

Impacto del Covid-19, en el mercado de la vivienda



Para continuar con el análisis de impacto económico en Euskadi del covid-19 realizado recientemente desde IKEI, esta nota se inicia con **la previsión de crecimiento económico y del empleo para 2020 y 2021, siendo el punto de partida para reflexionar con respecto del impacto que este cambio de escenario pudiera tener en el mercado de la vivienda.**

Las previsiones del Gobierno Vasco (08/06/2020) apuntan un descenso del PIB del 8,7% en 2020, con una recuperación del 6,7% para 2021. Asimismo, en 2020, el consumo de los hogares caerá un 10,5%, con un repunte de la tasa de paro de 4,1 puntos porcentuales, situándose en el 13,7%.

Este escenario previsional estaría alineado con los primeros datos de la actividad económica vasca recogidos en las cuentas trimestrales (Eustat) que muestran un retroceso interanual del PIB del 3,2% y una pérdida del 2,8% en los puestos de trabajo (en equivalencia de jornada completa). En definitiva, la irrupción del covid-19 ha roto completamente con el escenario precedente, que apuntaba un ritmo de crecimiento económico y del empleo entorno al 2% y 1,5%, respectivamente.

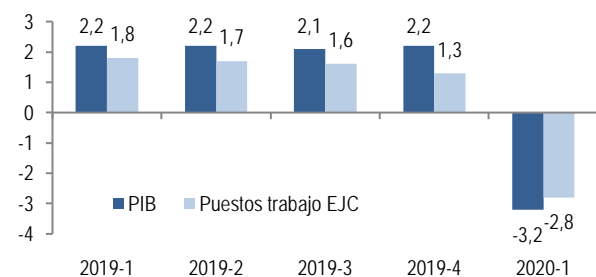
Por otra parte, señalar que el grado de impacto sectorial varía destacando el fuerte retroceso asignado al sector de servicios (-9,0%), condicionado por la contracción del consumo (-7,3%), seguido del descenso asignado a la industria y energía (-7,8%). Por el contrario, el sector de la construcción cerró 2019 con un mayor crecimiento (3,1%), y el impacto de este momento de crisis tiene un reflejo "más plano", con un menor descenso (-5,4%) y recuperación (+6,4%), en 2020 y 2021, con respecto de las estimaciones avanzadas para los otros dos sectores. Con todo, y visto en perspectiva, en los últimos cuatro años, el crecimiento del sector de la construcción superó el registrado por el conjunto de la economía vasca pero no fue suficiente para recuperar el peso perdido, todavía muy alejado del 10% registrado en 2008.

Previsiones para la economía vasca. 2020-2021

	2019	2020p	2021p
PIB	2,2	-8,7	6,7
Consumo final de los hogares	1,9	-7,3	6,2
FBCF	1,9	-10,5	6,2
VAB sectorial	2,8	-9,6	7,1
Industria y energía	1,1	-7,8	6,4
Construcción	3,1	-5,4	4,6
Servicios	2,5	-9,0	6,4
Tasa de paro	9,6	13,7	12,2

Fuente: Gobierno Vasco

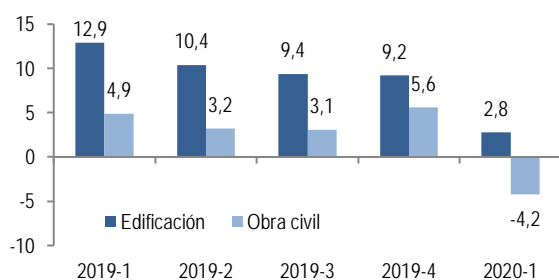
PIB y puestos de trabajo (EJC); tasa de variación interanual



Fuente: Eustat

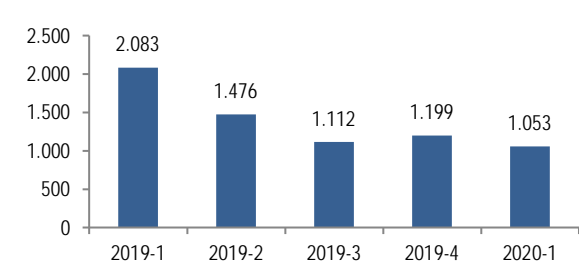
¿Cómo está afectando la crisis del covid-19 a la actividad de construcción y vivienda? Los datos disponibles en este momento muestran **el impacto de la paralización de la actividad en el sector de actividad de la construcción.** Al igual que en otros indicadores socio-económicos, **el primer trimestre de 2020 todavía refleja parcialmente este impacto:** los indicadores de la actividad de edificación y obra civil se han desplomado con respecto de los valores registrados previamente, **con sólo 15 días afectados en el conjunto del trimestre.**

Actividad en los subsectores de la construcción



Fuente: Eustat

Viviendas previstas

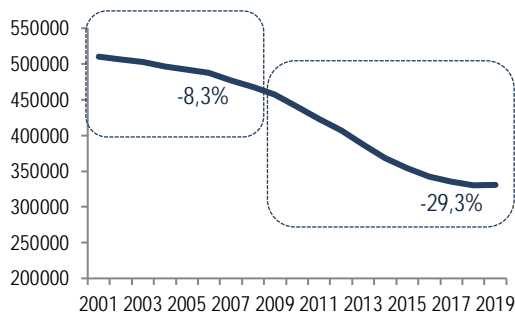


Fuente: Estadística de Edificación y Vivienda (Gobierno Vasco)



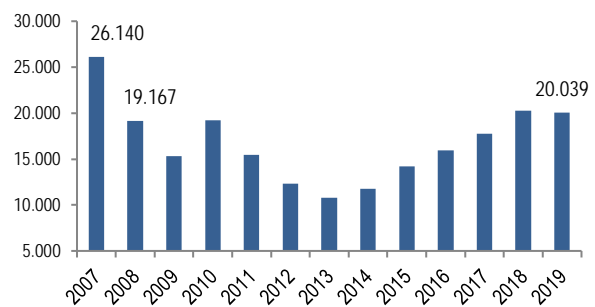
Por otra parte, la construcción de nueva vivienda ya venía apuntando un perfil de ralentización desde el segundo trimestre de 2019, por lo que el resultado del primer trimestre de 2020 viene a confirmar una tendencia anticipada, por razones que no se deberían al impacto de la crisis del covid-19 como son los argumentos estructurales determinantes en la demanda de vivienda, destacando el envejecimiento de la población, con generaciones más jóvenes sensiblemente menos numerosas -disminución en la tasa de creación de hogares- y el cambio en las condiciones de acceso y cuantía de la financiación a la compra de vivienda con respecto de la situación que se registró antes de la crisis de 2008, entre otros factores. La crisis generada por el covid-19 puede agudizar dichas tendencias, en la medida que suponga un repunte en el desempleo y deteriore la capacidad de inversión en vivienda.

Evolución de la población vasca de 20 a 32 años



Fuente: Eustat

Compraventa de viviendas en la CAE



Fuente: INE

La evolución de la compraventa de viviendas refleja el estado del mercado, con relación a la vivienda nueva y usada: este indicador comparte la evolución señalada para la vivienda nueva prevista en el primer trimestre, con un perfil de pérdida de dinamismo registrado en los últimos cuatro meses y que se ampliará en los siguientes en cuanto que estos resultados recojan el registro de las operaciones ya pactadas.

Compraventa de viviendas (enero-abril), 2018-2020

	2018	2019	2020	2019/ 2018	2020/ 2019
Enero	1.915	2.181	1.862	13,9	-14,6
Febrero	1.730	2.106	1.671	21,7	-20,7
Marzo	1.692	1.712	1.389	1,2	-18,9
Abril	1.588	1.601	1.056	0,8	-34,0

Fuente: INE

Así, los dos meses de confinamiento junto con el periodo, más o menos largo, de vuelta a la normalidad ralentizará la puesta en marcha de nuevas operaciones de compraventa, cuya incidencia se manifestará en los próximos meses, que será claramente inferior a las mil operaciones.

¿Y cómo le va a afectar un cambio de escenario económico y del empleo? El mercado de la vivienda ha venido recuperando el ritmo de mejora hasta 2019, año en el que las operaciones de compraventa de viviendas no crecieron (-1,9%). **De hecho, los primeros meses del año han confirmado esta ralentización, que la crisis del covid-19 agudizará. A la paralización de la actividad de abril y mayo y la paulatina vuelta a la normalidad se sumará el impacto del repunte del desempleo, que es un factor relevante en las decisiones de compra de vivienda (que no se realicen o se aplacen).** De esta forma, se puede avanzar que el volumen de compraventa de viviendas en la CAE en 2020 se quedará en el entorno de las 15.000-16.000 operaciones, volviendo a niveles de 2016. La rapidez en la salida de la crisis, la minimización de su impacto en el empleo y el grado de deterioro que se produzca en la confianza y las expectativas de los hogares serán determinantes en el cumplimiento este pronóstico.