

El mercado de vivienda en la provincia de Alicante

Francisco Juárez Tárraga¹

¹Universidad de Alicante

Departamento de Análisis Económico Aplicado

30/06/2020

El presente informe analiza la situación del sector de la edificación residencial en la provincia de Alicante.

A mediados del 2019 el mercado residencial, tras una expansión sostenida de más de dos años, acusó los efectos de un shock económico que generó la ralentización en la actividad y en los precios. Como es habitual, la economía alicantina ajusta con gran rapidez los cambios en el contexto internacional, y esta reacción es una muestra más de ello. El sector de la construcción de Alicante (y en el contexto español) termina el año 2019 con un ciclo que se ha ralentizado como consecuencia de la debilitación de sus fuentes de demanda.

Esta tendencia de expansión más suave se mantuvo hasta que la crisis sanitaria obligó al confinamiento y al cierre de actividades productivas y de las personas bloqueando una de las principales fuentes de demanda residencial de la provincia.

En las siguientes líneas se describe la situación general de la economía alicantina que enmarca el sector de edificación, sus características, el momento económico actual y su potencial evolución en el corto plazo.

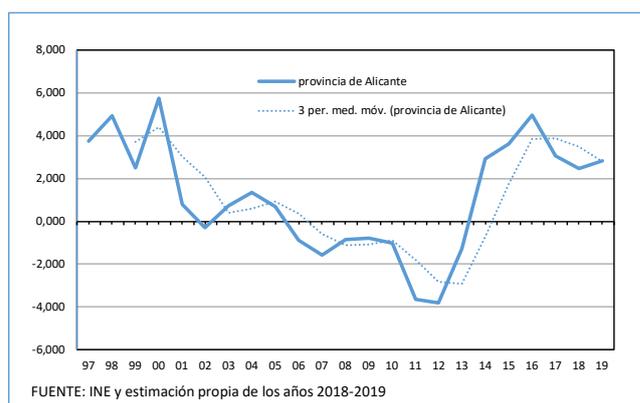


Gráfico 1: Evolución PIBpm Alicante (% anual de variación)

1 El momento económico

La situación previa a la crisis del COVID19 encuentra a la economía alicantina creciendo fuertemente con tasas que se asemejan a las nacionales, entorno al 3% en términos reales (gráfico 1). Este impulso se ralentiza en 2019, en idéntica sintonía con la evolución económica global, debido a la reducción en inversión empresarial y en la demanda de bienes de consumo duradero de las familias¹. A pesar de ello

¹Taltavull de La Paz, Paloma (2020), "Informe sobre el estado de la vivienda. España, 2019. 2º Semestre". XII Edición, abril 2020, versión actualizada Mayo

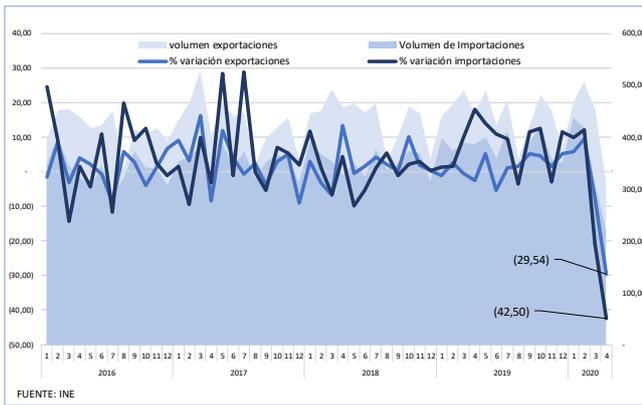


Gráfico 2: : Exportaciones-Importaciones provincia de Alicante (millones de euros y % de variación anual)

la provincia de Alicante mantiene un ritmo de crecimiento importante gracias a la evolución de su sector exterior como se observa en el gráfico 2.

La economía Alicantina es una economía fuertemente abierta al exterior, tanto en el sector industrial como en el sector agrícola y de servicios. La evolución positiva de las ventas a los mercados exteriores después de la crisis financiera permitió paliar en parte la destrucción de empresas y de empleo. Su evolución por lo tanto es muy importante para el crecimiento económico y, por ende, para la demanda de viviendas. Los últimos datos antes del impacto del COVID19 muestran un ritmo de crecimiento de las exportaciones sistemático que permitía sostener esa buena situación de la economía Alicantina. No obstante, el contexto internacional marcado por la guerra comercial entre EEUU-China auguraba una ralentización en el corto-medio plazo que hubiese afectado negativamente a la economía, aún en ausencia de la crisis sanitaria.

El mercado de trabajo en la provincia (gráfico 3) mostraba también una buena salud hasta el último trimestre del 2019 en que se produjo un repunte en el número de parados (que se replica en el 1t de 2020). El indicador de **confianza empresarial** (ICEA)² también recogía a finales de

2020. Observatorio de la Valoración. Recuperado de <https://cutt.ly/TitdRiP>

²Estadística trimestral que tiene como objetivo conocer la visión que tienen los responsables de los establecimientos sobre la marcha de su negocio. Para su confección se recogen las opiniones de los gestores de los establecimientos sobre la situación de su negocio en el trimestre pasado y sobre las expectativas en el trimestre entrante. La estadística recoge trimestralmente un indicador de situación, otro de

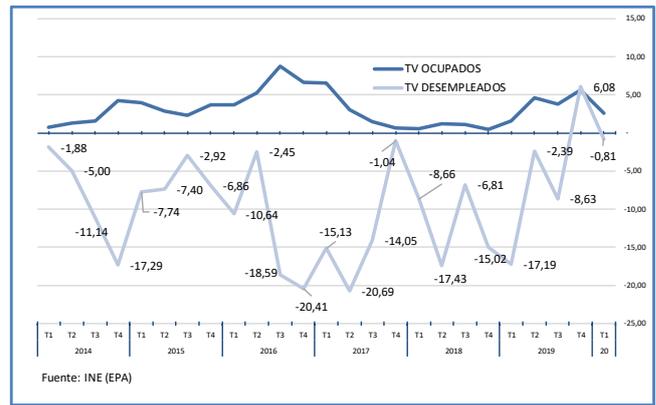


Gráfico 3: Mercado de trabajo Provincia de Alicante (% de variación anual)

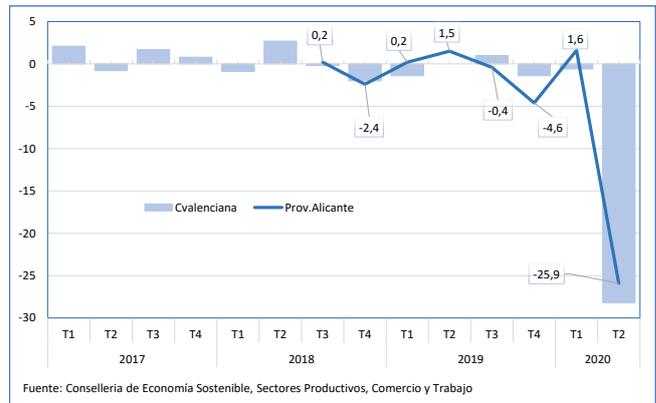


Gráfico 4: Indicador de Confianza Empresarial Armonizado (ICEA)

año esa desaceleración más acusada incluso que la media de la Comunidad Valenciana, aunque **mejoraba durante el 1t del 2020** (gráfico 4).

El COVID19 viene a fracturar este escenario previo con el cierre económico de muchas empresas y el cese de actividad del empleo, que ha provocado una fuerte reducción en el ritmo de actividad económica a nivel global, especialmente en algunos sectores como el turismo y transporte, entre otros. A la fecha de la elaboración del informe todavía no se dispone de información completa para evaluar el impacto económico global de esta crisis sanitaria. Los indicadores del primer trimestre del 2020 no recogen en su totalidad los efectos provocados por la declaración del estado de alarma decretado por el consejo de ministros el 14/03 y sólo se disponen de unos pocos datos que permiten vislumbrar los primeros efectos de este shock económico que ha afectado a la economía mundial.

expectativas y un índice de confianza armonizado (ICEA), síntesis de los anteriores.

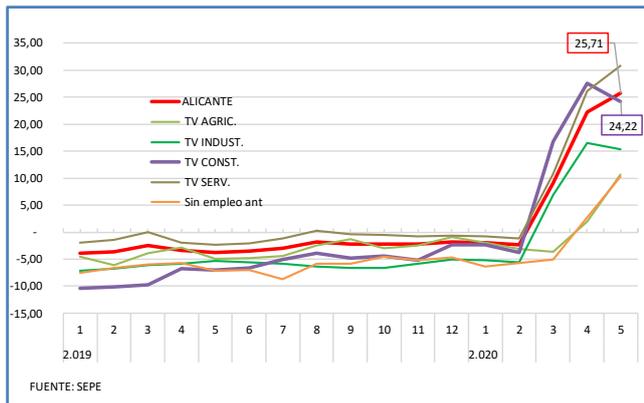


Gráfico 5: Evolución del número de parados de la Provincia de Alicante (% de variación anual)

Uno de los primeros, el comercio mundial, afecta especialmente a economías como la alicantina, fuertemente expuesta al mercado exterior, provocando una abrupta caída en las exportaciones en marzo (-7.56) y abril (-29.54) (gráfico 2). Habrá que esperar a ver su evolución en los próximos meses para estimar el impacto completo en la industria y la generación de empleo.

La amplitud del shock sanitario también se refleja en el indicador de confianza empresarial armonizado (ICEA)³. En la Provincia de Alicante (gráfico 4) este indicador desciende un -25,88% con respecto al trimestre precedente (frente a un -28,2% en la Comunidad Valenciana) reflejo de esas malas expectativas. En concreto un 73,3% de los establecimientos empresariales muestran pesimismo en sus predicciones de actividad para el trimestre entrante.

Visto el escenario dibujado, la cuestión a plantear es si la construcción y la vivienda alicantinas podrán recuperarse pronto y en qué condiciones.

2 Evolución del sector residencial desde la oferta

La construcción no ha seguido el ritmo de la economía en su conjunto como ya se ha mostrado en otros trabajos a nivel nacional, aún así **la economía de Alicante es de las pocas que ha crecido en cuanto a oferta de viviendas y**

³Los resultados del segundo trimestre consideran sólo el período que va del 16 de marzo (una vez establecido el estado de alarma) y el 3 de abril, por lo que recoge las expectativas derivadas de la situación provocada por el COVID19.



Gráfico 6: Evolución del ciclo de edificación en la Provincia de Alicante (viviendas iniciadas por mes, datos Medias Móviles Anuales)

una de las primeras en España que recuperó tímidamente la actividad después de la crisis (gráfico 6).

Las cifras de edificación en viviendas muestran un lento crecimiento desde su nivel más bajo en 2009 (apenas 2.500 viviendas iniciadas durante todo el año frente a las 44 mil que se iniciaron en el pico del anterior ciclo). Tras la crisis financiera, el sector inició una tímida recuperación en 2014 hasta su estabilización en 2018 en torno a las 500 unidades de media mensual, casi en mínimos históricos. Adicionalmente, si se compara la serie de viviendas iniciadas con la de viviendas terminadas en los últimos meses se puede observar una convergencia, aspecto éste que adelanta una disminución de actividad productiva en el futuro próximo al incrementar más las viviendas terminadas que las iniciadas, la serie de viviendas visadas también apuntaría en ese sentido.

Esta situación, que ya se evidenciaba al final del 2019 y primeros meses de 2020 puede verse alimentada por el contexto **menor actividad derivada de la actual situación provocada por el COVID19** aunque **no parece que el impacto sea muy elevado** debido a que la paralización del sector fue la de menor duración (alrededor de dos semanas). Otro aspecto para considerar es si la situación ha influido en la decisión de posponer las obras.

Dos condiciones han limitado la edificación desde el inicio de la recuperación: los problemas de falta de accesibilidad a la compra de vivienda por parte de la demanda y la falta de un tejido productivo suficiente. En cuanto a esto último, la destrucción de la capacidad productiva provocada por la crisis financiera

global ha reducido sustancialmente la capacidad de construir del sector, lo que puede ser una causa que explique el bajo ritmo de construcción de nuevas obras. En este contexto la crisis del COVID19 vuelve a plantear situaciones muy graves a las empresas menos capitalizadas y puede acabar con la incipiente recuperación del tejido productivo que se venía produciendo, acelerando la actual situación de escasez de oferta.

El primero de los factores limitativo, la accesibilidad a la compra de vivienda se deriva de los elevados precios relativos, es decir, de precios no acordes con los niveles de ingresos de los hogares locales. El contexto actual de menores ingresos derivados del confinamiento está pudiendo acelerar este problema de accesibilidad en forma de imposibilidad de pagar los alquileres por parte de numerosos hogares.

3 Evolución de la demanda de viviendas

Las principales fuentes de demanda de viviendas en Alicante proceden de dos colectivos diferentes. La demanda fundamental, es decir, los hogares residentes que requieren una vivienda, y la demanda de viviendas de uso secundario, que proceden tanto de la población autóctona como extranjera. En el caso de Alicante, este segundo grupo es de gran relevancia, constituyendo casi el 50% de la demanda total.

3.1 Empleo total y joven de la provincia

El análisis de los trabajadores por grupos de edad da información sobre la situación laboral de aquellos que entran en el mercado como demandantes de vivienda por primera vez, grupo que se encuentra en la franja de edad que va de los 20-30 años (gráfico 7). Los datos del primer trimestre reflejan un crecimiento importante entre los más jóvenes, que consolida la recuperación que se observa en este segmento en el 2019; esta evolución mostraba unas **buenas perspectivas para un incremento de la demanda fundamental de vivienda antes de la crisis sanitaria**. Las cifras de parados contabilizadas por el SEPE (gráfico 5) auguran, sin embargo, una caída general de la actividad que no parecen reflejar todavía en su totalidad las estadísticas de la EPA. Se observa una

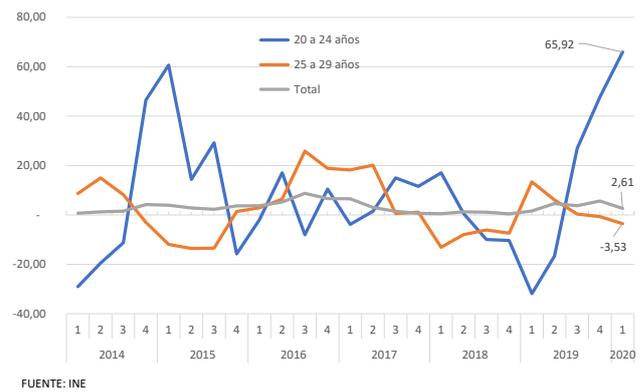


Gráfico 7: Evolución de la ocupación en la provincia de Alicante. Detalle por grupos de edad (% de variación anual)

ralentización en la creación de empleo en el primer trimestre y una consolidación en la senda negativa del grupo de edad que va de los 25-30 años. La evolución futura del mercado de la vivienda dependerá de que el escenario post-COVID19 permita invertir estas tendencias y recuperar la senda de crecimiento de los trabajadores más jóvenes que se venía observando, que son los principales demandantes (locales) de viviendas principales.

3.2 Movilidad de la población

El gráfico 8 muestra el saldo neto de variaciones residenciales (altas menos bajas) tanto interiores como exteriores en la provincia es decir, la población que emigra (y cambia definitivamente de vivienda principal) menos la que inmigra. Nótese el salto súbito en el volumen neto de población que recibe la provincia de Alicante y que supuso un verdadero shock de demanda para sus mercados residenciales entre 1999-2008. La crisis financiera amortiguó la movilidad compensando las entradas, que continuaban llegando, a la vez que aumentaba la emigración de la población (2013-2016).

Desde 2017 vuelve a haber una entrada neta positiva de población, con un saldo neto ya intenso en 2018 proveniente casi en su totalidad de migración extranjera. En los momentos previos al impacto del Covid19, por tanto, existía un **fuerte aumento de la demanda latente de viviendas** que accedía a una vivienda según sus condiciones económicas, una parte relevante en propiedad pero otro grupo en alquiler, tensionando los precios.

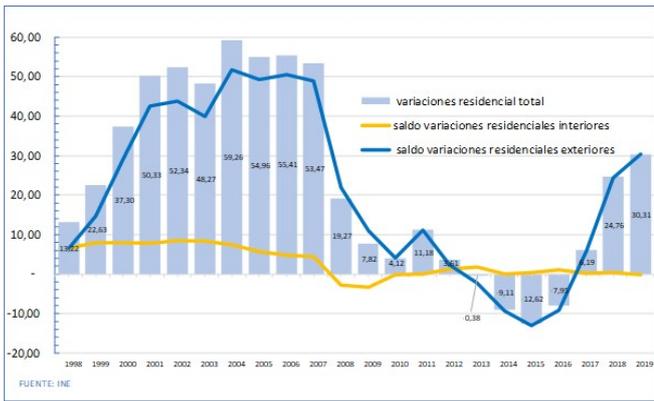


Gráfico 8: Variaciones residenciales en la Provincia de Alicante (datos en miles de personas)

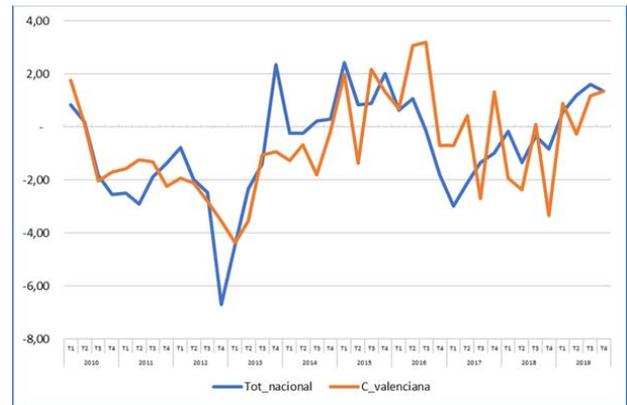


Gráfico 9: Ingresos salariales por trabajador (% de crecimiento en términos reales)

La declaración del Estado de Alarma ha reducido drásticamente la movilidad, por lo que se puede afirmar que el mercado inmobiliario de Alicante vuelve a sufrir un shock de demanda (el segundo en una década) con niveles ya superiores al primer año de crisis (2008).

3.3 Niveles salariales

Los problemas de accesibilidad a la vivienda son un factor limitativo de la expansión del sector y aparecen cuando los ingresos familiares no son suficientes para afrontar con garantías el pago por la vivienda⁴.

No se dispone de datos desagregados para la provincia de Alicante sobre nivel de ingresos salariales, por lo que se muestra, en el gráfico 9, la evolución de la capacidad de compra de los ingresos salariales como principal indicador, en la Comunidad Valenciana y durante los últimos años del período analizado. Destaca una evolución negativa de las rentas del trabajo durante el período (salvo momentos puntuales), situación que empieza a resolverse desde el 2019 con un incremento que alcanza un máximo en el cuarto trimestre del 2019 (+1,37%). Es decir, los ingresos medios crecen en términos reales por debajo de la evolución de los precios residenciales, lo que indica una pérdida de poder de compra de las viviendas.

⁴La literatura establece en un 30% de los ingresos destinados al pago de la vivienda (cuota préstamo/alquiler) como límite a partir del cual aparecerían los problemas de accesibilidad a la vivienda.

3.4 Evolución de créditos hipotecarios y transacciones

La obtención de un crédito hipotecario y la posesión de ahorro previo son requisitos clave para entender la capacidad de acceso a la vivienda en propiedad de un hogar. **La restricción crediticia ocasionada por la crisis financiera se ha ido resolviendo** tímidamente durante los últimos años, con lo que el sector de la construcción y su demanda todavía adolecen de falta de fondos para la compra. Este hecho junto a la mayor movilidad de los trabajadores, deriva hacia el mercado de alquiler a los hogares demandantes de vivienda que encuentran un empleo nuevo y/o se trasladan a otra población. El incremento de los precios en el mercado de alquiler así parecen refrendarlo.

El último dato correspondiente al primer trimestre del 2020 (gráfico 10) evidencia una estabilización en las transacciones y concesión hipotecaria en la provincia alrededor de unos niveles ligeramente superiores a los mínimos de la crisis. Esta recuperación de la financiación era un indicio de **reducción de la restricción crediticia** mencionada vigente desde 2013.

La serie de transacciones, por un lado, y de concesión de hipotecas, por otro, presentan una elevada correlación mostrando como los flujos financieros son relevantes para explicar parte de las compraventas de viviendas. No obstante, la distinta evolución de la pendiente de ambas series pone de manifiesto la existencia de un grupo relevante de compradores que no dependen del crédito para la transacción. Esta situación avala la hipótesis de la **existencia de demanda por motivos de inversión**.

La rentabilidad bruta de invertir en una

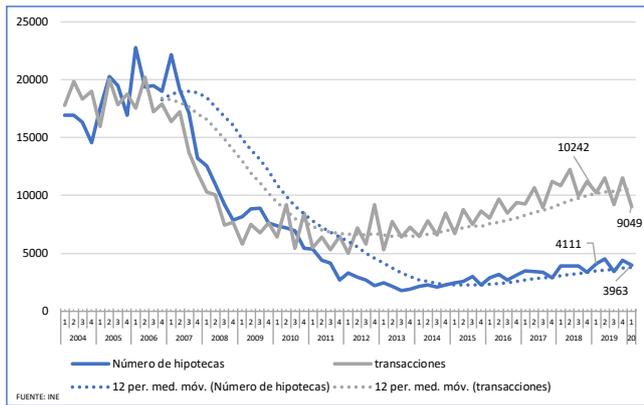


Gráfico 10: Viviendas: Transacciones y operaciones para la compra en la provincia de Alicante (en número total por trimestre)

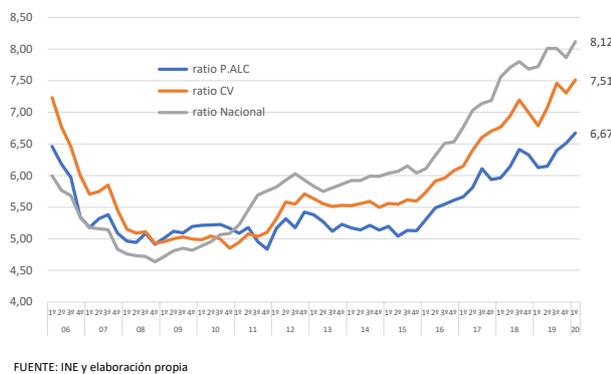


Gráfico 11: Tasa de capitalización)

vivienda para alquilarla es elevada durante este período (gráfico 11), con una tasa de capitalización⁵ en el mercado residencial del 6,67% en el primer trimestre del 2020, inferior a la nacional, del 8,12%, y a la media de la Comunidad Valenciana, del 7,51%, pero en crecimiento desde el 2011, lo que indica la existencia de un **incentivo poderoso de inversión**.

La segmentación de demandantes entre aquellos que compran por motivos de uso (residencia propia) y aquellos que compran por motivos de inversión, explicaría el nivel de transacciones residenciales observado en las estadísticas. Este último grupo posiblemente acuda al mercado atraído por la demanda creciente de alquiler y **probablemente la importante actividad turística de la provincia haya estado atrayendo a inversores en el mercado de alquileres a corto plazo**.

⁵La tasa de capitalización es la ratio entre el alquiler anual y el precio de la vivienda. En este caso, está calculada por metro cuadrado

Adicionalmente, la compra de segundas viviendas para alquilar o utilizar por el hogar constituye una larga tradición en la economía española y que tiene uno de sus principales destinos de compra en la provincia de Alicante (el censo de 2011 arrojaba un porcentaje de viviendas secundarias en la provincia del 25,64%) , siendo el reflejo de un posible motivo-precaución en el comportamiento de sus hogares, no siempre de nivel de renta alto⁶.

No hay que olvidar **otro importante foco de demanda en la provincia de Alicante que sería la demanda exterior de no-residentes y residentes extranjeros**⁷ en Alicante cuyo objetivo es la compra de una vivienda para uso temporal, no solo vacacional, sino para estancias largas.

4 El mercado de vivienda en la provincia de Alicante, la reacción de los precios y las transacciones

4.1 Precios de la vivienda nueva y de segunda mano

La evolución de los precios residenciales se observa en el gráfico12. Tras un crecimiento sostenido a tasas que alcanzaron un 4% en 2017, en el tercer trimestre de 2019 se invierte la tendencia hasta dar tasas negativas durante el 1er trimestre del 2020. Esta contracción claramente no es debida al COVID19 sino más bien a un proceso de debilitamiento de la demanda asociado a una menor actividad de los sectores abiertos al exterior, como así contrastan otros informes sobre el sector⁶

En el mismo gráfico se puede observar la evolución de los precios de viviendas nuevas y de segunda mano. En el cuarto trimestre del 2019, los precios crecían un 1,91%, cayendo un -1,33%, en media en el primer trimestre del 2020. Esta tasa de variación está liderada por el mercado de segunda mano (que es el que fija los precios y su evolución por su tamaño), mientras que los precios de las viviendas nuevas, por otra parte, crecían un

⁶ver nota1

⁷La distinción entre no-residentes y residentes extranjeros queda diluida en España desde el 27 de septiembre 2013, fecha a partir de la cual se puede obtener la residencia si se realiza una inversión en el mercado inmobiliario sobre una base mínima de 500 mil euros libre de cargas.

2,13% en 2020, tras una fuerte aceleración desde mitad de 2019 de un 7,69% en el tercer trimestre y un 4,79% en el cuarto trimestre.

La involución temprana en los precios a principios de 2019 se explicaría por un debilitamiento de la demanda. Se han identificado dos tendencias que explicarían ese proceso: por un lado, los cambios sociopolíticos a los que Alicante está más expuesta, como al incertidumbre del Brexit (dado que los demandantes británicos son uno de los grupos más importantes). Por otro, los económicos antes mencionados sobre la inestabilidad comercial mundial, que han afectado a las expectativas de crecimiento doméstico. Ambas afectan tanto a la demanda local como la de no residentes. Estas tendencias se ven adelante en la evolución de las transacciones de viviendas.

El efecto ha sido dual, con un impacto mayor sobre el mercado de viviendas existente pero no significativamente sobre el de viviendas nuevas. **El crecimiento en los precios de vivienda nueva es considerable y evidencia la existencia de una mayor demanda en este estrato** cuya recuperación era previsible a la vista de las mejores expectativas empresariales. Sin embargo, la crisis del COVID19 ha congelado esta evolución introduciendo una incertidumbre difícil de dilucidar.

Como se observa la proporción de precios entre vivienda nueva y de segunda mano oscila alrededor del 23% (gráfico 13). Esta proporción es casi constante en los últimos ejercicios lo que implica que las variaciones en lo precios son debidas a las variaciones en la demanda en todos su estratos de renta, como se defiende en esta líneas.

4.2 Precios del alquiler

Los precios de alquiler moderaron su crecimiento a nivel global durante el 2019 aunque no así en la Comunidad Valenciana (tampoco en otras como Cataluña, Euskadi y Baleares), cuyos precios repuntan según los últimos datos consultados. Como se ve en el gráfico 14, los precios en la Comunidad Valenciana aumentan en los dos últimos trimestres del 2019 y el primer trimestre del 2020, con una estabilización en los meses de la pandemia, abril y mayo. La misma evolución sufren los precios en la provincia de Alicante, salvo que no se observa esa moderación en los meses

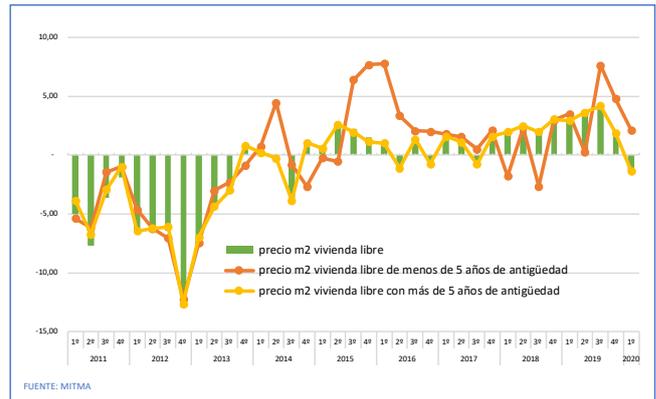


Gráfico 12: Precios residenciales en la Provincia de Alicante (% de crecimiento en euros corrientes)

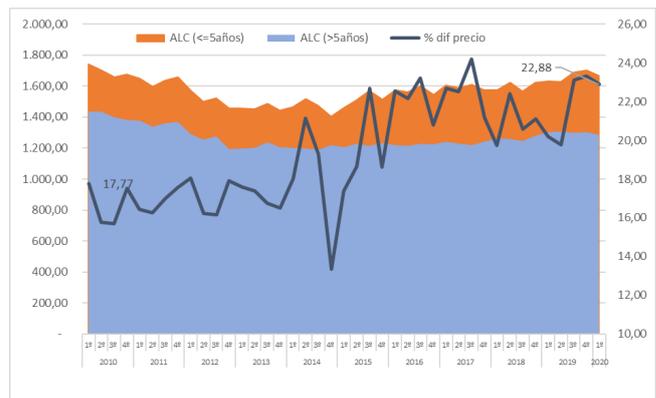


Gráfico 13: Precio m2 vivienda nueva y de segunda mano y diferencia de precios (%) en la Provincia de Alicante

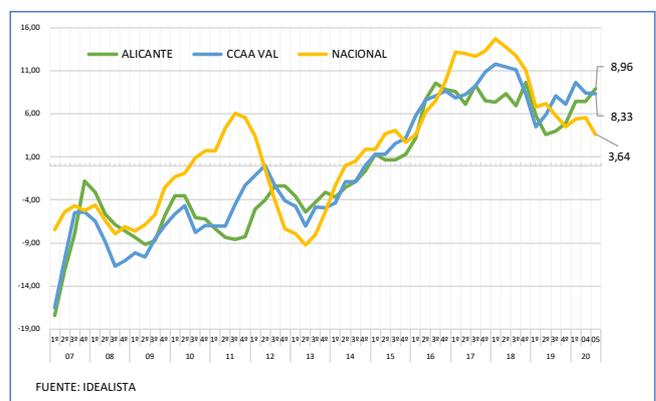


Gráfico 14: Precios de alquileres (% de variación anual)

del confinamiento.

El aumento de los alquileres se explica de la siguiente manera: a finales del 2019 y principios del 2020 la mayor actividad económica y generación de empleo, junto con las dificultades a la compra, habrían llevado a los demandantes de viviendas a entrar en los mercados de alquiler de forma mayoritaria. La intensidad en el crecimiento de sus precios es debida, fundamentalmente, a la existencia de mercados de alquiler no dimensionados para esta demanda, así como la rigidez del aumento de su oferta. El hecho de la mayor orientación turística de la provincia muestra como la combinación de demandas desde distintos sectores ha podido generar estas tensiones, limitando aún más, la accesibilidad a la compra de vivienda.

La competencia entre usos del alquiler (permanente o temporal) puede ser una razón adicional que explicaría la aceleración de sus precios, aunque este es un hecho no contrastado y, en cualquier caso, no explicaría el repunte sufrido en los dos últimos meses por las rentas. La rapidez con la que se ha implementado la medidas de aislamiento y la reducción de la movilidad en viajes y desplazamientos ha reducido al mínimo el uso temporal de alquileres, por lo que no tendrían la capacidad de afectar a las rentas de largo plazo vistas.

Por su parte, la evolución en Tasa de capitalización (alquiler/precio vivienda) (gráfico 11) mostraba un aumento del ratio para la provincia de Alicante que se acelera desde 2016 indicando que los alquileres aumentan con mayor dinamismo que los precios de propiedad y, apuntando a problemas de accesibilidad a la compra de la vivienda y al incentivo a la inversión que se menciona anteriormente.

4.3 El mercado residencial

Durante el 2019, las transacciones residenciales se habían estabilizado a niveles similares a los de 2017 rompiendo la dinámica expansiva iniciada en 2014 (gráfico 15), que alcanzó el máximo en el 2018 (con una media de transacciones de 11.055 por trimestre). En el primer trimestre del 2020, se produce una caída de un -12% con respecto al mismo trimestre del año anterior (1.193 transacciones menos), y mostrando niveles similares a los de 2008 (9.049 transacciones frente a 8.873). Es de esperar que el impacto del

confinamiento se refleje en las estadísticas del próximo trimestre siguiendo con la tendencia a la baja.

Las transacciones de vivienda nueva no muestran variación en los últimos años y parecen congeladas entorno a las 1.300 unidades desde el 2017 y hasta las 1.090 unidades en el primer trimestre del 2020, reflejo del bajo ritmo de edificación existente.

Los niveles de transacciones registradas en el 2018-2019 en el mercado de viviendas de segunda mano han sido muy elevados, de hecho cercanos al máximo histórico del ciclo registrado en 2004, lo que sugiere que, pese a los problemas de accesibilidad comentados y la lenta recuperación de la concesión de hipotecas para la compra de viviendas, **el mercado sigue atrayendo a compradores que tienen ahorro previo, a comprar una vivienda** (y transformar su estructura de ahorro desde formatos financieros hacia activos inmobiliarios).

Esto indica que, técnicamente, el mercado inmobiliario volvió a sus ritmos de transacciones de la época de mayor expansión (en que hubieron 18 mil transacciones por trimestre, 2004), salvo por el hecho de que la falta de oferta de viviendas nuevas le impidió alcanzar las cifra totales de intercambios.

De ser así se puede suponer que una situación “normal” (en que la demanda quedara satisfecha) del mercado residencial alicantino sería aquella en la que el ritmo de transacciones oscila alrededor de 18 mil por trimestre. Las cifras del año 2019 (10 mil) indicarían que faltarían unas 8 mil viviendas por trimestre para cubrir las necesidades residenciales de la provincia de Alicante, mostrando la existencia de una restricción desde la oferta. En estas condiciones de falta de oferta, los hogares deben seguir acudiendo al mercado de alquiler para cubrir sus necesidades residenciales manteniendo las tensiones que afectan a sus precios.

El mercado ha estado históricamente liderado por hogares residentes españoles, aunque acompañado en una proporción considerable (24%-25%, muy superior a la media española) de compras por residentes extranjeros. Como se ve en el gráfico 16, el impacto de la crisis afectó a ambas fuentes y ha sido la segunda la que ha recuperado con mayor intensidad desde 2011 hasta casi recuperar los niveles previos y convertirse en el 50% de la demanda del mercado

de viviendas de Alicante. Esto significa que la demanda de vivienda en Alicante depende de estos dos grupos casi al 50% que son los que determinan los precios e incentivan la nueva construcción.

En la compra de vivienda por extranjeros no residentes se observa una caída pronunciada en el período posterior a la crisis (con una media de un 5.8% del total de transacciones en 2007), que parece empieza a recuperarse a finales del 2012, para volver a caer a partir del 2017⁸. El último

dato del 2020 arroja un porcentaje del 1,5% del total de transacciones.

Esta combinación de demandas introduce en el mercado de Alicante incertidumbres mayores que en otras áreas por su dependencia (al 50%) de la demanda interna y externa. **Las previsiones para la economía mundial del FMI no obstante auguran un repunte importante de la actividad en 2021 (5,8%), que, aunque desigual según países, es de esperar que permita recuperar este tipo de demanda ya a principios del próximo ejercicio.**

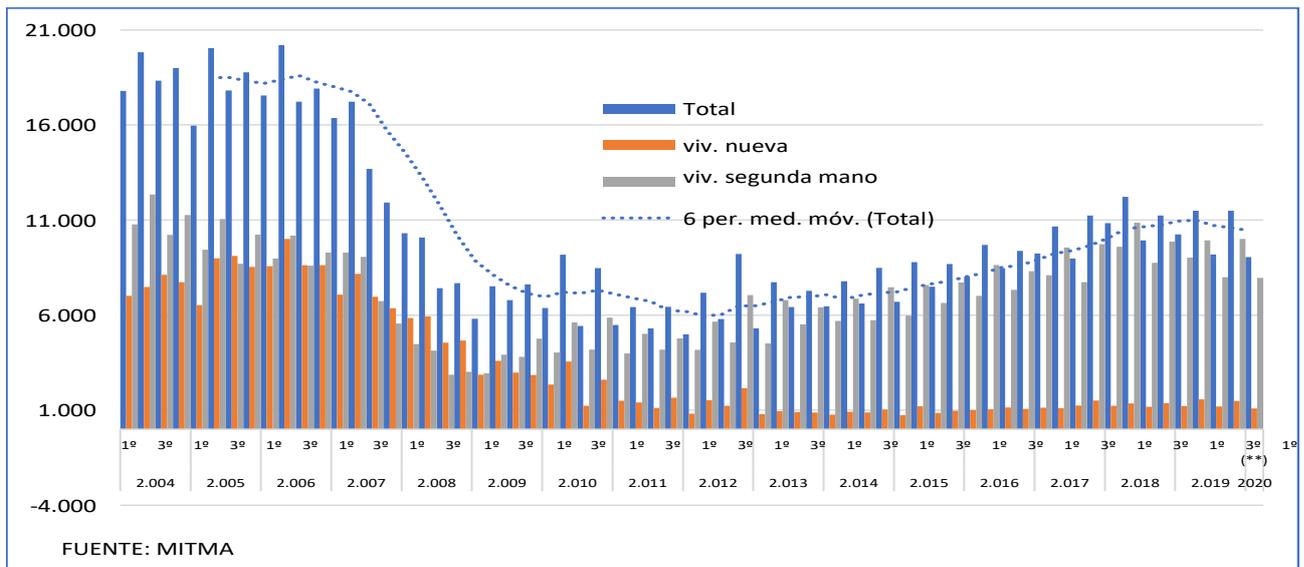


Gráfico 15: Transacciones de vivienda por tipología (número de transacciones por trimestre)

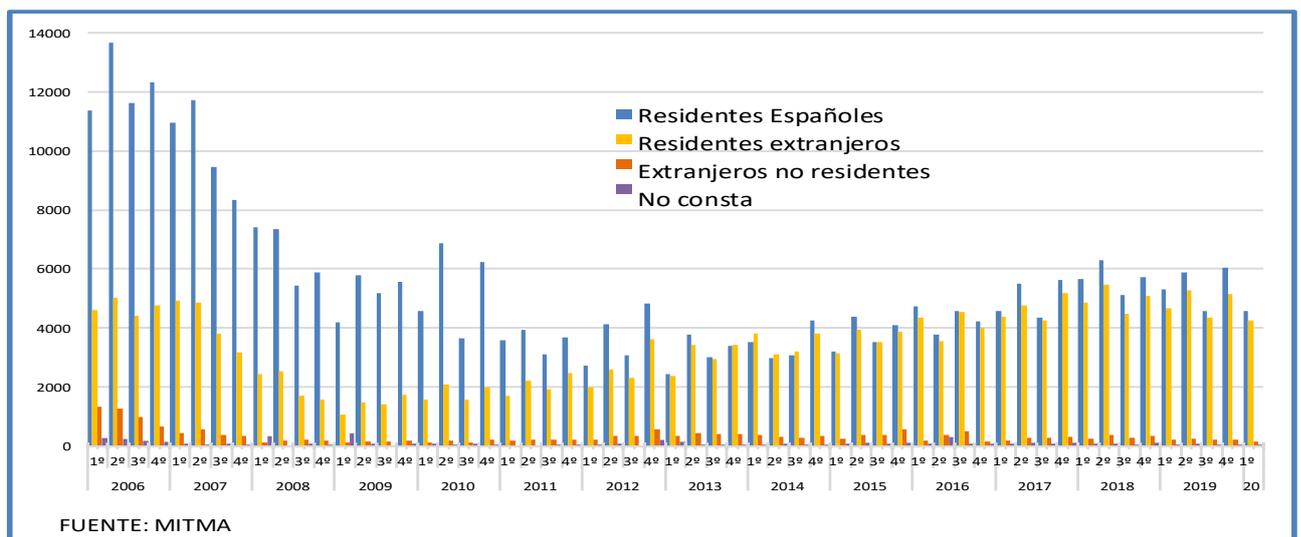


Gráfico 16: Transacciones por demandante en la Provincia de Alicante (número de transacciones por trimestre según residencia del comprador)

⁸Recuérdese que la distinción entre residentes y no-residentes extranjeros tiene poca capacidad explicativa desde que la residencia se puede adquirir mediante la "Golden visa"

5 Conclusión

El diagnóstico resultante de los datos analizados adelanta un panorama de gran incertidumbre para la demanda residencial, que sufre los efectos provocados por la emergencia sanitaria actual y sobre qué ocurrirá después. La incertidumbre paraliza proyectos de largo plazo, por lo que las expectativas de evolución no muestran una idea de recuperación en el corto plazo.

No hay que obviar, por otra parte, que **la incertidumbre también se traduce en la búsqueda de valores refugio**, por lo que los bienes del sector inmobiliario pueden ser atractivos con ese fin, máxime si proporciona diferenciales de rentabilidad positivos. **No es descartable, pues, que la demanda de vivienda sufra un impulso debido a este efecto precaución.** El resultado es, por tanto, incierto con una contracción de la demanda básica residencial pero que podría ser compensada con el resto de demandas.

En todo caso, el hecho de que esta crisis no tiene bases económicas y que por lo tanto (de momento) no ha habido destrucción de factores productivos, permite ser **optimistas con respecto a una relativa pronta recuperación del sector**⁹, aunque dependerá de cómo se reinicie la actividad, tanto en tiempo como en intensidad.

La edificación residencial ya contaba con niveles de actividad decrecientes cuando se produjo el inicio del encierro por la pandemia. El hecho de que la paralización de la actividad no haya sido muy prolongada incide en la idea de que **el impacto sobre la oferta puede no llegar a ser acusado en exceso.**

La demanda por otra parte crece con una relativa fortaleza aunque sin capacidad de afectar a los precios de la propiedad, pero sí en los precios del alquiler. Resulta sorprendente como en el caso de Alicante, no se haya acelerado fuertemente la oferta tras el respaldo de la combinación de las dos demandas, la endógena y la foránea. Una posible explicación es que, a pesar de que el sector de la construcción (estructura empresarial) se ha ido recuperando lentamente después del impacto de la crisis financiera, parece que todavía no tiene suficiente tamaño como para llevar a cabo un salto en los niveles de actividad.

La crisis del COVID19 tendrá un efecto

importante a corto plazo en la demanda debido a la paralización de la actividad económica y una reducción en la capacidad de pago de los demandantes. El futuro inmediato, por lo tanto, es negativo como en el resto de los sectores y el próximo trimestre podrá ser testigo de una continuación en la caída en la actividad del sector de la edificación. No obstante, hay que tener en cuenta que se están llevando a cabo medidas de política económica encaminadas a paliar los efectos del confinamiento en los ingresos de la población y el sostenimiento de la actividad, lo que está ayudando sustancialmente a mantener la demanda y evitar un mayor declive.

Por otra parte, **las necesidades residenciales siguen patentes y a medio- largo plazo, lo que puede generar una aceleración de los precios que servirá de incentivo a la nueva construcción.**

⁹ver nota1

Anexo: Encuesta sobre el mercado de vivienda en la provincia de Alicante

1 LA MUESTRA DE LA ENCUESTA

En este anexo se incluye el análisis del cuestionario diseñado y recogido por PROVIA a sus miembros.

La muestra de la encuesta la forman 52 empresas con distinto rango de obras en curso en la Provincia de Alicante con un total de obra en construcción a la fecha de realización de la misma de 6.056 unidades de vivienda y de 438 unidades terminadas y pendientes de vender.

La distribución en cuanto al tamaño de las empresas es desigual (gráfico 1). Si se analiza el número de empresas en cada rango de oferta, se observa que el 73,07 % (38) son empresas con un oferta global de entre 0-160 unidades (gráfico 2). Dentro de este rango el 50% (19) son empresas con una oferta de menos de 38 unidades.

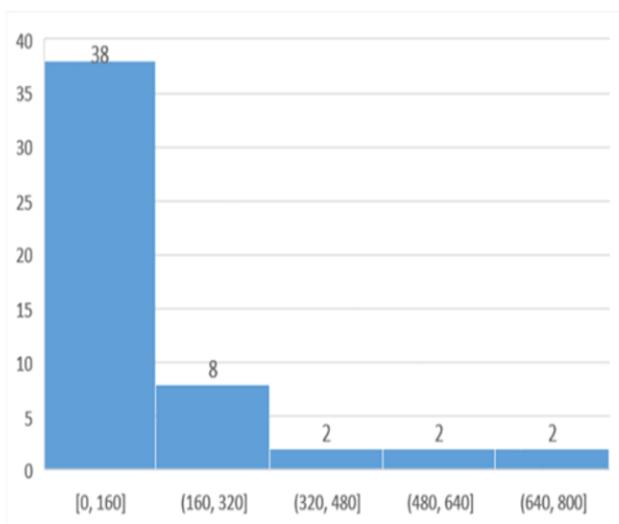


Gráfico 1: Distribución de empresas en función del total de viviendas construidas y terminadas

La desigualdad en el tamaño de las empresas se muestra en el gráfico 3 donde se comprueba que el 67,31% de la oferta se acumula en el 20% de las empresas, lo que denota la **existencia de muchas pequeñas y medianas empresas y un porcentaje reducido de empresas grandes.**

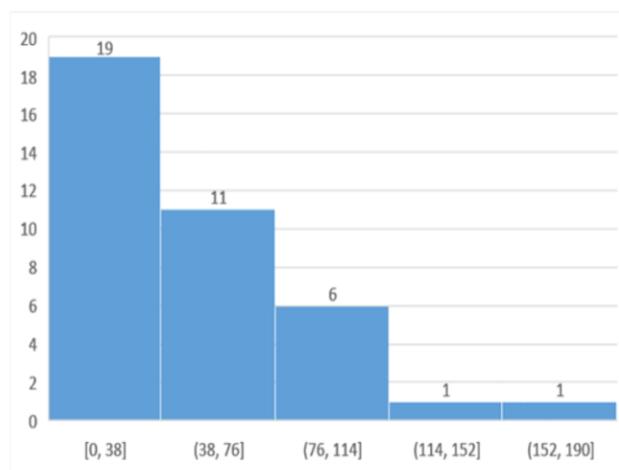


Gráfico 2: Distribución de empresas en función del total de viviendas construidas y terminadas en el intervalo (0-160)

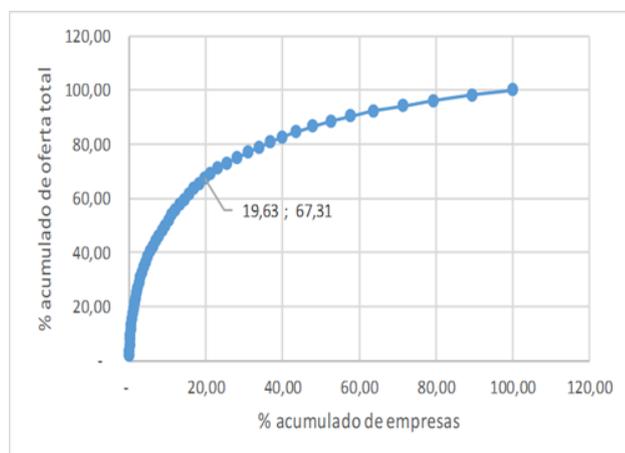


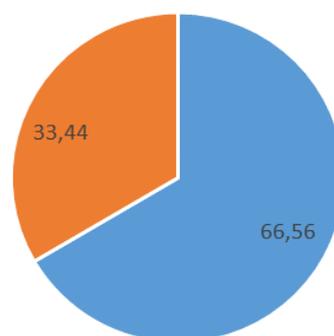
Gráfico 3: Desigualdad empresarial

2 CONTRATOS/RESERVAS

Las empresas son preguntadas sobre el volumen de contratación que tienen en la actualidad.

Del total de unidades ofertadas 6.494 un 66,56% (gráfico 4) estaba contratada/reservada a la fecha de la elaboración de la estadística, lo que implicaría que **un tercio de la producción está en oferta**. Si se divide la muestra por volumen de construcción en cuatro grupos que incluyan el mismo número de empresas (cuartiles), se obtiene la siguiente información en función del tamaño empresarial. (gráfico 5).

En el gráfico 5 se observa que son las empresas de tamaño mediano las que tienen un mayor % de obra contratada/reservada, en cualquier caso todos los grupos tienen cerca de un 50% o más lo que confirma el hecho de que gran parte de la obra se vende sobre plano y que una bajada de la demanda impacta inmediatamente en el número de obras iniciadas.



■ contratada/reservada ■ no contratada/no reservada

Gráfico 4: % de obra contratada

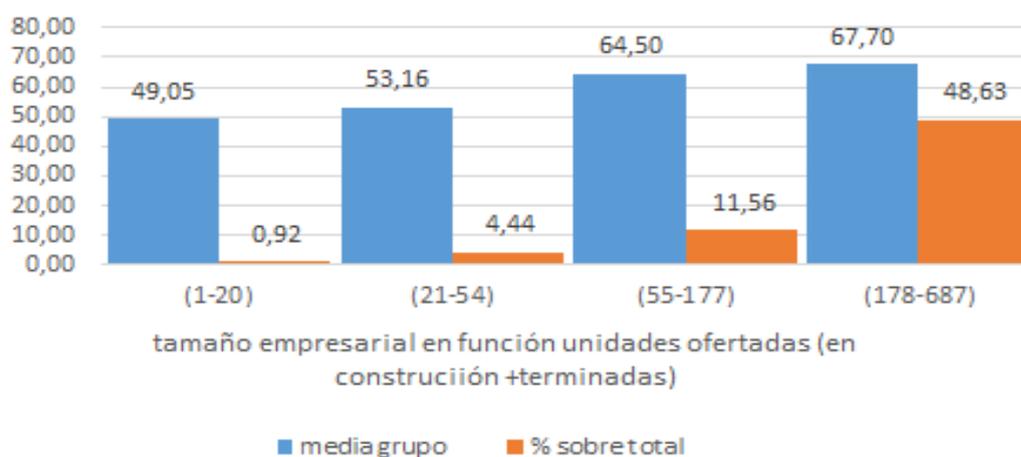


Gráfico 5: % de contratos/reservas sobre obras comercializadas

3 CANCELACIONES DE CONTRATOS

Las empresas son preguntadas sobre el % de cancelaciones sobre el nivel de ventas (reservas/contratos) desde el estado de alarma al 31/05/2020

En términos globales de media desde el inicio del estado de alarma **se han cancelado un 3,36% de los contratos/reservas.**

Si se pondera la muestra por el número total de oferta de viviendas (en construcción más las terminadas), el número de cancelaciones arroja una cifra media de un 1,58%.

(En la ponderación se asigna más peso a las empresas con más unidades en oferta, que son en este caso las que menos cancelaciones tienen).

Al clasificar las empresas por tamaño (gráfico 6) se muestra como **el mayor número de cancelaciones se ha producido en el rango de empresas más pequeñas**, tanto si se pondera por número de viviendas (6,03%) como si no (9,07%).

Este mayor porcentaje de cancelaciones entre las empresas de menor tamaño es posible que afecte negativamente a su viabilidad si aumenta más en el corto plazo por encima de dichos niveles.

El deterioro del tejido empresarial, que quedó mermado tras la crisis financiera global y que todavía no se ha recuperado, puede sufrir un nuevo revés de confirmarse la tendencia en los próximos meses

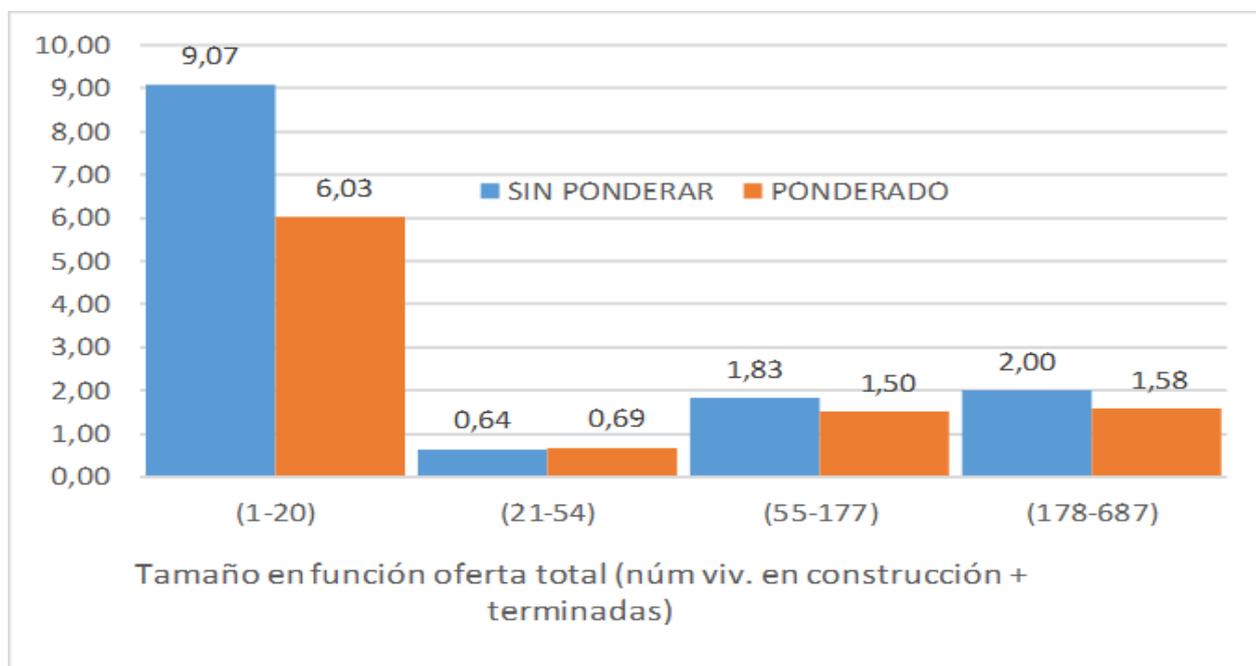


Gráfico 6: % de cancelaciones sobre contratos/reservas

4 CANCELACIONES DE CONTRATOS EN RELACIÓN CON EL AÑO ANTERIOR

Las empresas son preguntadas si el % indicado de cancelaciones es similar, inferior o superior al habitual

En cuanto a la habitualidad de dichas cancelaciones, la mayoría de las empresas encuestadas (67,3%) (gráfico 7) considera que son habituales en relación a las que tuvieron durante el pasado año, aunque el 19,2% (cifra no pequeña) considera que son superiores a lo que es normal en el mercado.

Analizando estas respuestas según el tamaño empresarial y ponderando por número de viviendas (gráfico 8) ofertadas, se contrasta que **son las pequeñas empresas las que observan un porcentaje de cancelaciones más alto en relación al año anterior** (23,1% sin ponderar los datos y 25,4% con los datos ponderados), lo que incide en la valoración de que son éstas las más afectadas por la crisis sanitaria.

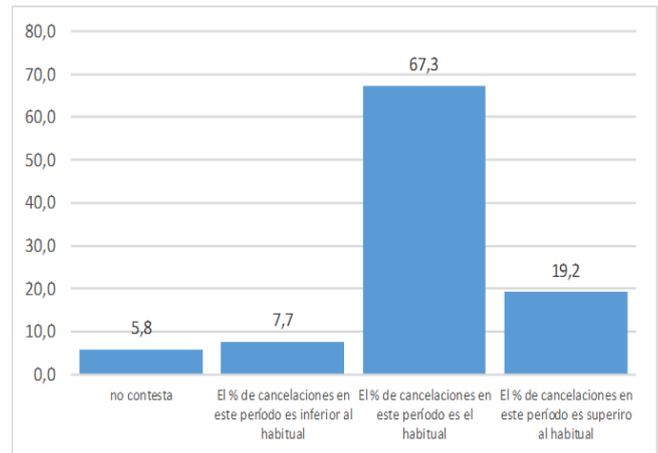


Gráfico 7: % de cancelaciones en relación al año anterior

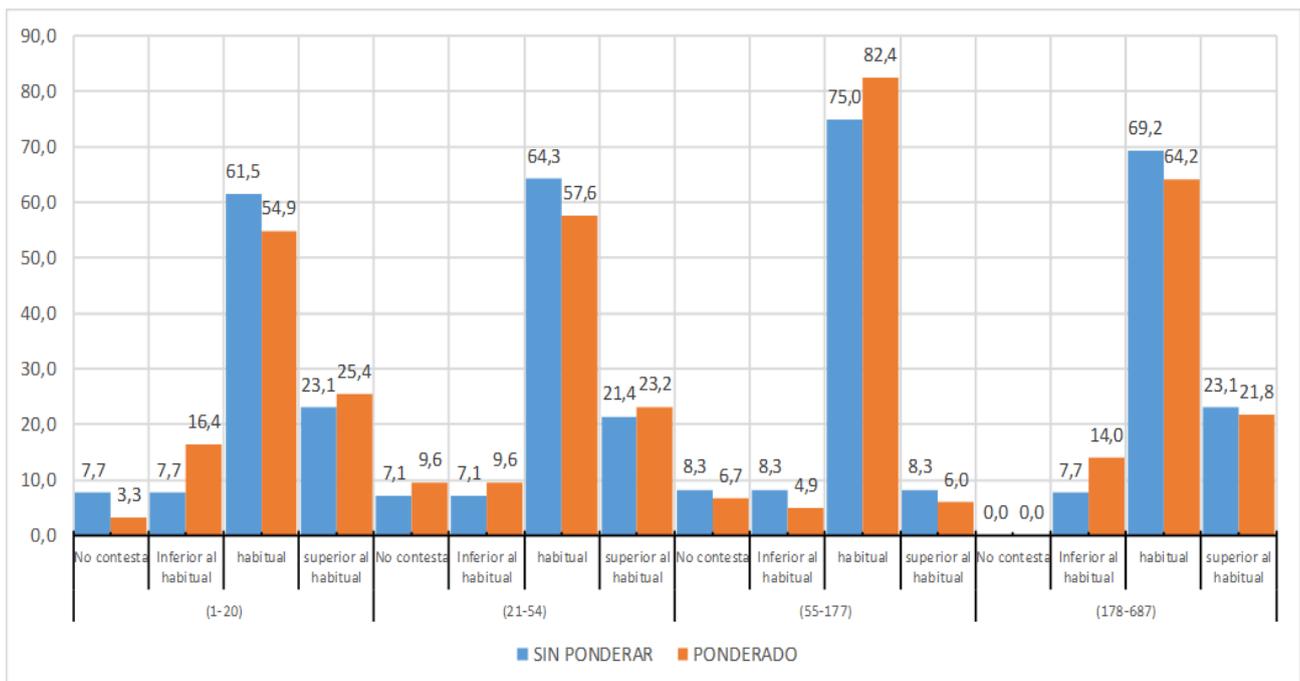


Gráfico 8: % de cancelaciones en relación al año anterior

5 MODIFICACIÓN DE PRECIOS

Las empresas son preguntadas si han modificado los precios de sus viviendas durante el 2º trimestre de 2020 y en qué porcentaje.

El resultado de la encuesta sugiere que **los precios** (gráfico 9) **no se han modificado en su mayoría** (96,2%) durante el segundo trimestre del año, y un porcentaje mínimo (1,9%) los ha variado (incrementado/bajado).

Ponderando la respuesta por número de viviendas ofertadas, el % de no-variación se mantiene similar (94,5%), baja un poco el número de viviendas que han bajado los precios (0,8%) y hay un ligero incremento de la unidades que sube sus precios (4,7%).

Segmentando por volumen se obtiene información adicional. El gráfico 10 muestra que las revisiones a la baja de los precios se concentran en las empresas con una oferta de entre (21-54) viviendas (7,1% sin ponderar y 9,6% ponderado), mientras que las subidas de precios se producen entre las empresas más grandes (7,7% - 6,6% respectivamente).

Como conclusión se puede afirmar que **no parece que el estado de alarma haya influido en los precios de la nuevas unidades**, de momento. Recuérdese que estos precios son los de venta fijados por la empresa de promoción

El porcentaje de modificación de precios para aquellos que han contestado que los han bajado ha sido de un -5% de media y aquellos encuestados que los han aumentado lo han hecho en un 3% de media.

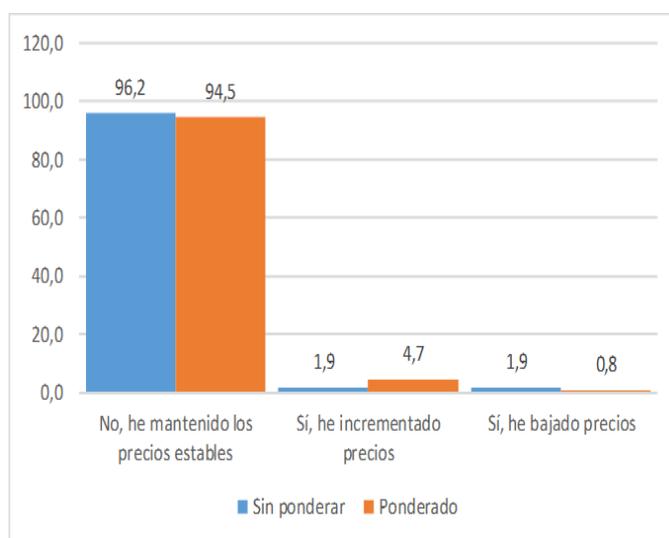


Gráfico 9: ¿Se han modificado los precios de tus Viviendas durante el 2º trimestre de 2020

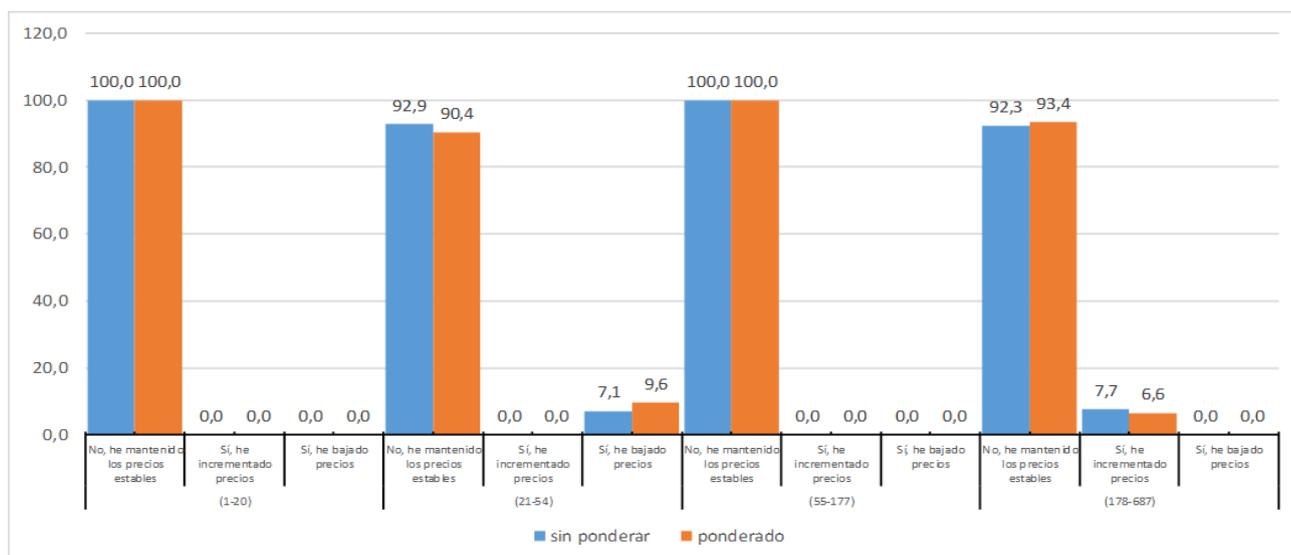


Gráfico 10: ¿Se han modificado los precios de tus viviendas durante el 2º trimestre de 2020

6 PREVISIÓN DE MODIFICACIÓN DE PRECIOS VIVIENDA NUEVA

Las empresas son preguntadas si tienen previsto modificar los precios de sus viviendas en el segundo semestre de 2020 y en qué porcentaje.

En cuanto a esta previsión de subida de precios (gráfico 11) en el segundo semestre del 2020 un 9,6 de los encuestados afirma que lo hará (9,4% si ponderamos por número de empresas). Ninguna empresa de la muestra tiene previsión de bajada de precios en el siguiente semestre

Analizando las respuestas por tamaño empresarial (gráfico 12), se observa que esa **previsión de aumentos de los precios se concentra en las empresas medianas en el rango (21-54)** en las que un 21,4% (20,6% ponderado) tiene pensado incrementar los precios y un 15,4% de las empresas más grandes (10,7% ponderado).

El % de incremento medio previsto entre aquellas empresas que prevén una subida es de un 8,4%. Si se pondera la muestra por oferta total de empresas el % se reduce a un 7,72%.

Visto este resultado **no parece que haya previsión que la crisis del COVID19, afecte de forma negativa en los precios de las unidades en el segundo semestre del año.**

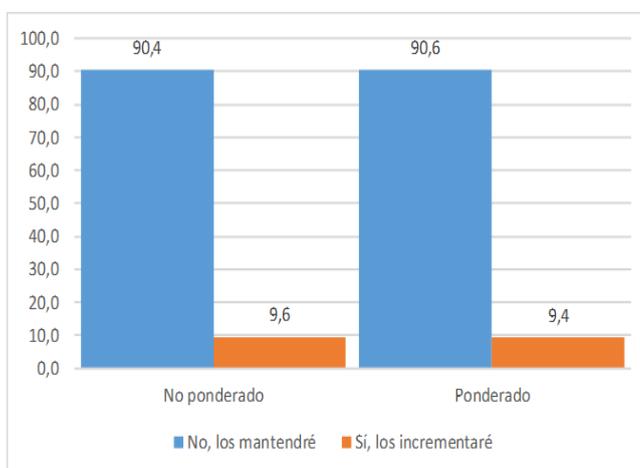


Gráfico 11: ¿Hay previsión de modificar precios en el 2º semestre de 2020?

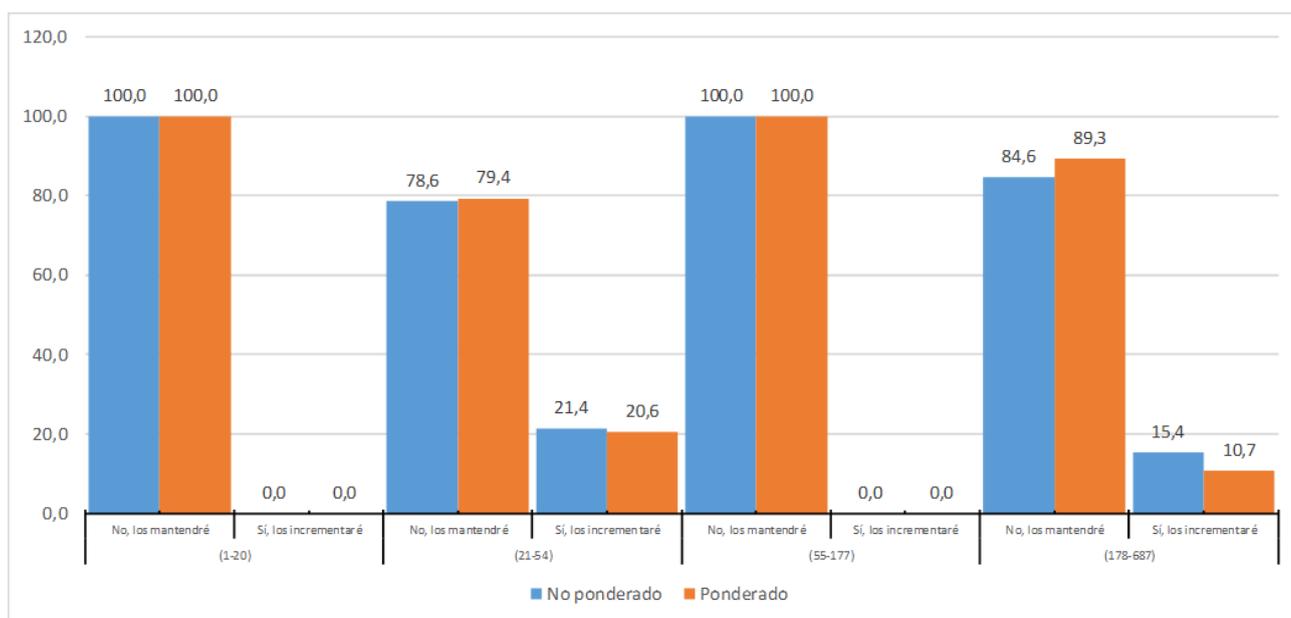


Gráfico 12: ¿Hay previsión de modificar precios en el 2º semestre de 2020?

7 PREVISIÓN DE MODIFICACIÓN DE PRECIOS VIVIENDA USADA

Las empresas son preguntadas sobre sus expectativas en cuanto a la evolución de los precios de la vivienda usada.

La previsión en cuanto al incremento del precio de la vivienda de segunda mano (gráfico 13) es la contraria a la tendencia vista para la vivienda nueva, con **un 75% de la muestra opinando que los precios se reducirán** (77,3% en el caso de la muestra ponderada). Sólo un 3,8% prevé que se incrementarán.

Al segmentar la muestra (gráfico 14) el resultado es similar en casi todos los grupos, con cerca de un 70% o más tienen previsión de bajada de precios en el mercado de segunda mano y sólo en las empresas más grandes un 15,4% prevén que aumentarán de precio.

De media se prevé una caída de los precios de un -9,45% (-10,89% ponderado). Y de entre aquellas empresas que han previsto una subida se prevé un 2,5% de subida media (2,63% ponderado).

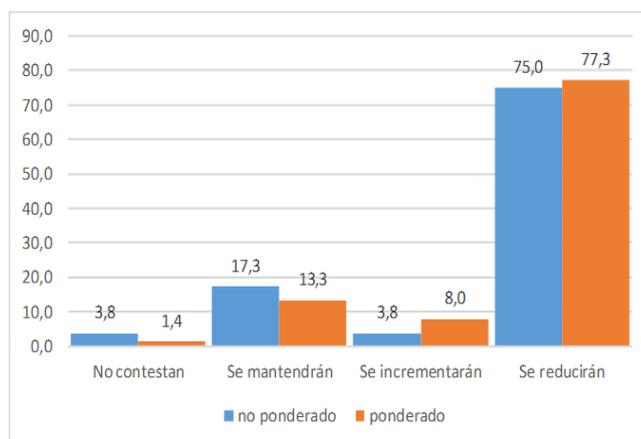


Gráfico 13: En cuanto al precio de vivienda usada ¿cuál es la previsión de variación de precios en el 2º semestre de 2020?

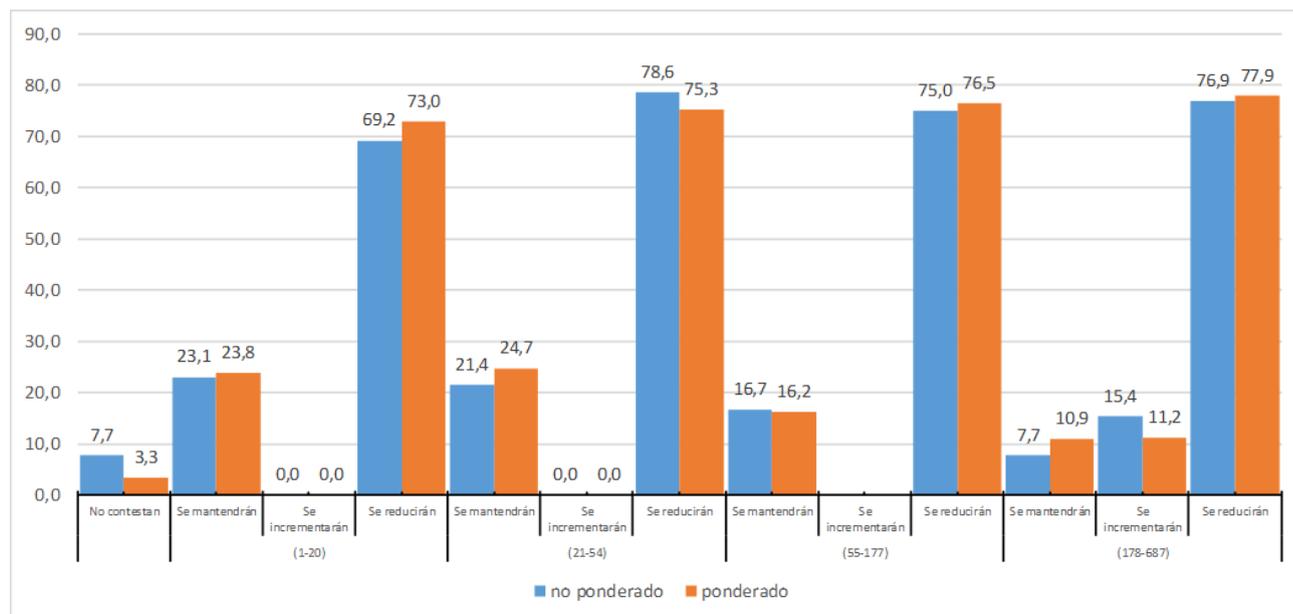


Gráfico 14: En cuanto al precio de vivienda usada ¿cuál es la previsión de variación de precios en el 2º semestre de 2020?

8 PREVISIÓN VARIACIÓN DE EMPLEO

Las empresas son preguntadas si, teniendo en cuenta su actividad, prevén que el empleo en el sector se modifique en el segundo semestre de 2020

En este sentido el mismo porcentaje de empresas (48,1%) (gráfico 15) opinan tanto que se mantendrá como que se reducirá.

Cuando se pondera la muestra, el porcentaje de aquellas que opinan que no variará aumenta a un 55,6% y las que creen que se perderá empleo cae a un 42,3%. En cualquier caso, **cerca de la mitad de las empresas consideran que el empleo se va a reducir** por lo que tienen expectativas negativas en cuanto a la evolución de la actividad en el sector.

Al segmentar por tamaños (gráfico 16), son las empresas más pequeñas las que opinan mayoritariamente que el empleo se reducirá (53,8%), lo que vuelve a incidir en la existencia de un mayor impacto de los efectos negativos de la crisis en este rango de pequeñas empresas.

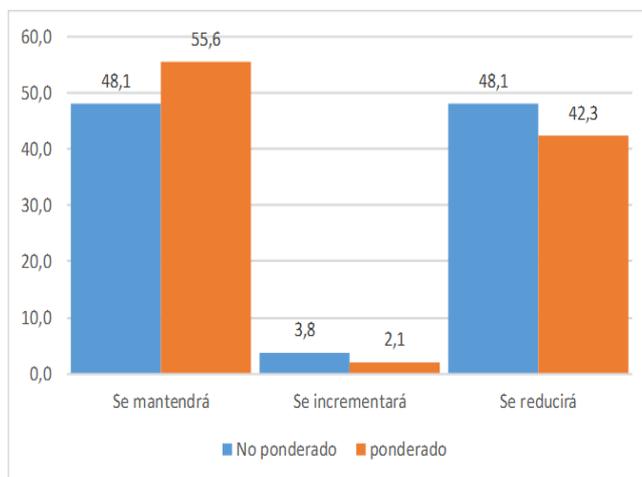


Gráfico 15: En función de la actividad de la empresa ¿cuál es la previsión de variación de empleo en el sector en el segundo semestre de 2020?

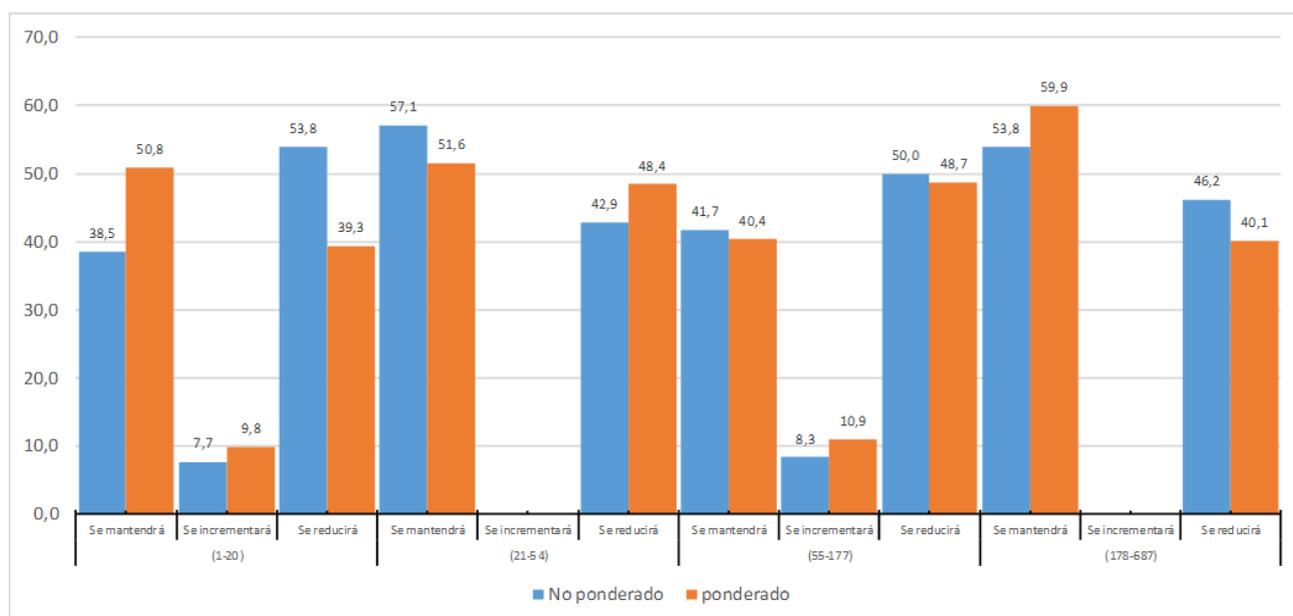


Gráfico 16: En función de la actividad de la empresa ¿cuál es la previsión de variación de empleo en el sector en el segundo semestre de 2020?

9 RETRASO EN LOS PROYECTOS

Se pregunta a las empresas si, en el caso de que tuvieran previsto iniciar nuevos contratos desde el estado de alarma a final de año, los han retrasado o tienen previsto retrasarlos

La previsión de actividad en los próximos meses da una idea del compromiso de producción que tienen adquiridas las empresas (gráfico 17).

Las respuestas muestran que el 50% de las empresas encuestadas afirma que ha retrasado proyectos hasta final de año (21,2%) o hasta que la evolución de la situación permita reanudarlos (28,8%). Sea cual sea la evolución a corto plazo parece que **se prevé un descenso en la actividad en edificación a corto plazo** derivado de la situación de incertidumbre en el sector.

Al analizar dicha situación por tamaño de oferta (gráfico 18), aparecen las **pequeñas empresas con un mayor efecto negativo en la actividad por la situación de incertidumbre**. En este segmento hasta un 69,2% de las empresas afirman que han retrasado sus proyectos, bien hasta final de año (15,4%) o hasta que la situación mejore (53,8%)

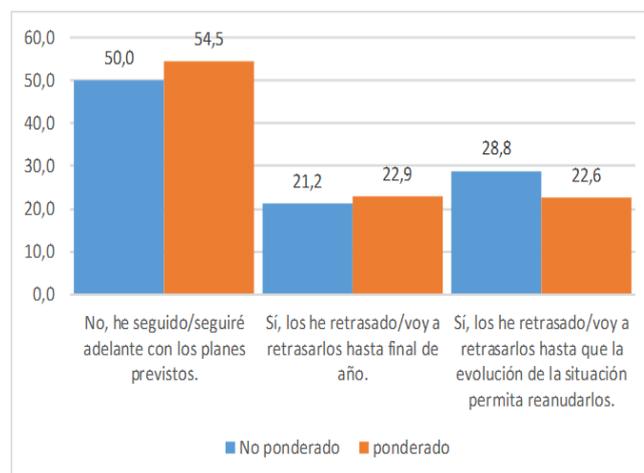


Gráfico 17: En el caso de previsión de inicio o de nuevos proyectos desde el estado de alarma a final de año ¿Se han retrasado o hay previsión de retrasarlos?

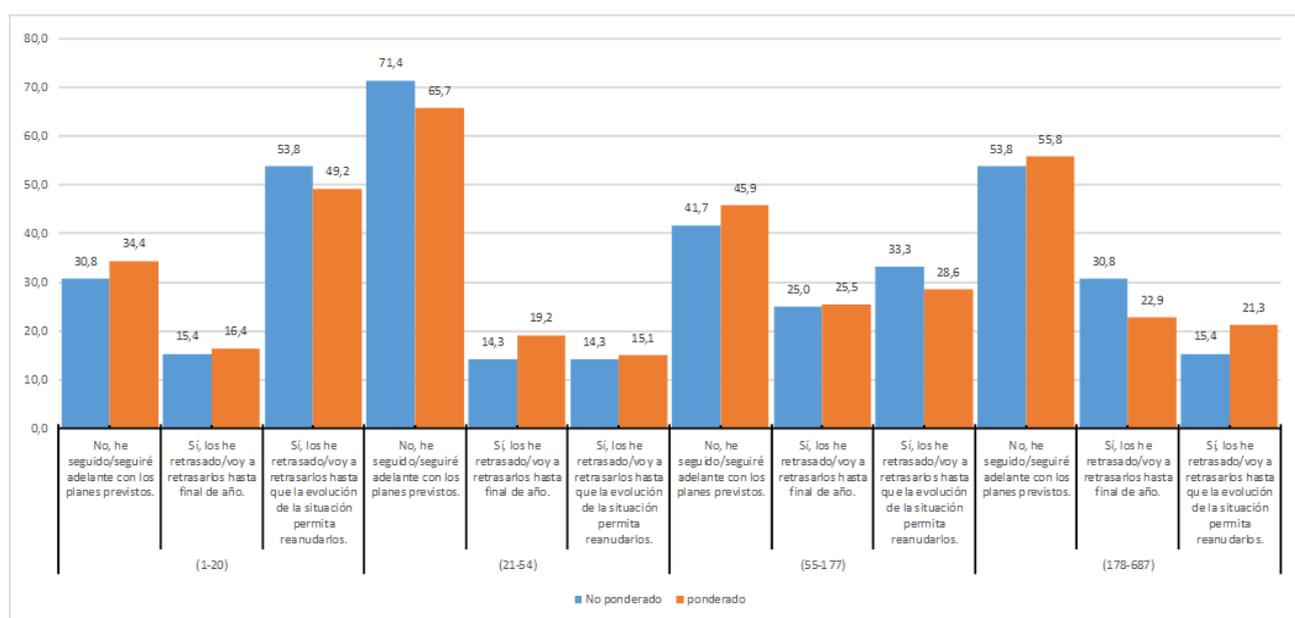


Gráfico 18: En el caso de previsión de inicio de nuevos proyectos desde el estado de alarma a final de año ¿Se han retrasado o hay previsión de retrasarlos?

10 EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA NUEVA DE PRIMERA RESIDENCIA.

Las empresas encuestadas muestran su previsión sobre la demanda residencial en las siguientes respuestas.

En cuanto a la evolución de la demanda de vivienda nueva de primera residencia (gráfico 19), **ninguno de los encuestados prevé que dicha demanda se incrementará, y en su mayoría esperan que se mantenga** (67,3%). Un 32,7% de la muestra piensa que se reducirá en el corto plazo (un trimestre).

Las previsiones de descenso (gráfico 20) se concentran en las empresas con menos oferta y las de mayor tamaño; ambas en un porcentaje similar del 38,5%, esperan ese descenso. Si se pondera la muestra por tamaño, son las más pequeñas las que tienen una previsión de caída superior (42,6%).

Las previsión de la citada caída de los encuestados que han respondido se sitúa de media en un -9.8% (-15,07% al ponderar los resultados)

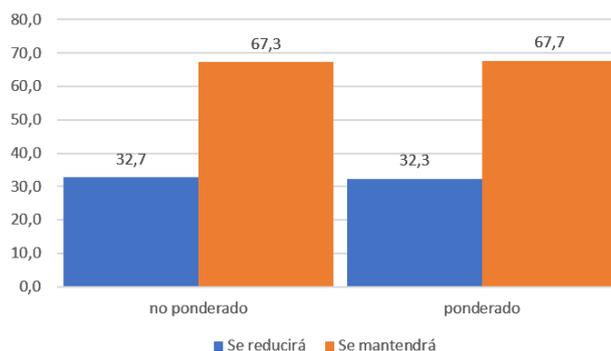


Gráfico 19: En cuanto a la demanda de vivienda nueva, (Primera residencia) ¿cómo crees que evolucionará durante el segundo semestre de 2020

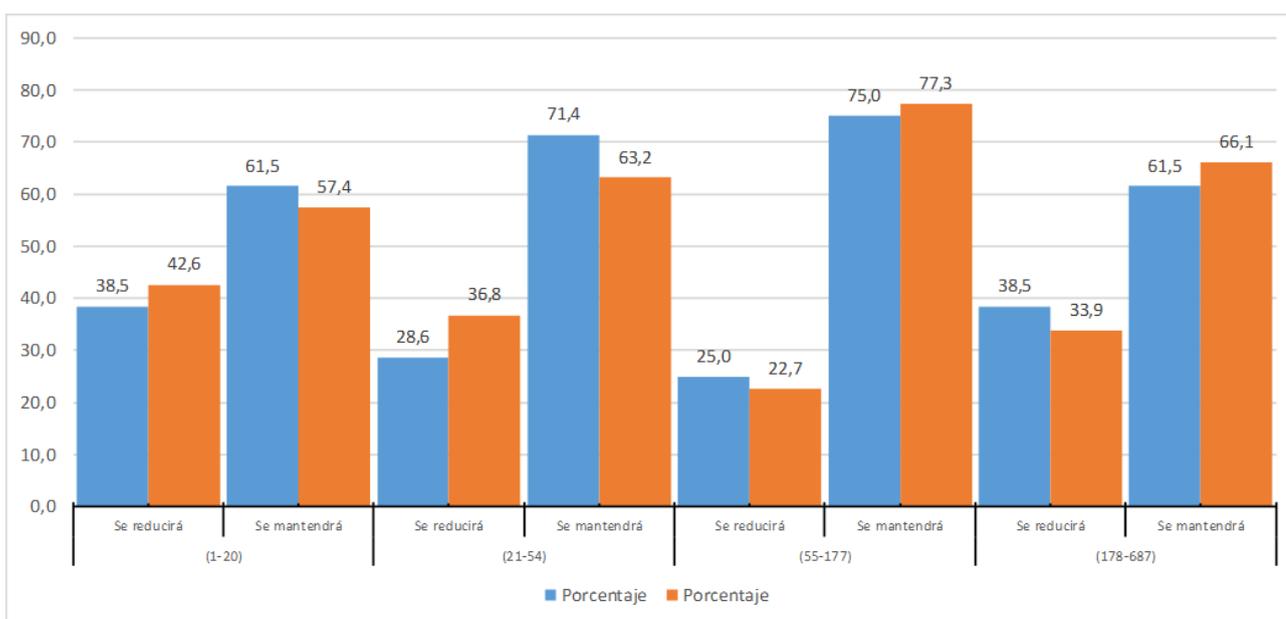


Gráfico 20: En cuanto a la demanda de vivienda nueva, (Primera residencia) ¿cómo crees que evolucionará durante el segundo semestre de 2020

11 EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA NUEVA DE SEGUNDA RESIDENCIA NACIONAL.

En cuanto a la demanda de segunda residencia (gráfico 21) los resultados son más dispares. Un 32,7% de los encuestados prevé que se mantendrá estable; un 44,2% opina que se reducirá y el 23,1% considera que se incrementará.

El porcentaje mayor se corresponde con aquellas empresas que prevén un descenso (al ponderar la muestra este resultado varía y el porcentaje mayor se centra en aquellas que prevén un mantenimiento de este tipo de demanda).

Nuevamente son las **empresas de menor tamaño** (gráfico 22) las que **muestran expectativas menos favorables, con más de un 60% de los encuestados opinando que se reducirá la demanda.**

En cuanto a la cuantificación de esas previsiones, en las empresas que opinan que la demanda se incrementará, la media de aumento es de un 7% (6,75% al ponderar la muestra). Entre aquellas empresas que esperan un descenso de la demanda, esta alcanzaría un -13,9% (-17,74% en caso de ponderar la muestra).

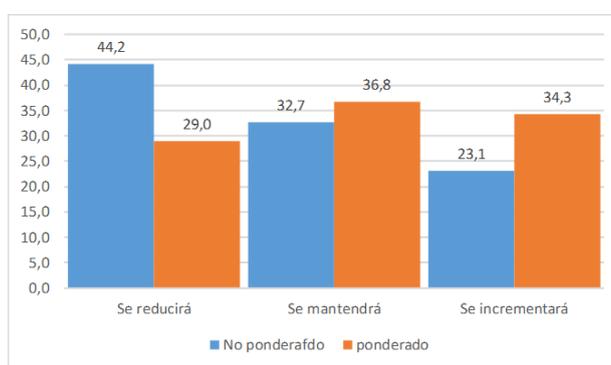


Gráfico 21: En cuanto a la demanda de vivienda nueva, (Segunda residencia nacional) ¿cómo crees que evolucionará durante el segundo semestre de 2020

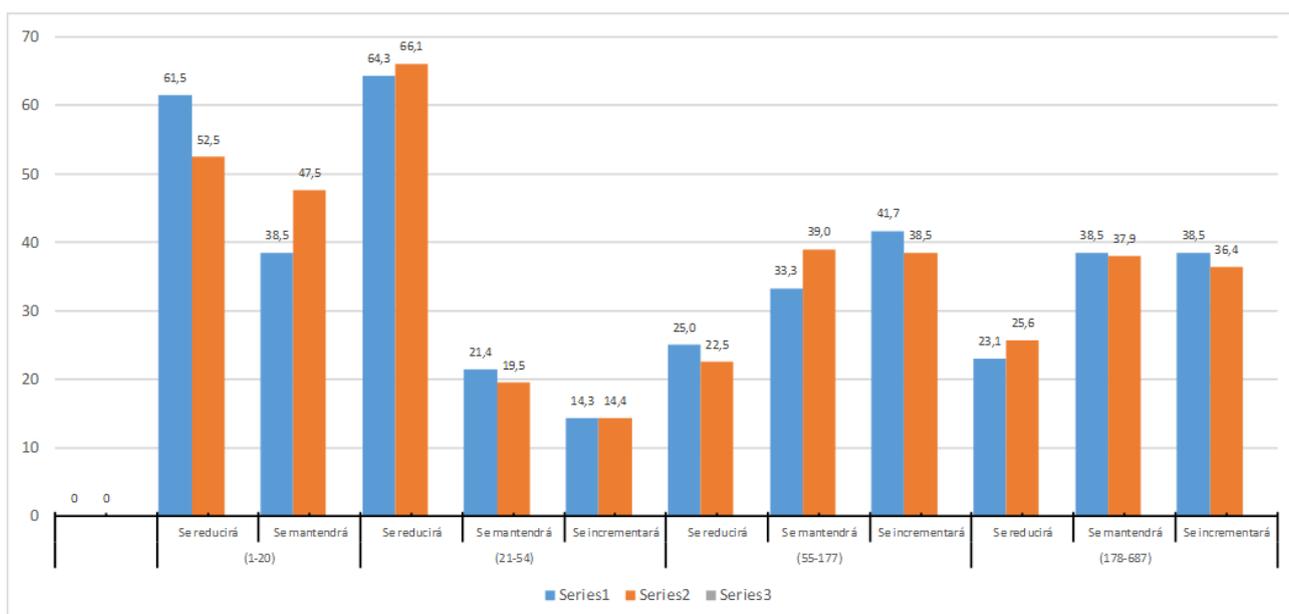


Gráfico 22: En cuanto a la demanda de vivienda nueva, (Segunda residencia nacional) ¿cómo crees que evolucionará durante el segundo semestre de 2020

12 EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA NUEVA DE SEGUNDA RESIDENCIA EXTRANJERA.

En cuanto a la demanda de segunda residencia extranjera (gráfico 23) parece que las expectativas son más favorables ya que **un 51,9% de los encuestados prevé que esta se incrementará** (frente a un 17,3% que prevé un descenso y un 30,8% que cree que se mantendrá). Al ponderar los resultados por tamaño, el porcentaje más alto (42,6%) es el de aquellas empresas que prevén un mantenimiento de la demanda de segunda residencia por extranjeros, y un 36,4% los que creen que habrá un aumento.

En este caso son las empresas de mayor tamaño (gráfico 24) las más pesimistas en cuanto a la evolución de dicha demanda aunque un porcentaje elevado de encuestados (38,5%) piensan que se incrementará. El mismo porcentaje prevé un mantenimiento y un 23,1% cree que se reducirá.

En cuanto a la cuantificación de esas previsiones, en las empresas que opinan que la demanda se incrementará, la media de subida es de un 14,42 (9,48% al ponderar la muestra). Entre aquellas empresas que esperan un descenso este alcanzaría un -13,9% (-10,31% en caso de ponderar la muestra).

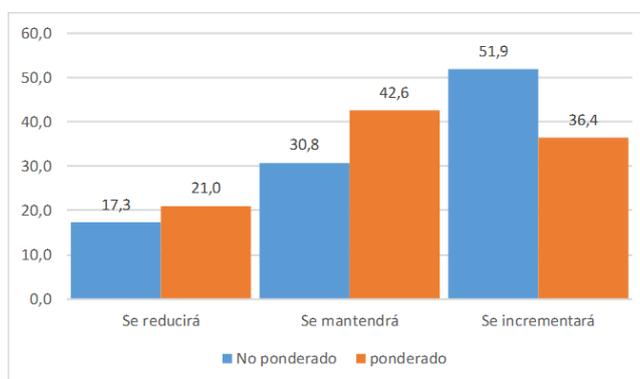


Gráfico 23: En cuanto a la demanda de vivienda nueva, (Segunda residencia extranjera) ¿cómo crees que evolucionará durante el segundo semestre de 2020

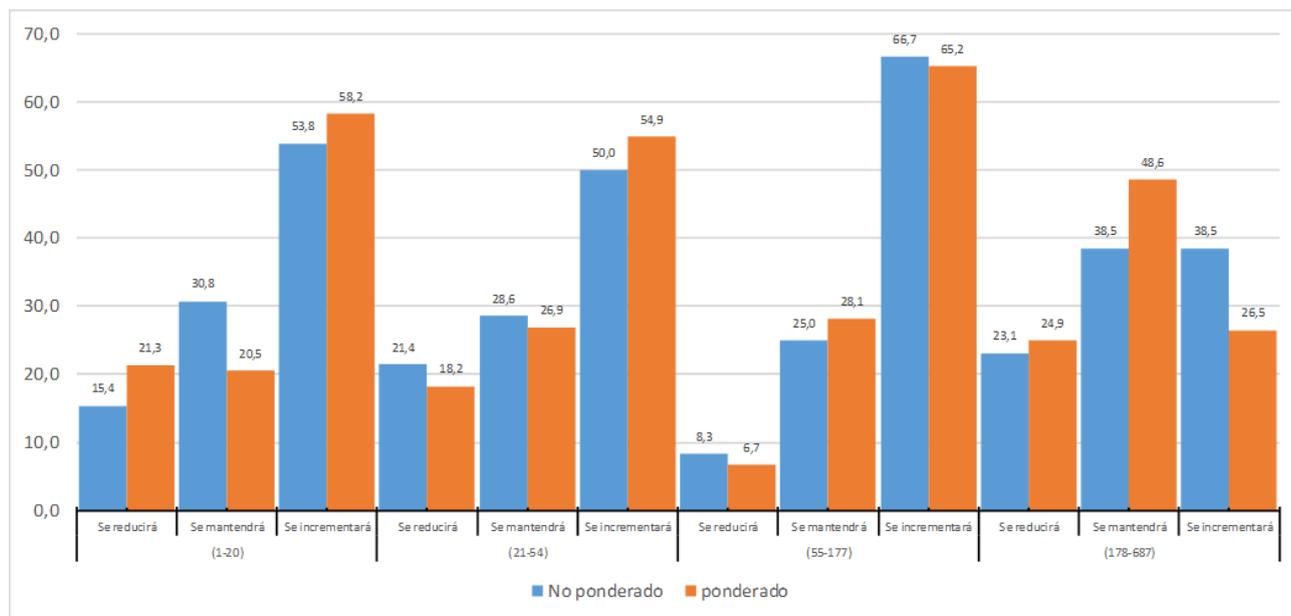


Gráfico 24: En cuanto a la demanda de vivienda nueva, (Segunda residencia extranjera) ¿cómo crees que evolucionará durante el segundo semestre de 2020

13 CONCLUSIÓN

Los resultados de la encuestas parecen corroborar los datos del análisis de coyuntura.

A corto plazo la actividad se verá afectada por la crisis sanitaria como así lo confirman las empresas al declarar retrasos en un porcentaje importante de sus proyectos hasta que la situación mejore, y la previsión de reducción del empleo en el sector.

A la fecha de la realización de la encuesta **no parece que la cancelación de contratos sea muy diferente a la de años anteriores** aunque sí parece que es mayor en las empresas de menor tamaño. No obstante, y **de momento, esta situación no ha afectado a los precios de vivienda nueva** y no parece que esta menor actividad les acabe afectando en un futuro próximo.

El sector prevé una caída en los precios en el mercado de viviendas de segunda mano; las tasas que muestran son superiores a la caída experimentada tras la crisis financiera, lo que podría indicar una evaluación excesivamente subjetiva de la evolución del mercado y poco acorde con el resto de previsiones.

Las expectativas sobre **la demanda de vivienda nueva para primera residencia son de mantenimiento/descenso**, no se ve una previsión de incremento a corto plazo, lo que contrasta con las predicciones de aumento de precios (aunque pequeños).

En el mercado de **vivienda de segunda residencia nacional se prevé un descenso de su demanda** coherente con esa previsión de reducción de precios apuntada.

Donde el mercado es más optimista es en la demanda de **segunda residencia extranjera** con mayoritario porcentaje de empresas que opinan que esta **se incrementará**.

Así, en un mercado donde se funden ambas demandas, el resultante es incierto pero parece que más tendiendo a las **expectativas positivas de mantenimiento y/o crecimiento de demanda total, liderada por la extranjera**.

El tamaño de las empresas de la muestra es desigual y parece que **los impactos negativos de la crisis afectan más a la situación y expectativas de las empresas más pequeñas**, aquellas en principio menos capitalizadas y que tienen más dificultades para hacer frente a las consecuencias de la crisis del COVID19.