



EL IMPACTO DE LA PANDEMIA EN EL MERCADO RESIDENCIAL

18 de mayo de 2021

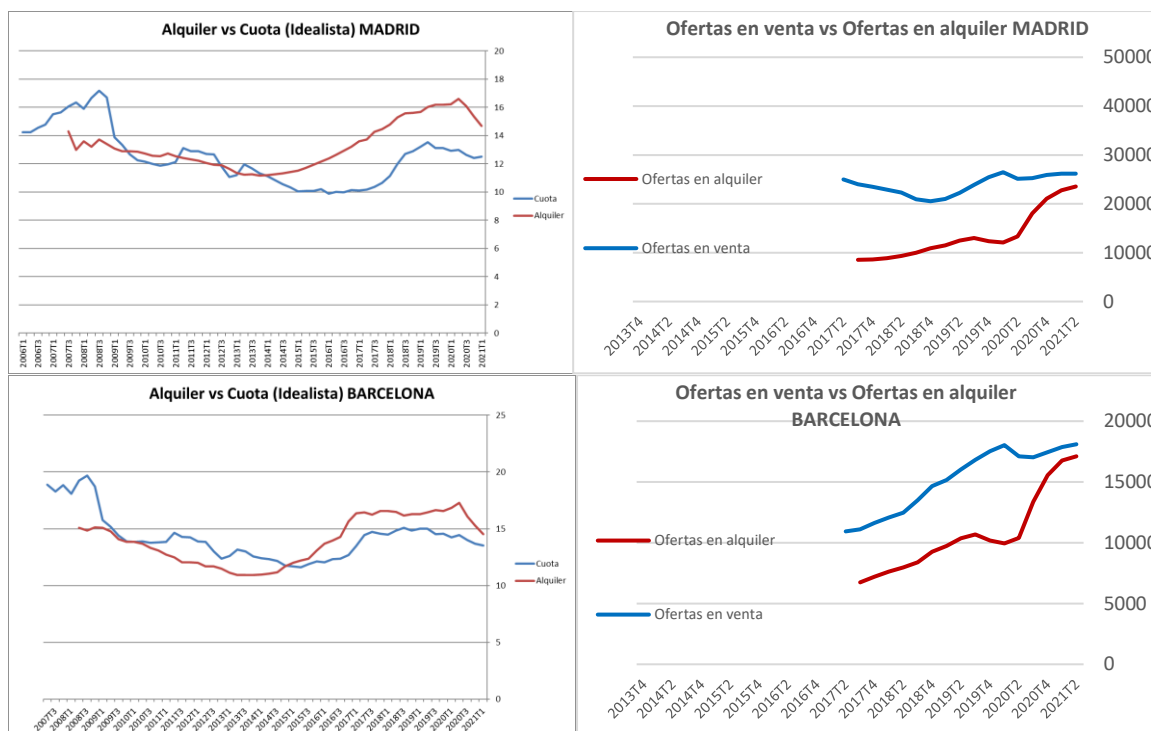
Si observamos el mercado de venta de viviendas durante la pandemia, veremos una drástica reducción de las transacciones durante los meses de confinamiento estricto y una recuperación progresiva de las mismas a lo largo de los meses siguientes hasta niveles semejantes al periodo previo a la pandemia y un efecto muy moderado en los precios (desde una bajada moderada según los notarios hasta el mantenimiento de los precios según el MITMA y los portales inmobiliarios). Estos datos han llevado a afirmar a algunos expertos que el mercado residencial ha sido prácticamente inmune a la pandemia porque los efectos del confinamiento han sido puntuales, limitados en el tiempo y han revertido con relativa rapidez.

Pero si observamos el mercado de alquiler, el panorama es muy diferente. El principal efecto de la pandemia en el mercado de alquiler ha sido, en primer lugar y casi desde el inicio del confinamiento estricto en marzo de 2020, un gran aumento de la oferta de viviendas en alquiler (el 43,44% de aumento a nivel nacional) y una bajada en los precios medios de alquiler a partir del tercer trimestre de 2020 que acumula una bajada del 5,5% desde abril de 2020 según IDEALISTA. Pero los datos a nivel nacional enmascaran realidades distintas en diferentes ubicaciones, desde cambios aún más drásticos en Madrid y Barcelona a cero cambios en otras zonas. Vamos a ver estas diferencias examinando la situación de los alquileres respecto a las cuotas (como ya hicimos en nuestro artículo de marzo) y de las ofertas en venta y alquiler en 20 ciudades en diferentes zonas de España usando como base los datos de Idealista sobre alquileres y número de ofertas de venta y alquiler y las cuotas calculadas por nosotros para un crédito al 80% del valor de mercado con una duración media del crédito de acuerdo a lo publicado por el Notariado para los créditos de vivienda y para el tipo de interés medio publicado por la Asociación Hipotecaria Española, sobre un precio de venta medio de Idealista.



Madrid y Barcelona

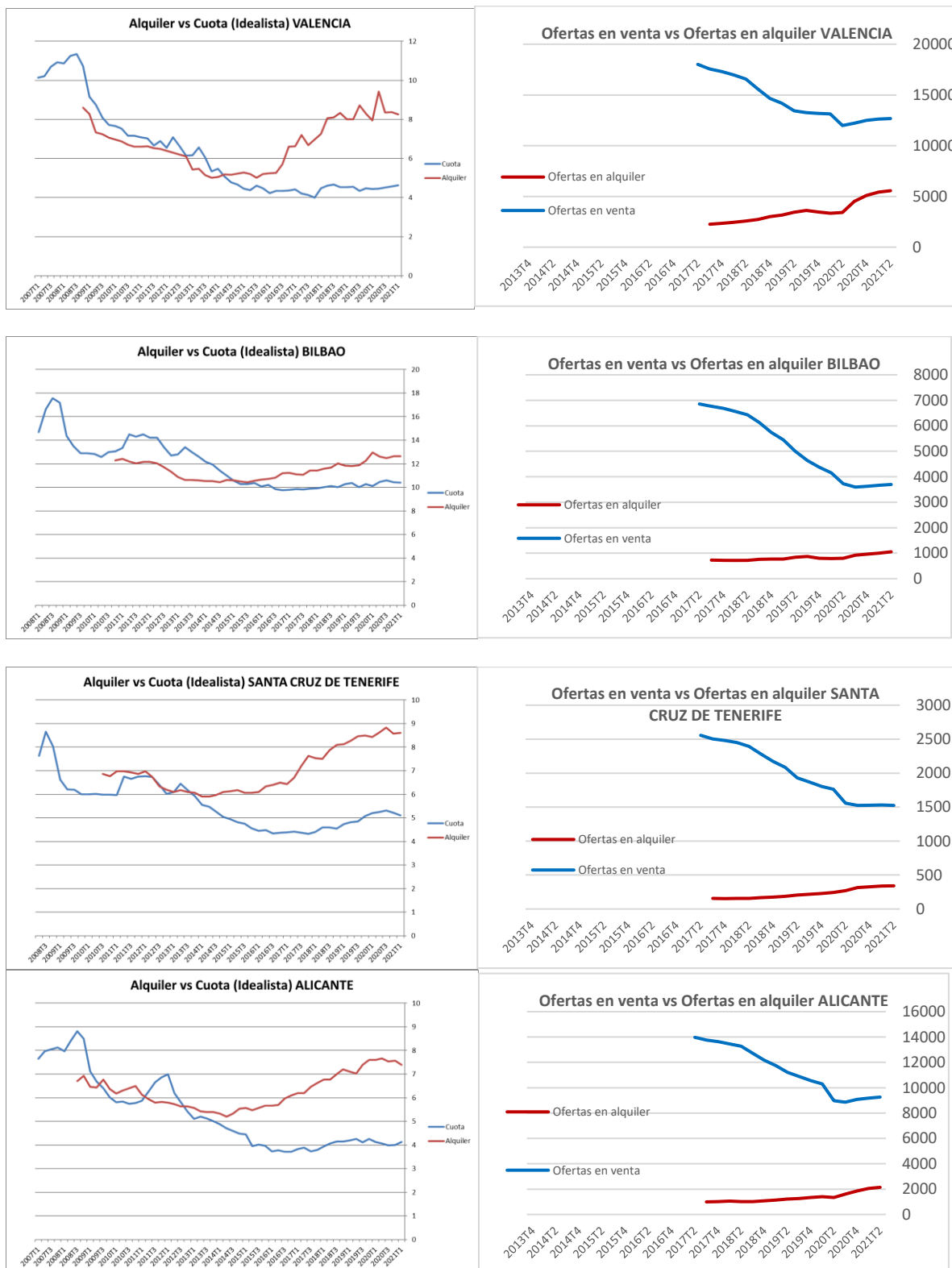
La bajada de alquileres desde su máximo en Madrid acumula un 11,62% y en Barcelona un 15,87%. El número de ofertas de alquiler en Madrid ha aumentado un 76,65% desde el confinamiento y casi han igualado a las ofertas de venta; en Barcelona han aumentado un 64,78% y también tienden a igualar al número de las ofertas de venta. En Madrid el número de ofertas de venta se mantiene más o menos estable desde 2017 pero en Barcelona han aumentado significativamente.

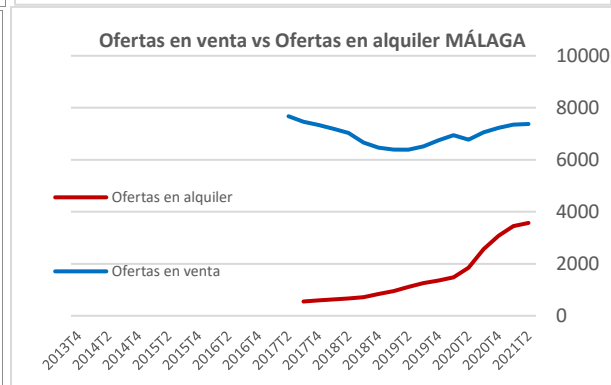
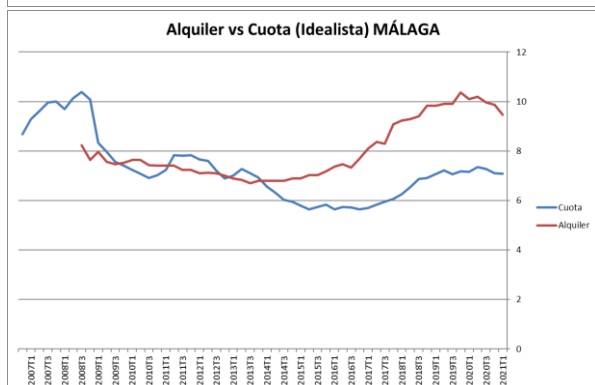
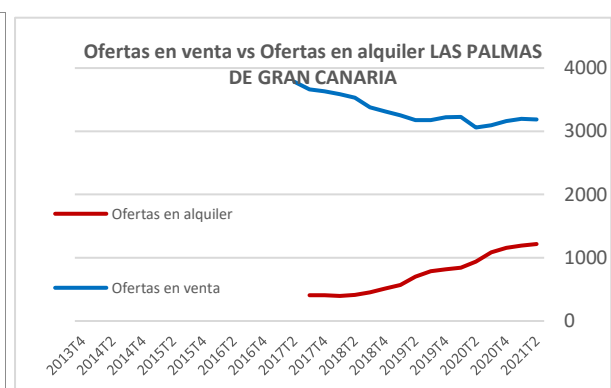
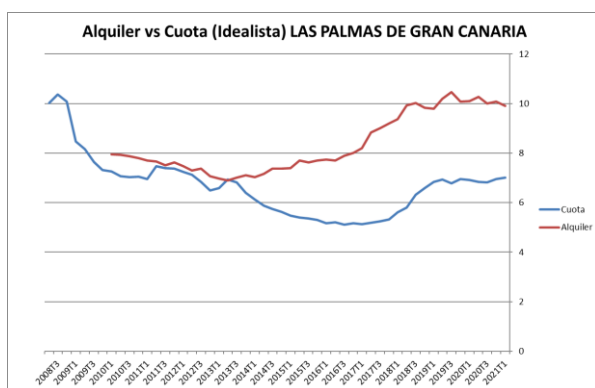
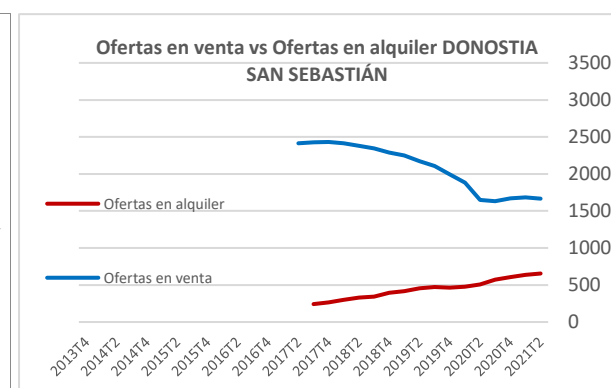
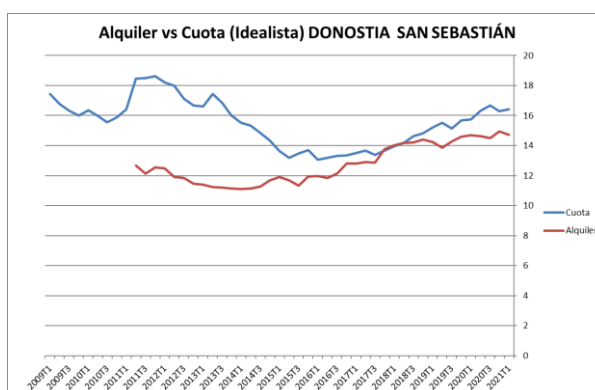
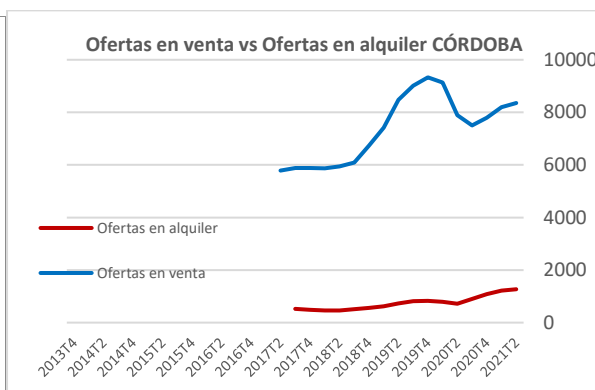
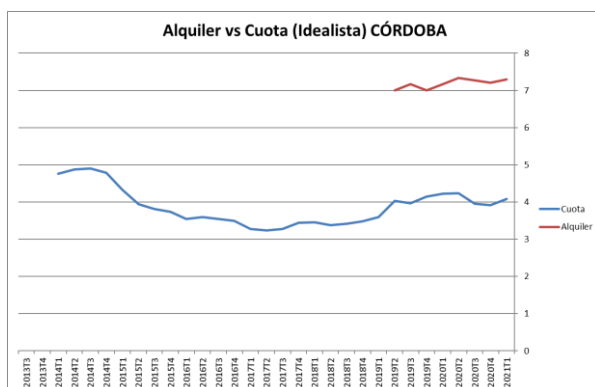


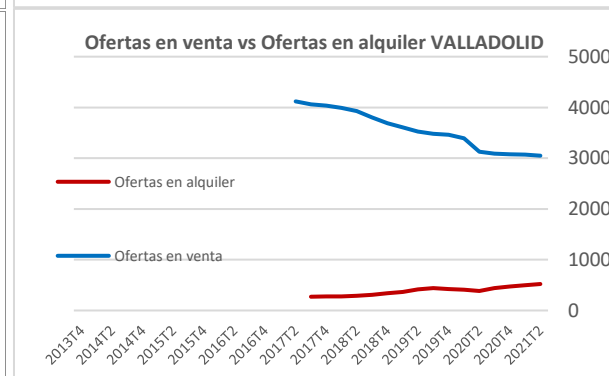
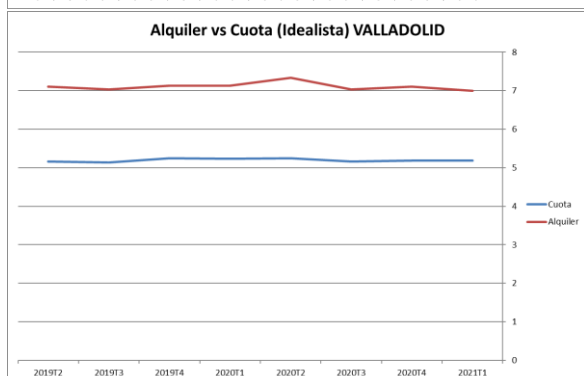
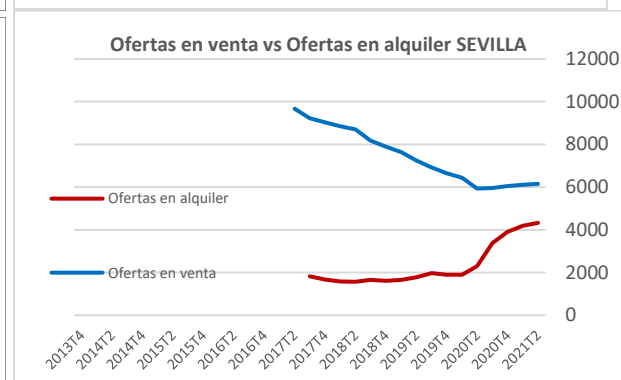
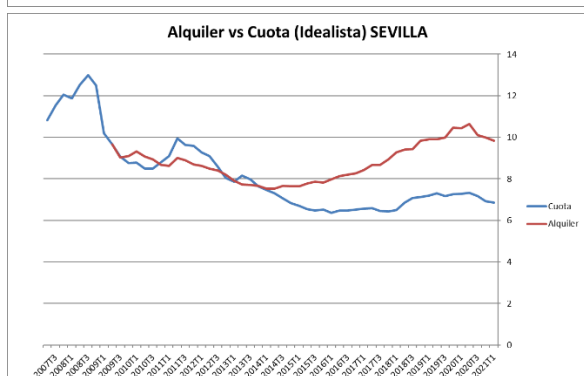
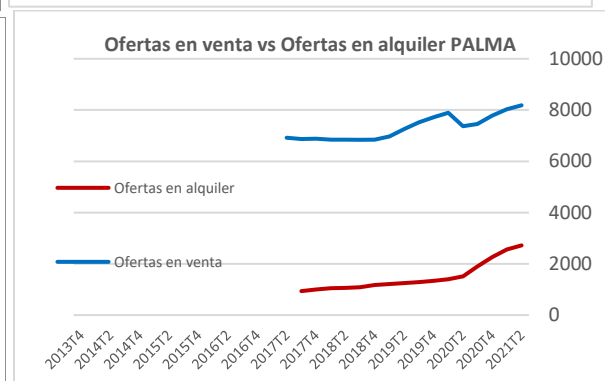
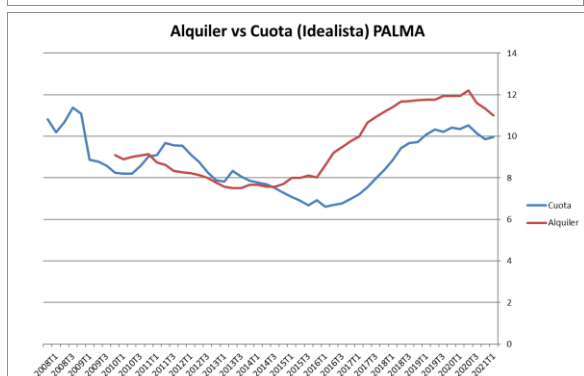
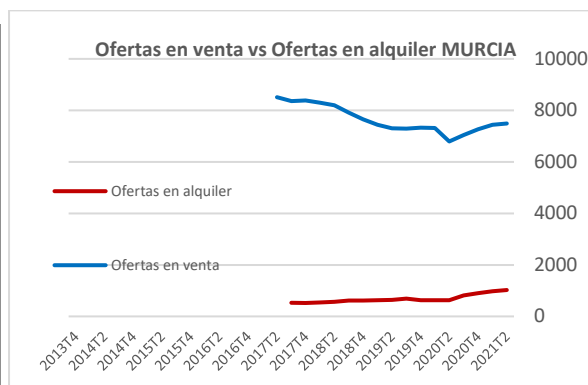
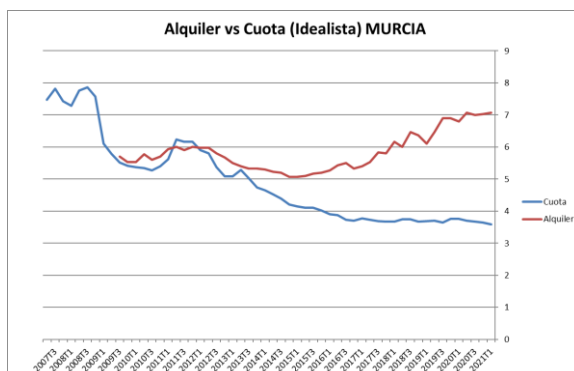
La pandemia ha impactado más sobre el mercado de alquiler: el aumento de la oferta de alquileres propiciado por la salida al mercado de alquiler normal de los pisos turísticos ha acabado produciendo una bajada considerable de los alquileres.

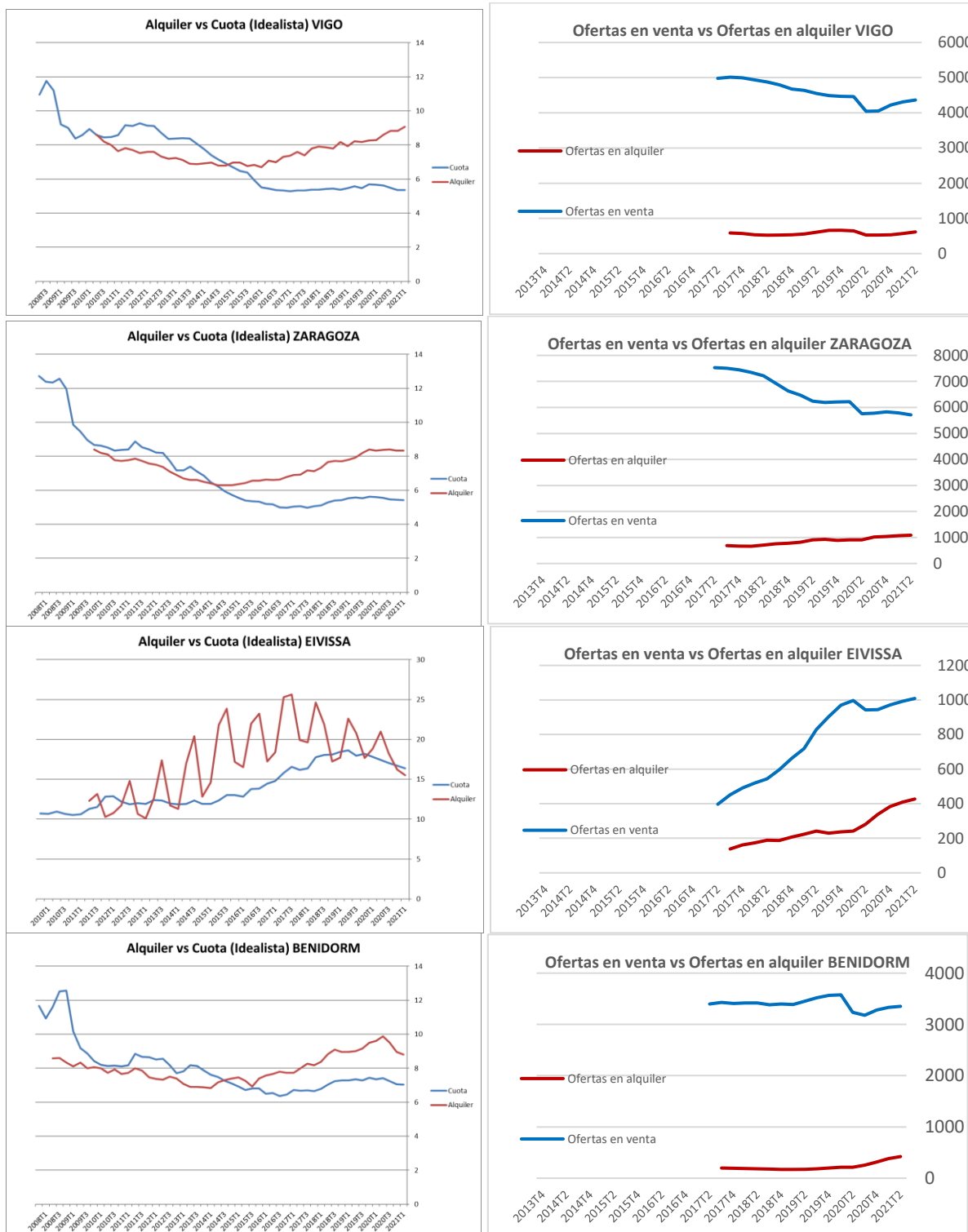
Otras ciudades estudiadas

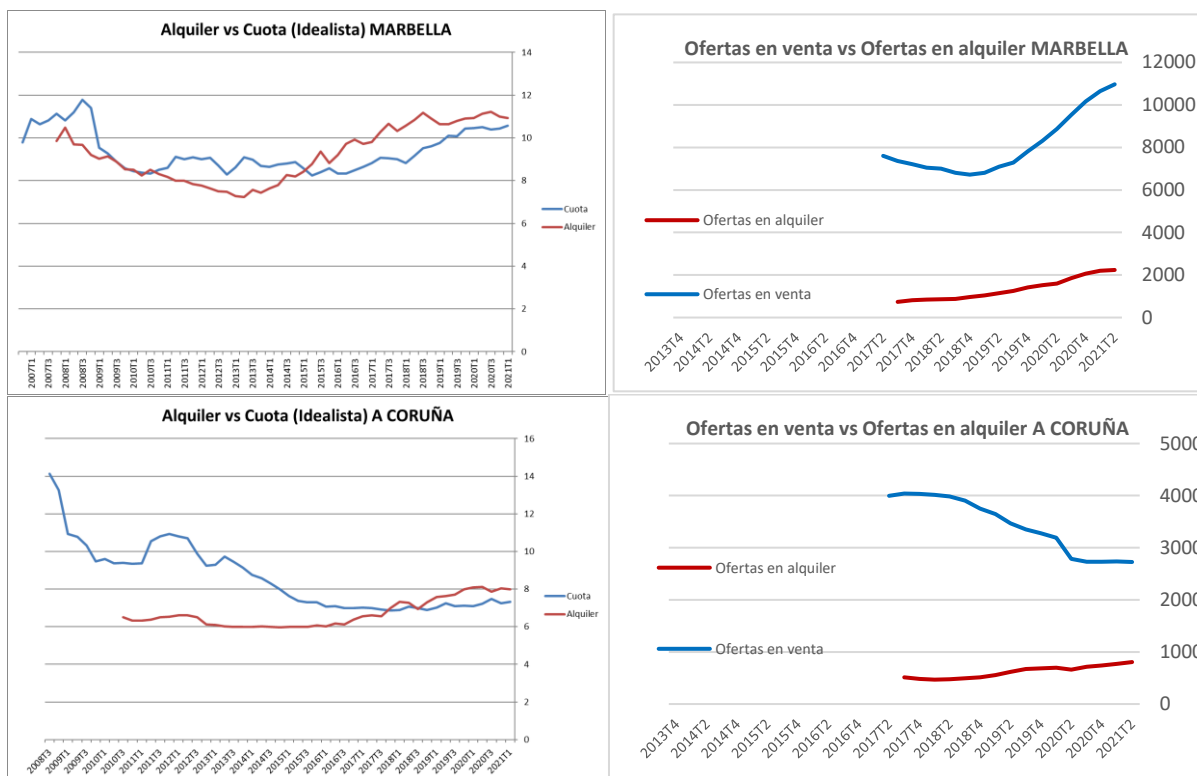
En Valencia, Sevilla, Zaragoza, Bilbao, Alicante, Donostia, Santa Cruz de Tenerife, Las Palmas, Valladolid, A Coruña y Vigo, el número de ofertas de venta ha disminuido desde 2017, en Madrid, Málaga, Murcia y Benidorm se han mantenido en un nivel semejante y en Barcelona, Palma, Eivissa, Marbella y Córdoba las ofertas de venta han aumentado desde 2017. La evolución de alquileres y cuotas y del número de ofertas de venta y alquiler en las ciudades mencionadas se muestra a continuación:











Los principales datos de los gráficos anteriores se muestran en el cuadro siguiente:

Municipio	alquiler max	alquiler actual	cuota actual	número de ofertas pre Pandemia	número de ofertas actual	variación de precios alquiler	var nº ofertas alqu	Cuota / alq	número de ofertas venta actual	oferta venta/oferta alq
Mercados con menos ofertas de venta que en 2017										
VALENCIA	9,43	8,26	4,63	3.425	5.560	-12,41%	62,34%	56,05%	12.686	2,28
SEVILLA	10,63	9,83	6,86	1.899	4.324	-7,53%	127,70%	69,79%	6.150	1,42
ZARAGOZA	8,4	8,33	7,03	905	1.089	-0,83%	20,33%	84,39%	5.714	5,25
BILBAO	12,97	12,63	10,41	797	1.055	-2,62%	32,37%	82,42%	3.701	3,51
ALICANTE	7,67	7,4	4,13	1.333	2.140	-3,52%	60,54%	55,81%	9.188	4,29
DONOSTIA	14,93	14,73	16,41	506	655	-1,34%	29,45%	111,41%	1.667	2,55
SANTA CRUZ DE T	8,83	8,6	5,1	245	341	-2,60%	39,18%	59,30%	1.525	4,47
LAS PALMAS	10,47	9,9	7,01	842	1.217	-5,44%	44,54%	70,81%	3.188	2,62
VALLADOLID	7,33	7	3,84	384	521	-4,50%	35,68%	54,86%	3.049	5,85
VIGO	9,07	9,07	5,36	528	618	0,00%	17,05%	59,10%	4.363	7,06
A CORUÑA	8,13	8	7,32	662	805	-1,60%	21,60%	91,50%	2.726	3,39
Mercados con ofertas de venta iguales a 2017										
MADRID	16,6	14,67	12,52	13.327	23.542	-11,63%	76,65%	85,34%	26.159	1,11
MALAGA	10,37	9,87	7,09	1.474	3.570	-4,82%	142,20%	71,83%	7.371	2,06
MURCIA	7,07	7,07	3,59	629	1.024	0,00%	62,80%	50,78%	7.488	7,31
BENIDORM	9,87	8,8	7,03	215	383	-10,84%	78,14%	79,89%	3.354	8,76
Mercados con mas ofertas de venta que en 2017										
BARCELONA	17,27	14,53	13,52	10.383	17.109	-15,87%	64,78%	93,05%	18.103	1,06
PALMA	12,2	11	9,96	1.511	2.719	-9,84%	79,95%	90,55%	8.185	3,01
EIVISSA	16,63	15,5	16,37	241	427	-6,79%	77,18%	105,61%	1.009	2,36
MARBELLA	11,23	11	10,57	1.591	2.237	-2,05%	40,60%	96,09%	10.971	4,90
CÓRDOBA	7,33	7,3	4,08	720	1.270	-0,41%	76,39%	55,89%	8.356	6,58



Análisis comparativo por variables.

Los cuadros siguientes, ordenados de mayor a menor para cada variable, ayudan a entender las diferencias en los mercados de las 19 ciudades estudiadas.

Ciudad	Alquiler €/m2 mes
EIVISSA	15,5
DONOSTIA	14,73
MADRID	14,67
BARCELONA	14,53
BILBAO	12,63
PALMA	11
MARBELLA	11
LAS PALMAS	9,9
MALAGA	9,87
SEVILLA	9,83
VIGO	9,07
BENIDORM	8,8
SANTA CRUZ DE T	8,6
ZARAGOZA	8,33
VALENCIA	8,26
A CORUÑA	8
ALICANTE	7,4
CÓRDOBA	7,3
MURCIA	7,07
VALLADOLID	7

Ciudad	Cuota €/m2 mes
DONOSTIA	16,41
EIVISSA	16,37
BARCELONA	13,52
MADRID	12,52
MARBELLA	10,57
BILBAO	10,41
PALMA	9,96
A CORUÑA	7,32
MALAGA	7,09
ZARAGOZA	7,03
BENIDORM	7,03
LAS PALMAS	7,01
SEVILLA	6,86
VIGO	5,36
SANTA CRUZ DE T	5,1
VALENCIA	4,63
ALICANTE	4,13
CÓRDOBA	4,08
VALLADOLID	3,84
MURCIA	3,59

Ciudad	Variación alquiler desde máx
BARCELONA	-15,87%
VALENCIA	-12,41%
MADRID	-11,63%
BENIDORM	-10,84%
PALMA	-9,84%
SEVILLA	-7,53%
EIVISSA	-6,79%
LAS PALMAS	-5,44%
MALAGA	-4,82%
VALLADOLID	-4,50%
ALICANTE	-3,52%
BILBAO	-2,62%
SANTA CRUZ DE T	-2,60%
MARBELLA	-2,05%
A CORUÑA	-1,60%
DONOSTIA	-1,34%
ZARAGOZA	-0,83%
CÓRDOBA	-0,41%
VIGO	0,00%
MURCIA	0,00%

Ciudad	Incremento del nº de ofertas de alquiler
MALAGA	142,20%
SEVILLA	127,70%
PALMA	79,95%
BENIDORM	78,14%
EIVISSA	77,18%
MADRID	76,65%
CÓRDOBA	76,39%
BARCELONA	64,78%
MURCIA	62,80%
VALENCIA	62,34%
ALICANTE	60,54%
LAS PALMAS	44,54%
MARBELLA	40,60%
SANTA CRUZ DE T	39,18%
VALLADOLID	35,68%
BILBAO	32,37%
DONOSTIA	29,45%
A CORUÑA	21,60%
ZARAGOZA	20,33%
VIGO	17,05%

Ciudad	Porcentaje de cuota sobre alquiler
DONOSTIA	111,41%
EIVISSA	105,61%
MARBELLA	96,09%
BARCELONA	93,05%
A CORUÑA	91,50%
PALMA	90,55%
MADRID	85,34%
ZARAGOZA	84,39%
BILBAO	82,42%
BENIDORM	79,89%
MALAGA	71,83%
LAS PALMAS	70,81%
SEVILLA	69,79%
SANTA CRUZ DE T	59,30%
VIGO	59,10%
VALENCIA	56,05%
CÓRDOBA	55,89%
ALICANTE	55,81%
VALLADOLID	54,86%
MURCIA	50,78%

Ciudad	oferta venta/ofert a alq
BARCELONA	1,06
MADRID	1,11
SEVILLA	1,42
MALAGA	2,06
VALENCIA	2,28
EIVISSA	2,36
DONOSTIA	2,55
LAS PALMAS	2,62
PALMA	3,01
A CORUÑA	3,39
BILBAO	3,51
ALICANTE	4,29
SANTA CRUZ DE T	4,47
MARBELLA	4,90
ZARAGOZA	5,25
VALLADOLID	5,85
CÓRDOBA	6,58
VIGO	7,06
MURCIA	7,31
BENIDORM	8,76



Conclusiones.

Las ciudades con alquileres más altos (Eivissa, Donostia, Madrid y Barcelona) tienen también las cuotas hipotecarias más altas y, en todos los casos, un porcentaje de cuota sobre alquiler muy alto y un porcentaje de ofertas de alquiler sobre ofertas de venta comparativamente alto que oscila entre el casi 40% de Donostia al casi 95% de Barcelona.

Los mayores incrementos en el número de ofertas de alquiler se han dado en capitales turísticas, Madrid y Barcelona en coherencia con el traspaso de viviendas destinadas a alquiler turístico a alquiler convencional por la pandemia.

Las mayores bajadas en los precios medios de alquiler se han producido en Madrid, Barcelona, Valencia, Benidorm, Palma de Mallorca y Sevilla que son también ciudades con altos incrementos en el número de ofertas de alquiler. Excepcionalmente, Málaga tiene una bajada media de alquileres muy moderada a pesar de haber experimentado el mayor incremento en la oferta de alquiler de las 20 ciudades estudiadas.

Hay dos ciudades (Donostia y Eivissa) en las que las cuotas superan a los alquileres. En general, las ciudades en las que los mercados de alquiler son relativamente más grandes (aquellas en las que la relación entre el número de ofertas de alquiler sobre número de ofertas de venta es inferior a 3) tienen porcentajes de cuota sobre alquiler superiores al 85%. Sólo en mercados en los que el alquiler tiene poca importancia relativa se producen diferencias muy grandes entre cuotas y alquileres.

Los aumentos en el número de ofertas de venta desde 2017 en Barcelona, Palma, Eivissa, Marbella y Córdoba han actuado como moderadores de los precios de venta y han propiciado incluso bajadas en algunos casos (Barcelona, Palma y Eivissa)

El impacto de la pandemia sobre el mercado de alquiler ha sido más notable que sobre el mercado de venta tanto por las modificaciones de los precios como por las del número de ofertas. La explicación más probable es que el parón del turismo ha derivado viviendas destinadas al alquiler turístico al alquiler convencional, desequilibrando precios y número de ofertas. Si esto es así, los efectos podrían revertir cuando los mercados turísticos se recuperen. Por otra parte, un porcentaje bajo del importe de la cuota frente al alquiler puede propiciar un aumento de las compras por parte de los actuales inquilinos.