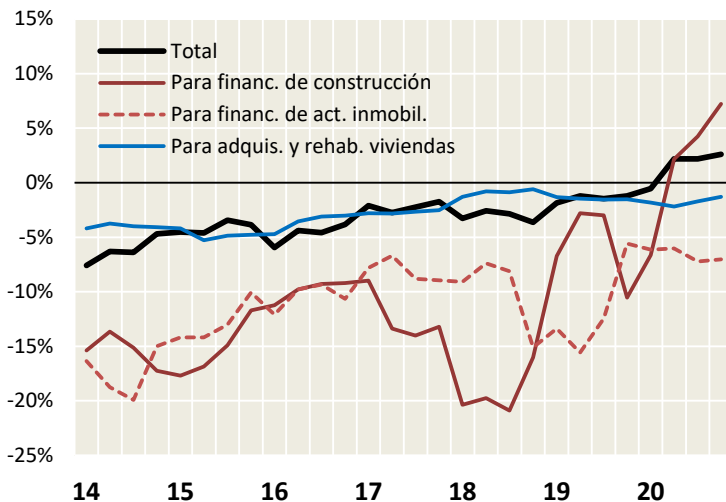
Fuente: INE Instituto Nacional de Estadística y elaboración propia



Crédito a otros sectores residentes (% var. int.)

España

Fuente: Banco de España y elaboración propia



dos trimestres siguientes. En 2020 el precio de la vivienda ha registrado una caída interanual del 2,2%, situándose en 1.282,8 €/m². El descenso de los precios en la provincia ha sido mayor que el registrado en la Comunidad Valenciana y España (-1,6% y -1,1%, respectivamente).

Firma de hipotecas

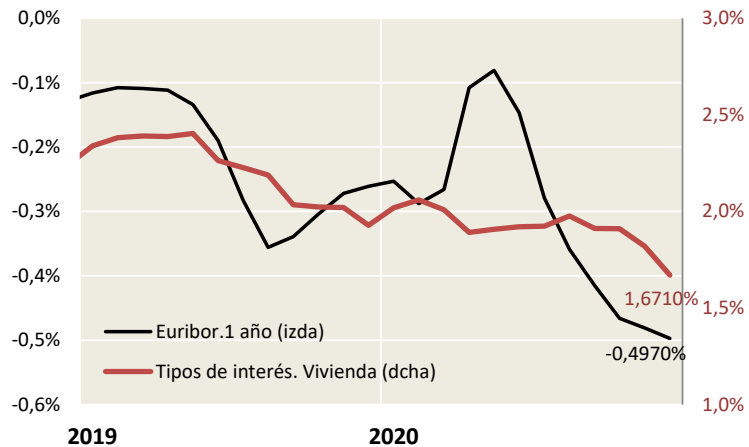
La **constitución de hipotecas sobre vivienda** retrocedió un 27,4% interanual durante el período abril-julio. Los datos de los meses siguientes muestran una moderación del ritmo de caída que se ha visto interrumpida en el mes de diciembre, en el que la firma de hipotecas volvió a contraerse (-23,5%). Durante el pasado año, se constituyeron 14.042 hipotecas sobre vivienda en la provincia de Alicante, un 14% menos que en 2019. El **importe medio** se incrementó un 1,8% hasta los 98.120 euros. El **capital prestado** alcanzó un valor de 1.377,8 millones de euros, un 12,5% menos que en el año anterior.

Nuevo crédito destinado a la compra de vivienda

El **nuevo crédito a los hogares destinado a la adquisición de vivienda** se redujo sustancialmente durante los meses de marzo, abril y mayo (-33% interanual). Los datos de los meses siguientes muestran una tendencia de recuperación, que se percibe de una forma más clara a partir de agosto, ya que el aumento interanual de las nuevas operaciones de crédito durante los meses de junio y julio responde en parte a un efecto rebote debido a la entrada en vigor de la **nueva Ley de Crédito Inmobiliario** que provocó una importante caída del crédito en los mismos meses del año anterior. Entre agosto y diciembre, el nuevo crédito registró un crecimiento interanual del 17%. En el conjunto del año, el crédito hipotecario aumentó un 0,9% respecto a 2019. Este crecimiento se debe al aumento de las renegociaciones (+97,6%), que representaron el 5,9% del total, ya que el nuevo crédito descendió un 2,1%.

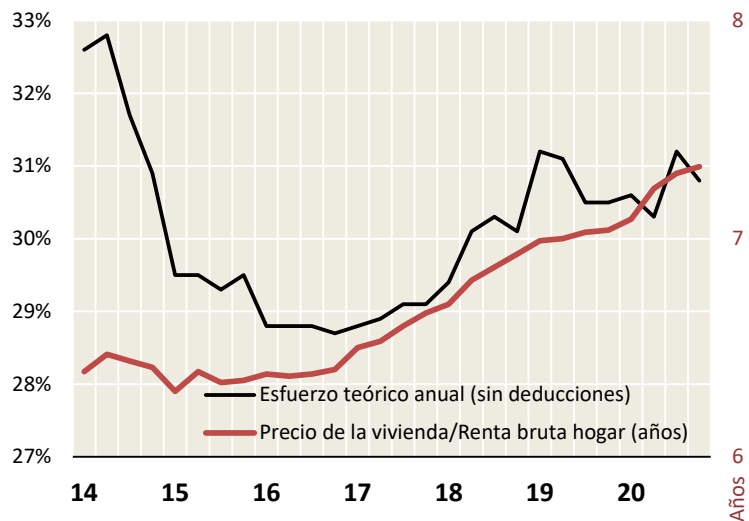
Tipos de interés. Préstamos a hogares (vivienda) y euríbor España

Fuente: Banco de España y elaboración propia



Accesibilidad. Esfuerzo teórico y precio/renta bruta España

Fuente: Banco de España y elaboración propia



Tipos de interés

Los tipos de interés permanecen en niveles muy bajos, lo que sigue favoreciendo la inversión inmobiliaria. El **Euríbor**, el principal índice de referencia de los préstamos hipotecarios, sigue una tendencia descendente desde el pasado mes de junio. En diciembre se situaba en el -0,497%, 0,236 puntos por debajo del nivel del mismo mes del año anterior (-0,261%). El **tipo de interés medio aplicado a los nuevos préstamos a los hogares para adquisición de vivienda** se ha situado en torno al 2% en los diez primeros meses del pasado año. En diciembre se situaba en el 1,67%, 0,26 puntos por debajo del nivel de diciembre de 2019.

Accesibilidad

El **esfuerzo financiero para acceder a una vivienda** se ha situado en 2020 en el 30,7% de la renta bruta disponible, un nivel muy similar al de 2019. La caída del precio de la vivienda y el descenso de los tipos de

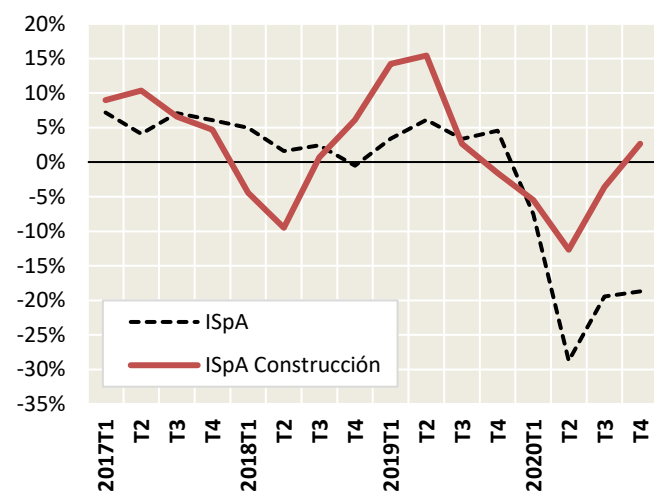
interés han contrarrestado la reducción de la renta de los hogares. Otro indicador de accesibilidad, el **índice de precios de la vivienda sobre los ingresos brutos familiares** se ha estabilizado en los últimos tres años en torno a los 7 años.

El esfuerzo financiero para acceder a una vivienda es más reducido que al inicio de la crisis de 2008 cuando se necesitaba el salario de casi 9 años para hacer frente al pago de la vivienda y el pago de las cuotas hipotecarias requería el 50% de la renta bruta del hogar.

Evolución del ISpA Construcción (% var. int.)

Provincia de Alicante

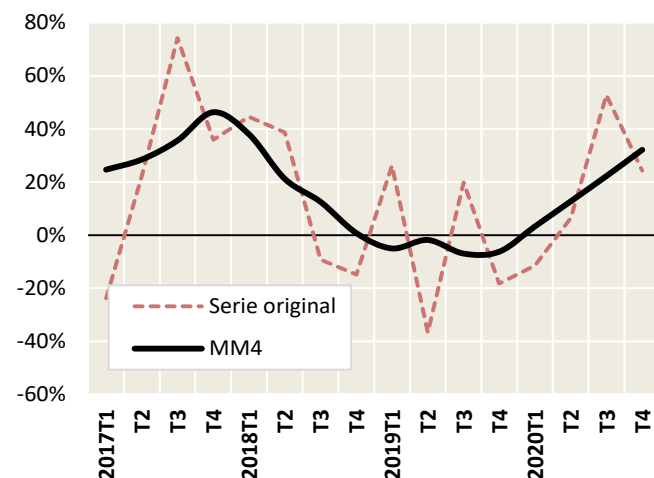
Fuente: Gabinete de Estudios de la Cámara de Alicante



Certificados de fin de obra. Viviendas (% var. int.)

Provincia de Alicante

Fuente: Ministerio de Transp., Movil. y Ag. Urb. y elaboración propia



Oferta de vivienda

Actividad constructora

La actividad constructora medida, por el **Indicador Sintético (ISpA)**, descendió un 5,5% y un 12,7% en el primer y segundo trimestre del pasado año, al verse directamente afectada por la suspensión de las actividades no esenciales durante el estado de alarma. A partir del tercer trimestre la actividad del sector se ha visto impulsada por la reanudación de las obras y la ejecución de proyectos en curso, de forma que en el cuarto trimestre se ha registrado un crecimiento interanual del 2,6%. El año 2020 se ha saldado con un descenso interanual del 4,4%, inferior en 8,8 puntos al registrado por el sector en España. Asimismo, el impacto de la pandemia en la actividad inmobiliaria ha sido menor que en otros sectores económicos de la provincia.

Viviendas terminadas

Los datos sobre **certificados de final de obra** muestran que en el año

pasado se terminaron 5.243 viviendas, un 18% más que en 2019. Cerca del 70% de ellas se terminaron entre junio y diciembre.

Empleo

La recuperación del ritmo de actividad se ha reflejado en la evolución del empleo del sector, de forma que el pasado mes de diciembre ya se había recuperado algo más del 70% de los cerca de 6.000 empleos destruidos desde que comenzó la pandemia. Al finalizar el año, el número de **afiliados a la Seguridad Social** ascendía a 49.879, una cifra que se aproxima al nivel registrado en el mismo mes del año anterior, aunque se sitúa por debajo del nivel que se esperaba alcanzar si no se hubiera producido la pandemia (2.800 afiliados menos).

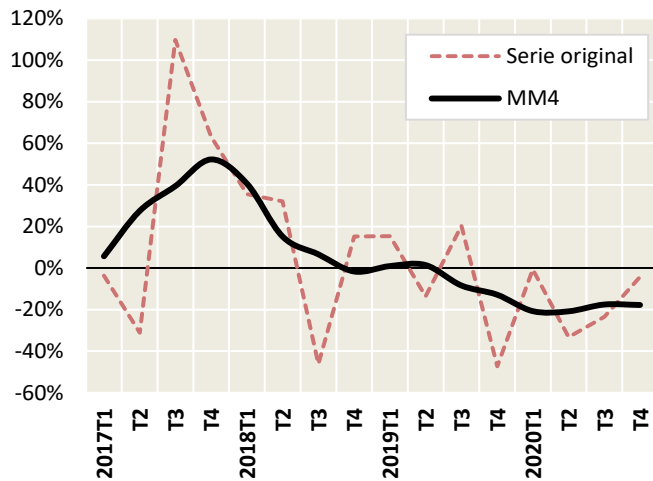
Viviendas visadas

El aumento de la incertidumbre y el deterioro de las expectativas de demanda está afectando a la iniciación de nuevos proyectos de

Viviendas visadas de obra nueva (% var. int.)

Provincia de Alicante

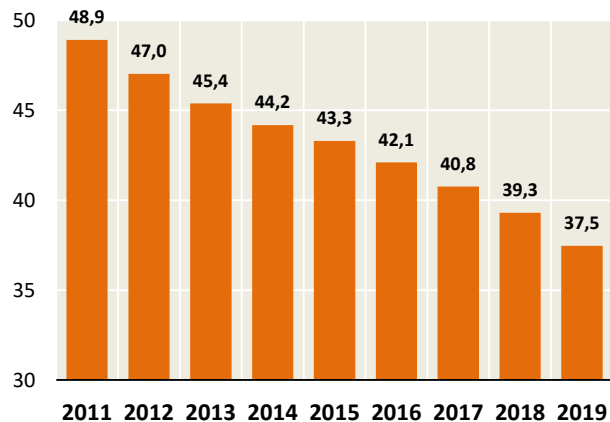
Fuente: Ministerio de Transp., Movil. y Ag. Urb. y elaboración propia



Stock de vivienda nueva sin vender (miles de viviendas)

Provincia de Alicante

Fuente: Ministerio de Transp., Movil. y Ag. Urb. y elaboración propia



edificación. En 2020 se visaron 4.890 **viviendas de obra nueva**, un 14% menos que en 2019, ejercicio que ya se saldó con un retroceso del 10%. Los **proyectos de ampliación y reforma** experimentaron un importante repunte en el segundo semestre, aunque el año se cerró con una caída interanual del 7,4%.

Stock de vivienda

El **stock de vivienda nueva** se ha reducido en los últimos años. A pesar de ello, Alicante es la tercera provincia de España, por detrás de Madrid y Barcelona, con mayor porcentaje de stock sobre el total, con el 8,2% (37.462 viviendas), y se sitúa entre las provincias con mayor stock sobre su **parque de viviendas** (2,87%).

Previsiones

La incertidumbre sobre la resolución de la pandemia y las perspectivas económicas condicionarán la evolución del sector en los próximos meses.

La renta de los hogares se ha visto recortada en 2020 por la destrucción del empleo y la confianza del consumidor continúa en niveles muy bajos, debido a una valoración muy negativa de la situación presente y a un deterioro de las expectativas sobre la situación económica general.

Las condiciones de financiación siguen siendo atractivas...

Según la Encuesta de Préstamos Bancarios en España del pasado mes de abril, la demanda de fondos para adquisición de vivienda se ha reducido moderadamente entre enero y marzo, continuando la tendencia del último trimestre del pasado año, debido al descenso de la confianza de los consumidores, y a pesar del impacto favorable asociado al nivel reducido de los tipos de interés y al aumento de las

operaciones de refinanciación y renegociación de deuda.

Los criterios de aprobación de créditos a los hogares para adquisición de vivienda se han endurecido ligeramente, como consecuencia del deterioro de las expectativas económicas generales y de la solvencia de los prestatarios, y las previsiones para el próximo trimestre no apuntan a una relajación. En cambio, las condiciones de financiación siguen siendo favorables, incluso se han relajado levemente en el primer trimestre de este año. Los márgenes aplicados a los préstamos ordinarios se han reducido, mientras que el resto de las condiciones (márgenes de créditos con mayor riesgo, garantías, cuantía, plazo, gastos distintos de los intereses) han permanecido estables.

Los determinantes de la inversión residencial apuntan hacia la recuperación...

Se prevé que la inversión en vivienda comience a recuperarse en la segunda mitad de 2021, a medida que vayan desapareciendo los focos de

incertidumbre, y mejoren las expectativas de renta futura de los hogares. Las previsiones de los distintos organismos apuntan a un aumento del empleo en línea con la recuperación de la actividad, en un contexto de bajos tipos de interés.

El aumento de la tasa de ahorro favorece la inversión...

La tasa de ahorro de los hogares se ha incrementado sensiblemente respecto a 2019 y se sitúa en el 14,8% de su renta disponible (6,3% en 2019). El aumento del ahorro junto con la menor rentabilidad de los activos financieros seguros son factores que incentivan la inversión en vivienda.

Los fondos europeos son una oportunidad para el sector...

Por otra parte, los fondos del Plan Europeo de Recuperación pueden suponer un fuerte impulso para el sector inmobiliario a través de programas de rehabilitación del parque de viviendas, mejorando su habitabilidad y su eficiencia energética, contribuyendo así

al logro del objetivo de reducción de la emisión de gases de efecto invernadero.

En los PGE para 2021 se destinan 1.651 millones de euros con cargo a los fondos europeos del NGEU para financiar políticas de acceso a la vivienda y fomento de la edificación, que se distribuyen en distintos programas: 1.550 millones destinados a la rehabilitación de entornos residenciales (viviendas y barrios) que serán gestionados por la comunidades autónomas mediante convenios, 81 millones para la rehabilitación digital y sostenible de edificios públicos y 20 millones para la rehabilitación del patrimonio arquitectónico. Además, los PGE incluyen

569 millones de euros para vivienda social (promoción y ayudas para rehabilitación de vivienda y fomento del alquiler).

Los precios evolucionarán a la baja, pero con diferencias según zonas y tipología de la vivienda...

En los próximos meses se espera que los precios de la vivienda continúen ajustándose a la baja. En la provincia de Alicante, donde la demanda extranjera representa más del 40% de las transacciones, la evolución de los precios estará condicionada por la rapidez de la recuperación de las economías de la zona euro y la normalización de los flujos de movimientos internacionales.

Por otra parte, es probable que el descenso de los precios de la vivienda sea mayor en el mercado de viviendas de segunda mano que en el segmento de vivienda nueva, donde la oferta es menor.

Los cambios en las preferencias de los compradores, tanto en lo que respecta a la tipología de vivienda como a la localización, junto con una mayor demanda nacional de segundas residencias son factores determinantes en la evolución de los precios.

NOTA TÉCNICA

inversión residencial

mayo 2021

3 de mayo de 2021