

Inmobiliario

Informe Sectorial

1^{er} semestre 2021

Una recuperación verde,
social y digital

Situación y
perspectivas
del sector en un
entorno exigente

Así evolucionará
el precio de las
viviendas en
España en 2021

El Plan de
Recuperación
Europeo: una ola
verde para el sector
inmobiliario





INFORME SECTORIAL

Inmobiliario 2021 El *Informe Sectorial* es una publicación elaborada por CaixaBank Research

CaixaBank Research

Enric Fernández Economista jefe

Oriol Aspachs Director de Estudios

Sandra Jódar Directora de Estrategia Bancaria

Judit Montoriol Gariga *Lead economist*

Fecha de cierre de esta edición: 1 de diciembre de 2020

Sumario

2021



03 SITUACIÓN Y PERSPECTIVAS

La actividad en el sector inmobiliario se está recuperando de la excepcional caída experimentada en el segundo trimestre, una tendencia positiva que se prevé que se afiance en 2021.



11 PREVISIÓN POR PROVINCIAS

Mediante modelos de previsión usando *big data* y técnicas de *machine learning*, nuestra estimación es que el precio de la vivienda disminuirá en 7 de cada 10 provincias españolas en 2021.



17 NEXT GENERATION EU

La UE otorgará hasta 750.000 millones de euros a sus Estados miembros para impulsar la recuperación de la economía, un acuerdo sin precedentes que podría tener un impacto considerable sobre el sector inmobiliario.



20 REHABILITACIÓN DE VIVIENDA

Con los fondos europeos, el Gobierno prevé rehabilitar medio millón de viviendas entre 2021 y 2023 para mejorar su eficiencia energética. El fortalecimiento del parque de vivienda social en alquiler es otra prioridad.

«La casa debe ser el estuche de la vida,
la máquina de felicidad».

LE CORBUSIER



Inmobiliario

PREVISIONES DE CAIXABANK RESEARCH PARA EL SECTOR INMOBILIARIO ESPAÑOL

El reloj inmobiliario de CaixaBank Research muestra la evolución del precio de la vivienda y las compraventas a lo largo del ciclo.

Según nuestras previsiones, el ciclo actual será más corto que el anterior, puesto que la posición de partida del sector inmobiliario era mucho más sólida.

En 2020, el sector ha entrado en contracción y 2021 será un año de *impasse* en el que prevemos un crecimiento gradual de las compraventas, pero un cierto ajuste del precio.

Prevedemos que en 2022 se iniciará un nuevo ciclo expansivo del sector inmobiliario.



Nota: Se excluye el periodo 2010-2011 debido al efecto provocado por incentivos fiscales.

Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE, del Mitma y de previsiones de CaixaBank Research

Previsión del precio de la vivienda según modelos basados en *big data* y aplicando técnicas de *machine learning*

EL PRECIO DE LA VIVIENDA DISMINUIRÁ EN **7 de cada 10** provincias españolas en 2021 y crecerá de forma muy moderada en el resto



El Plan de Recuperación Europeo Next Generation EU, dotado con 750.000 millones de euros, contribuirá a afianzar la recuperación

La economía española recibirá **72.000 millones** de euros en transferencias no reembolsables entre 2021 y 2026, **el 5,8% del PIB de 2019**

500.000. Es el número de viviendas que se espera rehabilitar con el apoyo de los fondos europeos entre 2021 y 2023

Resumen ejecutivo

Una recuperación verde, social y digital

A estas alturas de la pandemia, a nadie le queda ninguna duda de que la **evolución de la situación sanitaria es el gran determinante del escenario económico**. Tras un periodo de relativa normalidad durante el verano, las restricciones a la movilidad y a la actividad se han tenido que volver a endurecer en gran parte de los países europeos. El impacto económico de esta segunda oleada es significativo, aunque claramente inferior al de los severos confinamientos del segundo trimestre. Esta situación ha enfriado las perspectivas económicas de cara al inicio del año 2021, aunque las perspectivas para la primavera son más halagüeñas, con las esperanzas puestas en la disponibilidad de una vacuna contra la COVID-19 y otras herramientas que ayuden a reforzar la estrategia sanitaria (como, por ejemplo, la práctica de test rápidos a la población, de forma masiva y a bajo coste).

La actividad en el mercado inmobiliario español se está recuperando de la extraordinaria caída experimentada durante el primer confinamiento.

Así, en el tercer trimestre de 2020, las compraventas de vivienda y los visados de obra nueva han recuperado gran parte del terreno perdido, una tendencia positiva que prevemos que se afiance en 2021. En cambio, el impacto de la crisis en el precio de la vivienda ha sido, por ahora, relativamente moderado, y seguimos esperando una cierta corrección en el tramo final de 2020 y la primera mitad del año 2021. En particular, los nuevos modelos de previsión del precio de la vivienda a nivel provincial de CaixaBank Research, basados en grandes cantidades de información (*big data*) y aplicando técnicas de *machine learning*, predicen que el precio de la vivienda disminuirá en 7 de cada 10 provincias españolas en 2021 y crecerá de forma muy moderada en el resto.

Con todo, es importante recordar que la magnitud del impacto económico de la COVID-19 es enorme y que las secuelas de la pandemia sobre el sector tardarán en desaparecer. En este sentido, **el Plan de Recuperación Europeo Next Generation EU**

(NGEU), dotado con la nada desdeñable cifra de 750.000 millones de euros, contribuirá de forma decisiva a afianzar la recuperación. Uno de los objetivos principales de la UE, al que este plan de recuperación pretende contribuir significativamente, es la transición ecológica hacia la neutralidad climática en 2050. En la UE los edificios son responsables de cerca del 40% de las emisiones de gases causantes del calentamiento global, por lo que la involucración y el compromiso del sector inmobiliario son imprescindibles para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero hasta los objetivos fijados. Así, por ejemplo, los edificios «inteligentes», más eficientes energéticamente, apoyan al mismo tiempo otro de los ejes que marca la Comisión, la transición digital.

Los fondos europeos representan una oportunidad única para modernizar la economía española, que recibirá unos 72.000 millones de euros en transferencias no reembolsables entre 2021 y 2026, lo que equivale al 5,8% del PIB de 2019. **Alrededor de un 6% de los fondos europeos NGEU se destinarán a la rehabilitación de viviendas y permitirán triplicar la inversión pública en este ámbito.** En particular, el Gobierno prevé que se rehabiliten 500.000 viviendas entre 2021 y 2023, un objetivo muy positivo para el sector si se materializa pero también muy ambicioso, puesto que alcanzar este objetivo supone multiplicar el ritmo actual de rehabilitación por seis en tres años.

Además de la rehabilitación, **otra de las prioridades de las políticas de vivienda para los próximos años es el fortalecimiento de la vivienda social.** El fuerte impacto económico y social de la crisis de la COVID-19 ha puesto de manifiesto la necesidad de crear un amplio parque público de viviendas en alquiler para solventar la actual carestía y tener la capacidad para dar una solución habitacional a la población más vulnerable. Unas políticas que deberían impulsar una recuperación verde, social y digital.



Situación y perspectivas

Un entorno exigente para el sector inmobiliario español

La actividad en el mercado inmobiliario se está recuperando de la extraordinaria caída que experimentó entre los meses de marzo y junio. Así, las compraventas de vivienda y los visados de obra nueva han recuperado gran parte del terreno perdido en el tercer trimestre de 2020, una tendencia que prevemos que se afiance en 2021. El precio de la vivienda, que hasta la fecha ha mantenido una evolución débil pero sin llegar a registrar ajustes pronunciados, esperamos que mantenga una tónica similar en los próximos trimestres, y es probable que cierre 2021 con un descenso de alrededor del 2%.

La segunda oleada del virus empaña las perspectivas económicas para 2021

A lo largo del verano, superado el pico de la pandemia de los meses de marzo, abril y mayo, la economía mundial experimentó una reactivación notable y generalizada en la mayoría de los países. Sin embargo, **los últimos indicadores muestran que la segunda ola de la COVID-19 está enfriando rápidamente la recuperación**, de manera que no podemos descartar un nuevo retroceso de la actividad en el 4T 2020. Con todo, es muy importante remarcar que el impacto económico de las nuevas restricciones a la movilidad está siendo claramente inferior al de los estrictos confinamientos del segundo trimestre.

La economía española también se recuperó con fuerza en el 3T 2020 después del confinamiento. En concreto, tras caer un 17,8% en el 2T 2020, el PIB de España avanzó un significativo 16,7% intertrimestral en el 3T 2020, lo cual confirma la reactivación económica a pesar de que el registro todavía se emplace un 8,7% por debajo del nivel del mismo trimestre del año anterior. Sin embargo, como ha sucedido en las principales economías internacionales, **los últimos indicadores sugieren un enfriamiento de la recuperación y un tono más dubitativo de la actividad en el 4T** a causa de la segunda oleada de contagios.

La pandemia es el gran determinante del escenario económico. La segunda oleada del virus nos ha llevado a revisar las previsiones a la baja para 2021, si bien los recientes avances en el plano sanitario aportan notas de esperanza



No sorprende que el giro que han tomado los acontecimientos, peor de lo que se anticipaba hace unos meses, haya afectado a las perspectivas de crecimiento. Así, **el escenario actual de CaixaBank Research contempla un crecimiento del PIB del 6,0%¹ en 2021**, un rebote todavía notable pero inferior al previsto anteriormente (del 8,6%). Este escenario descansa sobre una serie de hipótesis, entre las cuales destaca la probabilidad de que la vacuna contra la COVID-19 esté disponible en los primeros meses del año, en principio para los colectivos de mayor riesgo, y que se extiendan otras herramientas que diversifiquen la estrategia sanitaria (como, por ejemplo, la práctica de test rápidos a la población, de forma masiva y a bajo coste), lo cual apoyaría a la actividad económica y garantizaría una recuperación más resiliente. Con todo, no se espera que el PIB de España alcance los niveles previos a la crisis hasta el año 2023, algo más tarde que nuestros principales socios europeos, dado el mayor peso para la economía española del sector turístico, que continuará operando muy por debajo de su potencial.

En cuanto al mercado inmobiliario, la actividad también se ha ido recuperando tras haber experimentado una caída de una magnitud inaudita durante el confinamiento. **Así, desde el verano se observa una notable recuperación de la compraventa de viviendas y de los visados de obra nueva**, una tendencia que prevemos que se afiance en 2021. **En cambio, los efectos de la crisis en el precio de la vivienda han sido, por ahora, relativamente moderados**, pero seguimos esperando una cierta corrección en el tramo final de 2020 y en la primera mitad del año 2021. Así pues, el sector inmobiliario seguirá recuperándose gradualmente a lo largo de 2021 del fuerte impacto que ha provocado la pandemia en el sector.

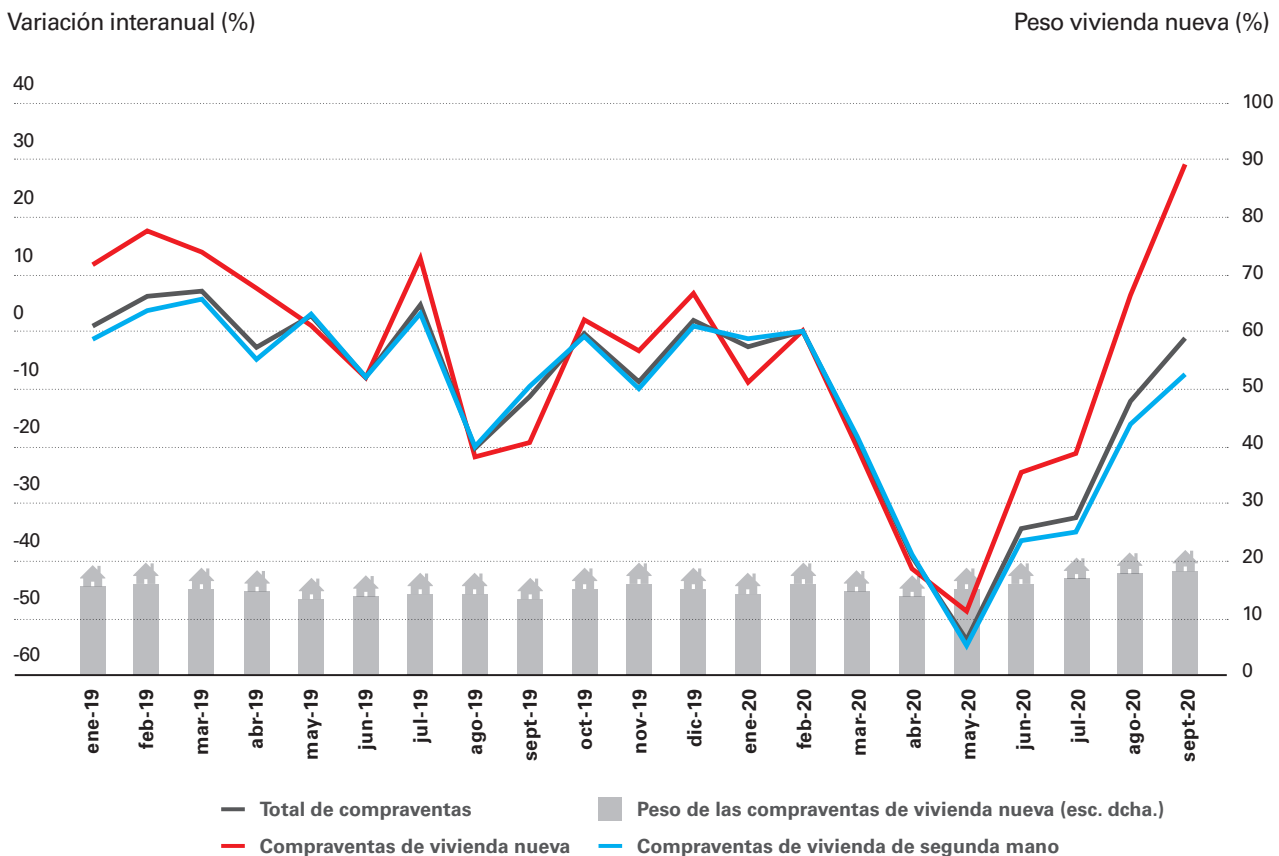
① Para más detalles, léase la Nota Breve "Actualización del escenario macroeconómico", disponible en: <https://www.caixa-bankresearch.com/en/publicaciones/notas-breves-actualidad-economica-y-financiera/espana/actualizacion-del-escenario>



La demanda de vivienda ha recuperado gran parte del terreno perdido, pero seguirá por debajo de su potencial mientras no se consolide la recuperación de la economía

La demanda de vivienda se ha recuperado muy rápidamente desde el verano. Así, el número de compraventas apenas descendió en septiembre (-1,1% interanual), dejando atrás las fuertes caídas experimentadas durante el confinamiento (-36% interanual entre marzo y julio). Se observa una importante dicotomía entre la evolución de la vivienda nueva y la de segunda mano: la compraventa de vivienda nueva ha repuntado con fuerza (+29,2% interanual), mientras que la compraventa de segunda mano sigue descendiendo en términos interanuales, aunque de forma más suave que en meses anteriores (-7,4% interanual en septiembre frente al -16,1% interanual en agosto). En consecuencia, el peso de las compraventas de vivienda nueva ha alcanzado el 22,2% del total, frente al 18,4% que representaron en 2019.

La compraventa de vivienda nueva repunta tras el confinamiento



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE.

Un dato interesante es que **la compraventa de viviendas unifamiliares ha cobrado fuerza** durante la pandemia y en el 3T 2020 marcó el máximo de la serie histórica, con el 20,4% del total de transacciones registradas en ese trimestre.² Se constata así un cierto cambio en las preferencias de los consumidores, que buscan viviendas con mayor superficie y espacios abiertos, como terrazas y jardines, como consecuencia de los meses de confinamiento que forzó la crisis sanitaria.

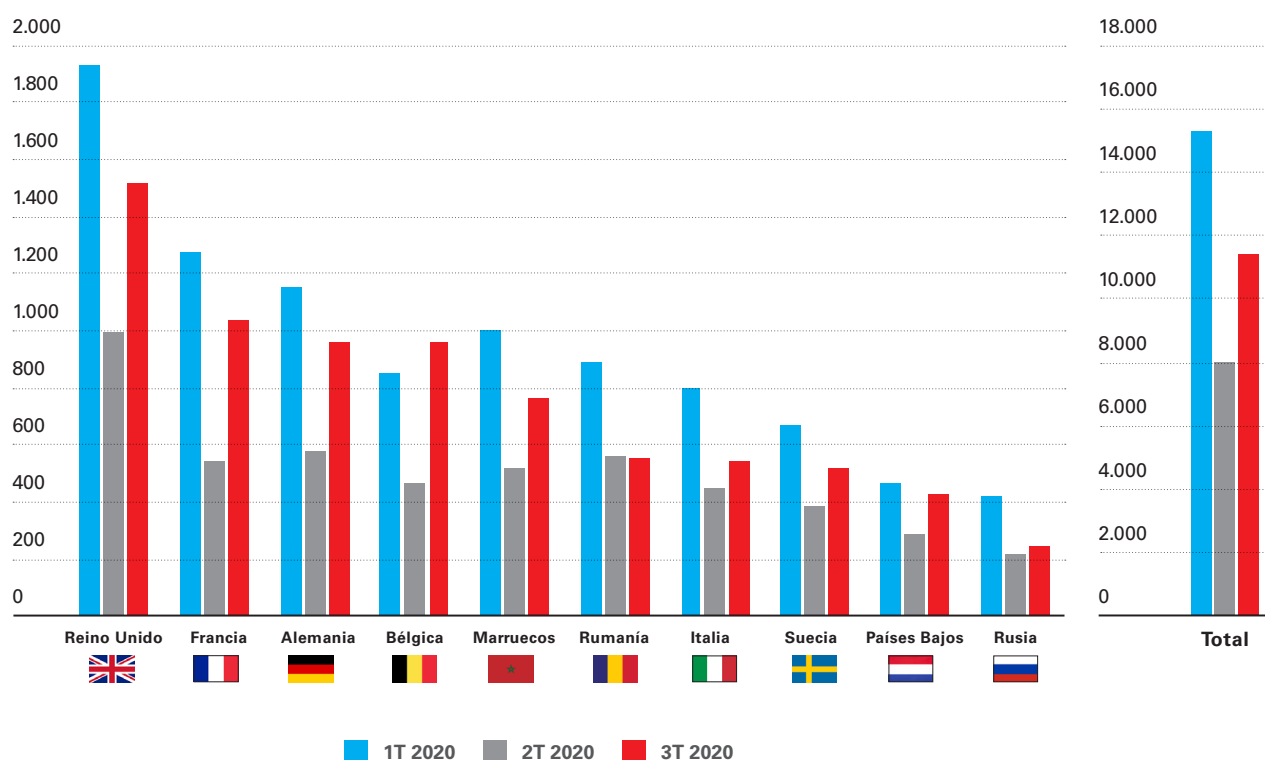
² Datos del Colegio de Registradores.

También destaca la vigorosa recuperación de la compraventa de viviendas por parte de extranjeros³ en el 3T 2020 (+42,5% intertrimestral), después del intenso descenso del 2T (-46,6% intertrimestral), de modo que el peso de las compras de extranjeros ha alcanzado el 11,4% frente al 10,7% en el 2T. En números absolutos, esto se traduce en cerca de 11.400 compraventas por parte de extranjeros en el 3T 2020 frente a las 8.000 del 2T, un dato que, sin embargo, todavía está muy alejado de las más de 15.000 del 1T y de un año atrás. Como es habitual, británicos, franceses, alemanes y belgas son los principales compradores, generalmente por razones vacacionales. Tras estas nacionalidades se sitúan marroquíes y rumanos, cuya compra suele ir asociada a fines residenciales. Italianos, suecos, holandeses y rusos completan el top 10 de compradores por nacionalidad.

③ Datos del Colegio de Registradores.

Compraventas por parte de extranjeros por nacionalidad

Número de compraventas

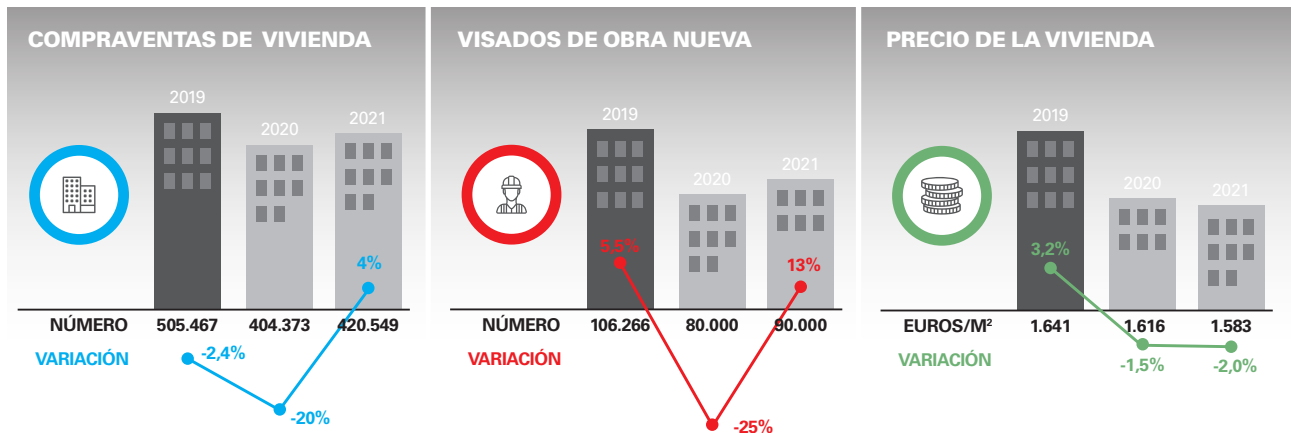


Fuente: CaixaBank Research, a partir del Colegio de Registradores.

A pesar de que la demanda de vivienda se ha recuperado con fuerza desde el confinamiento, el empeoramiento de la situación económica puede volver a comprometer la demanda de vivienda en los próximos meses



Previsiones de CaixaBank Research para el sector inmobiliario español



Fuente: CaixaBank Research.

De cara a los próximos meses, **prevedemos que el ritmo de crecimiento de las compraventas se modere ligeramente**. Por una parte, por el agotamiento de la demanda embalsada durante el confinamiento, puesto que ya se han podido llevar a cabo la mayor parte de las transacciones que se posponer por las restricciones a la movilidad. Y, por otra parte, por el impacto de la situación económica sobre la renta bruta disponible de las familias. Si bien es importante remarcar que el mercado laboral ha evolucionado muy positivamente desde el confinamiento (la EPA del 3T 2020 muestra un fuerte rebote del total de horas efectivas trabajadas y un incremento del empleo del 3% respecto al 2T), en los últimos meses se observa una reducción de la reactivación de los trabajadores en ERTE de la primera ola, a los que se suman los trabajadores afectados por los ERTE de la segunda ola. En CaixaBank Research prevedemos que la tasa de paro aumente significativamente en el 1T 2021 (hasta el 19%) debido a un incremento de la destrucción de la ocupación en los próximos meses. Sin embargo, la creación de empleo debería ganar vigor en el 2T 2021, especialmente de cara al verano, siempre y cuando se confirme nuestra hipótesis de que la situación epidemiológica permitirá desarrollar la temporada turística con relativa normalidad.

Los factores que sostienen el avance de la demanda (esencialmente, el crecimiento sostenido del empleo, la recuperación de los salarios y la demanda extranjera) seguirán debilitados mientras la situación epidemiológica no mejore

Por su parte, **las condiciones financieras seguirán apoyando la demanda de vivienda**. Es muy probable que el BCE prolongue en los próximos meses algunas de las medidas de política monetaria que, con rapidez y contundencia, puso en marcha al inicio de la pandemia (desde compras de activos estimadas en casi 2 billones de euros en 2020-2021 e inyecciones de liquidez en condiciones muy favorables, hasta la relajación regulatoria y de colateral). Un reflejo de la efectividad de las medidas es que la nueva concesión de crédito

a los hogares para la compra de vivienda continuó progresando (-6,9% interanual en el acumulado de enero a octubre frente a la caída del 37,3% interanual entre marzo y mayo). Por otro lado, la encuesta de préstamos bancarios del 3T muestra un cierto endurecimiento en los criterios de aprobación de préstamos a los hogares para la adquisición de vivienda, aunque las condiciones generales de los nuevos préstamos no reflejan cambios.⁴

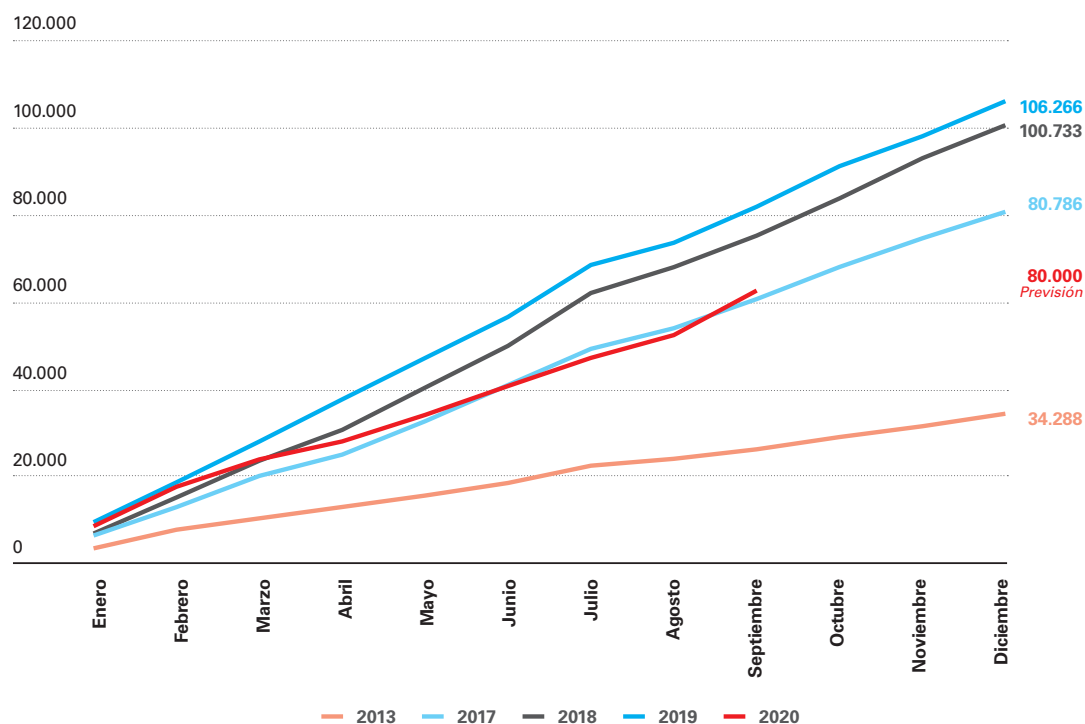
④ Véase la «Encuesta sobre préstamos bancarios en España: octubre de 2020», Banco de España, disponible en <https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/Informes-BoletinesRevistas/ArticulosAnaliticos/20/T4/descargar/Fich/be2004-art34.pdf>

Los indicadores de oferta señalan una recuperación todavía incompleta en el sector inmobiliario

El sector constructor se ha visto muy afectado por la crisis del coronavirus y está tardando más en recuperarse que el conjunto de la economía, según los datos de contabilidad nacional. En concreto, el valor añadido bruto (VAB) de la construcción, en términos reales, descendió un 17,1% en el primer semestre de 2020, mientras que el PIB descendió un 12,8% en ese periodo. A pesar de que el VAB del sector constructor repuntó un 22,5% intertrimestral en el 3T 2020, todavía se encuentra un 11,0% por debajo del nivel registrado un año atrás. Para poner el dato en perspectiva, téngase en cuenta que el PIB del conjunto de la economía es un 8,7% inferior al del 3T 2019. Por otro lado, **los visados de obra nueva acumulan un descenso muy significativo**, del 23,6% entre enero y septiembre de 2020, pero muestran una importante recuperación respecto al retroceso del 37,2% del segundo trimestre. En el siguiente gráfico puede observarse que el nivel de visados alcanzado hasta septiembre de 2020 es similar al de 2017, año que se cerró con unos 80.000 visados de obra nueva, una cifra que coincide con nuestra previsión actual de visados de obra nueva para el año 2020.

Los visados de obra nueva se sitúan en niveles similares a los de 2017

Número de visados acumulados a lo largo del año



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.



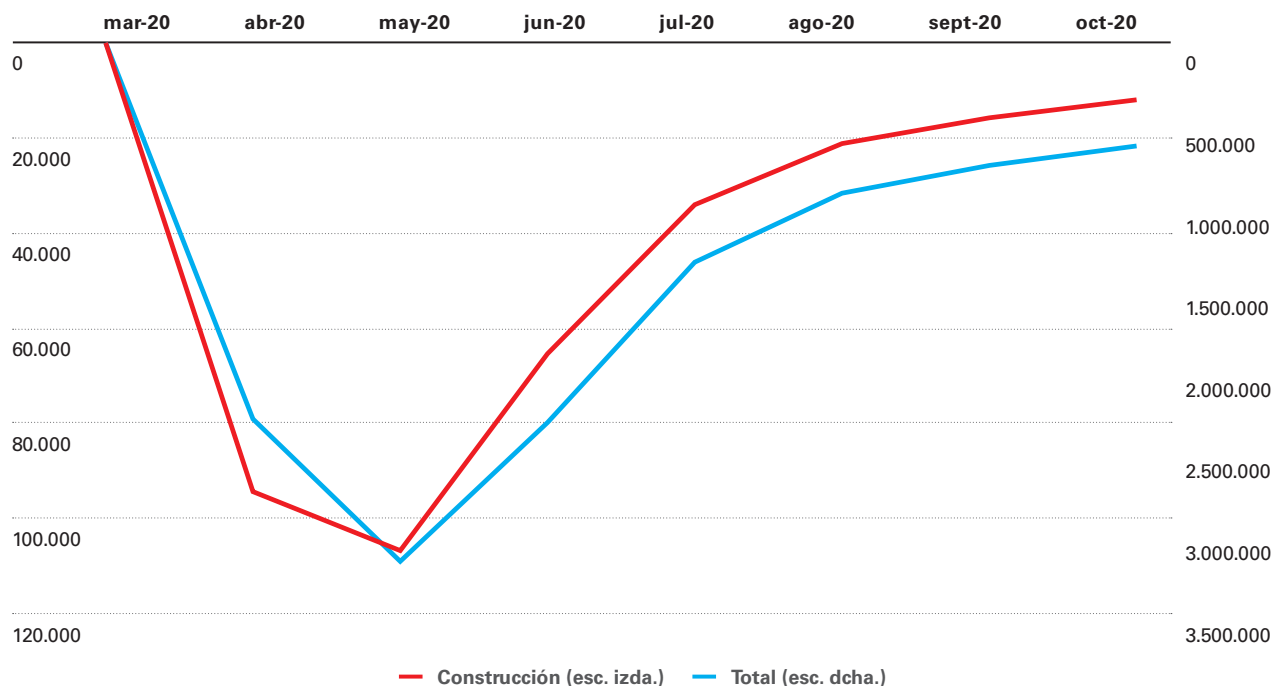
De cara al año 2021, prevemos que los visados de obra nueva sigan creciendo gradualmente hasta alcanzar la cifra de 90.000. De este modo, la producción de vivienda nueva se situaría en consonancia con la creación neta de hogares en los últimos 12 meses (cifrada también en 90.000 por la EPA). En este sentido, es importante mencionar que el INE ha revisado sustancialmente a la baja las proyecciones de creación neta de hogares para los próximos años. En concreto, el INE prevé que se formen unos 60.000 hogares por año entre 2021 y 2025, lo que supone menos de la mitad de los 135.000 hogares anuales proyectados hace dos años. Dichas proyecciones asumen unos flujos de entrada de extranjeros considerables en España, teniendo en cuenta que la previsión es que los hogares formados por personas de nacionalidad española desciendan en torno a los 100.000 por año.

Los datos de mercado laboral en el sector de la construcción muestran, por el contrario, una evolución más positiva

Los datos de la EPA muestran que la recuperación del empleo fue especialmente intensa en el sector de la construcción en el 3T 2020: la tasa interanual repuntó hasta el -1,6%, frente al -8,4% que registró en el 2T. Los datos de horas trabajadas reflejan mejor la evolución del empleo, en términos efectivos. Esta información señala que, en la construcción, las horas efectivas se situaron en el 3T ya algo por encima de su nivel de un año antes, con un aumento del 0,5%. Además, cabe destacar que los trabajadores del sector constructor que estuvieron afectados por un ERTE se han ido reincorporando al mercado laboral: si en el mes de abril representaban el 35,2% de los asalariados de la construcción, en octubre este porcentaje había descendido hasta el 3,4%.⁵ Los ERTE, por tanto, han sido un mecanismo altamente eficaz para salvaguardar las relaciones laborales durante los meses más duros de la pandemia.

⁵ Datos de afiliación promedio del mes.

Trabajadores por cuenta ajena afectados por ERTE



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del MITRAMISS



El precio de la vivienda empieza a ajustarse

El impacto de la crisis del coronavirus sobre el precio de la vivienda ha sido, por ahora, relativamente moderado debido a la elevada inercia de los precios de la vivienda en los cambios de ciclo. Según la estadística publicada por el Mitma (basada en precios de tasación), el precio de la vivienda aumentó un 0,6% intertrimestral en el 3T 2020, rompiendo así la tendencia descendente de los dos trimestres anteriores. En términos interanuales, el precio suavizó su descenso (-1,1% interanual frente al -1,7% del 2T). Por otra parte, el indicador de precios del Colegio de Registradores (basado en ventas repetidas) anotó una caída del 0,2% intertrimestral en el 3T 2020. Si bien en términos interanuales sigue en positivo (0,8%), este indicador muestra una marcada desaceleración respecto al avance del 7,3% interanual registrado en el 3T 2019. Por su lado, el precio de la vivienda del INE (basado en precios de transacción) también bajó una marcha, pasando de un crecimiento del 3,2% interanual en el 1T al 2,1% en el 2T, pero este indicador todavía no ha registrado descensos en términos intertrimestrales. Los datos del INE muestran una mejor evolución del precio de la vivienda nueva que el de segunda mano. En concreto, el precio de la vivienda nueva avanzó un 4,2% interanual en el 2T 2020, mientras que el precio de la vivienda de segunda mano anotó un avance más tímido, del 1,8%.

Otro indicador que resulta de especial relevancia en situaciones de elevada incertidumbre como la actual es el tiempo que se tarda en vender una vivienda, pues puede denotar una mayor dificultad de compradores y vendedores en acordar el nuevo precio de equilibrio para las transacciones. En este sentido, los distintos indicadores disponibles en los portales inmobiliarios apuntan a un cierto incremento del tiempo que pasa entre la publicación de un anuncio de venta y la fecha de la transacción. Según los datos de Idealista, **se tardaba unos seis meses en vender una vivienda durante el 3T 2020, casi un mes más que un año antes.**⁶

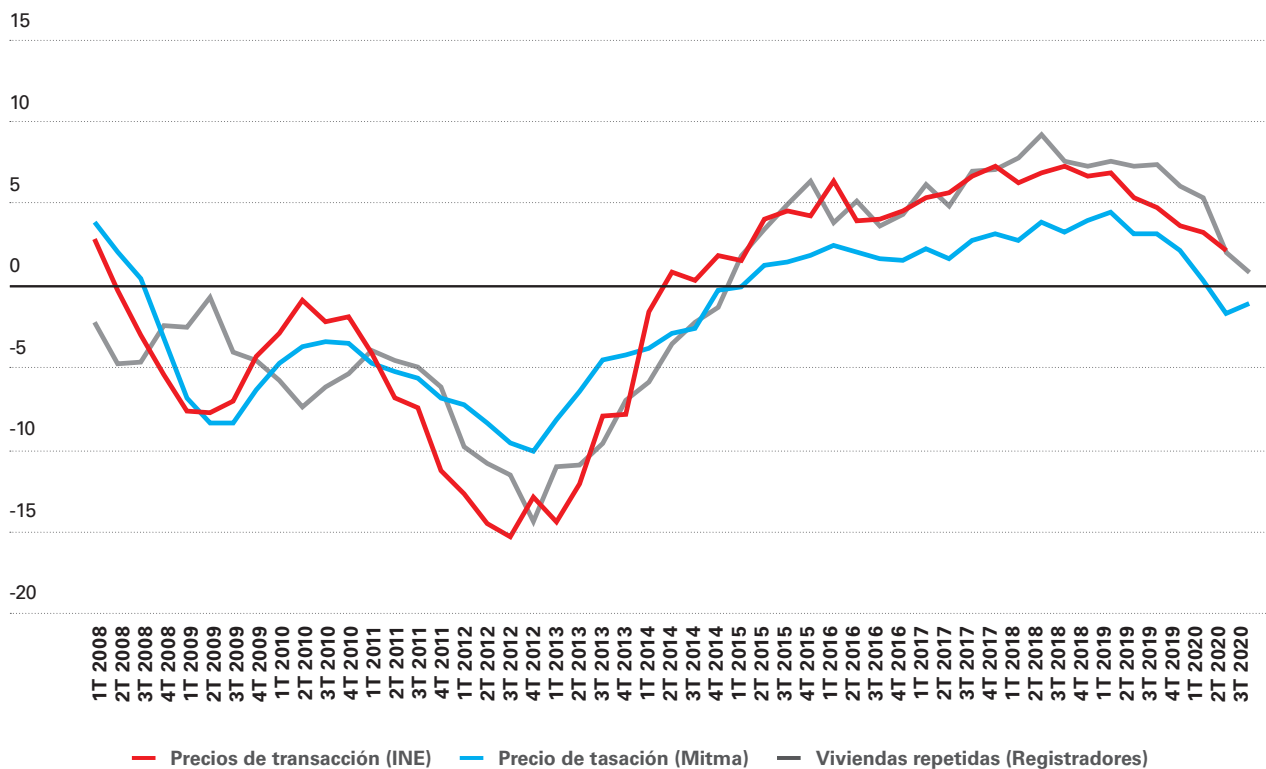
© Estudio de Idealista disponible en <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2020/11/10/787808-dime-donde-vives-y-te-dire-cuanto-tardaras-en-vender-tu-casa-ahora>



Así pues, a pesar de que el descenso del precio de la vivienda ha sido relativamente moderado hasta la fecha, seguimos proyectando una corrección algo más acusada en el tramo final de 2020 y la primera mitad del año 2021. La reactivación de la actividad prevista a partir de la primavera debería apoyar la gradual recuperación del precio de la vivienda en la segunda mitad de 2021. Con todo, la profunda crisis económica generada por la COVID-19 hará que la recuperación sea muy paulatina, de modo que no prevemos que se alcancen los niveles de precios de antes de la crisis hasta el año 2024.

El precio de la vivienda flexiona a la baja

Variación interanual (%)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE, Colegio de Registradores y Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

El mercado del alquiler se resiente más

Según los indicadores disponibles en distintos portales inmobiliarios, **el precio del alquiler ha empezado a descender en la mayor parte de provincias y municipios de España**, si bien existe una elevada heterogeneidad entre los distintos mercados. Un factor que está incidiendo de manera decisiva sobre los precios de los alquileres en determinadas zonas es el notable incremento de la oferta de pisos en alquiler derivado del trasvase de viviendas que se destinaban a alquiler turístico a corto plazo al mercado residencial. Según un estudio de Fotocasa, el 64% de los propietarios de pisos turísticos se ha pasado al alquiler tradicional.⁷ Asimismo, se observa un incremento en el tiempo promedio que se tarda en alquilar una vivienda, que según un estudio de Servihabitat⁸ ha alcanzado los 58 días, casi 10 días más que hace un año, pero todavía lejos de los 64 días que se tardaba en 2017.

⁷ Disponible en <https://blogprofesional.fotocasa.es/el-64-de-los-propietarios-de-pisos-turisticos-se-ha-pasado-al-alquiler-residencial-durante-la-pandemia/>

⁸ Disponible en https://corporate.servihabitat.com/documents/uploads/contenido/estudios/Servihabitat-Trends_MercadoAlquiler_ESPpdf

Previsión del precio de la vivienda por provincias

¿Cómo evolucionará el precio de la vivienda en las provincias españolas en 2021?

CaixaBank Research ha desarrollado unos nuevos modelos de previsión del precio de la vivienda a nivel provincial usando grandes cantidades de información (*big data*) y aplicando técnicas de *machine learning*. Según estos modelos, el precio de la vivienda disminuirá en 7 de cada 10 provincias españolas en 2021 y crecerá de forma muy moderada en el resto. Comparando las previsiones actuales con las que proyectaban los modelos antes de la pandemia, observamos una notable corrección del crecimiento previsto en el precio de la vivienda a un año vista, de unos 4 p. p. en promedio. Dicha corrección ha sido más acusada en las provincias con una mayor concentración urbana y una mayor dependencia del turismo extranjero, aunque, a pesar de ello, estas zonas siguen siendo las más dinámicas.

Big data y machine learning aplicados a la predicción de la evolución del precio de la vivienda

En este artículo analizamos las previsiones del precio de la vivienda para 2021 a nivel provincial, obtenidas a partir de los modelos de aprendizaje automático de la nueva herramienta de *big data* inmobiliario de CaixaBank. Esta herramienta combina los millones de datos internos de CaixaBank con fuentes externas de datos contrastados. Esto permite aplicar algoritmos de *machine learning*, que mejoran las previsiones a medida que se va contando con más información. Para entrenar los modelos, se han usado las series históricas del precio de la vivienda del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, basado en tasaciones de viviendas libres. La mayor parte de estos datos proviene de tasaciones de viviendas con más de 5 años de antigüedad, de modo que las previsiones del precio de la vivienda que presentamos en este artículo reflejan en gran medida la evolución del mercado de la vivienda de segunda mano.

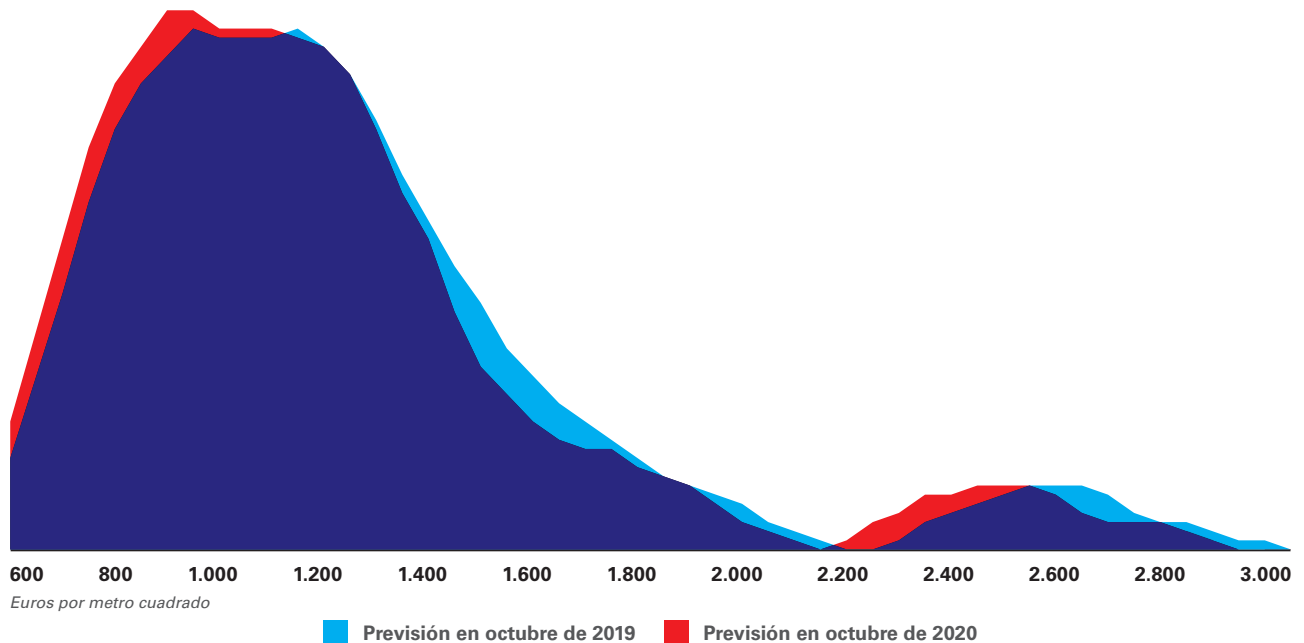
¿Cómo ha afectado la pandemia a las previsiones del precio de la vivienda?

El mercado inmobiliario español ha experimentado un fuerte ajuste de las expectativas sobre la evolución del precio de la vivienda como consecuencia de la COVID-19. Si comparamos la distribución de los precios de la vivienda proyectada por los modelos hace un año (octubre de 2019) con las proyecciones más recientes (octubre de 2020), observamos un desplazamiento de la distribución de precios a la izquierda. Es decir, los modelos proyectan en la actualidad unos precios de la vivienda significativamente inferiores a los proyectados hace un año.



Las previsiones del precio de la vivienda se han revisado a la baja de forma generalizada en el último año

Distribuciones de la previsión del precio de la vivienda provincial a 1 año vista (frecuencia)



Nota: Las previsiones se presentan en color azul y rojo para octubre de 2019 y 2020, respectivamente. Cuando estas dos áreas se solapan, se representa con un color más oscuro.

Fuente: CaixaBank Research, a partir de modelos internos y datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En concreto, en octubre de 2019, los modelos predecían un aumento del precio de la vivienda a un año vista en prácticamente todas las provincias, y un aumento promedio del 3,5%. Las mayores subidas se esperaban en las provincias de Valencia (+7,4%), Navarra (+6,5%), Zaragoza (+6,5%) y Madrid (+6,4%). Y solamente se preveían descensos en cuatro provincias: Ciudad Real (-1,4%), Zamora (-1,3%), Palencia (-0,8%) y Ávila (-0,3%).

Las previsiones del precio de la vivienda se han revisado a la baja de forma generalizada a causa del impacto de la COVID-19: mientras que hace un año se preveía un aumento en 9 de cada 10 provincias, en la actualidad se espera un descenso en 7 de cada 10

La previsión de los modelos en octubre de 2020 es que el precio de la vivienda a un año vista baje en 7 de cada 10 provincias. Sin embargo, los modelos todavía proyectan incrementos de precios, si bien mucho más moderados que hace un año, en casi un tercio de las provincias, entre las cuales destacan Málaga (+2,0%) y Madrid (+0,8%).

Resulta evidente, por tanto, que el ajuste de previsiones a la baja en el último año ha sido generalizado y muy significativo. En particular, la previsión del crecimiento del precio de la vivienda a un año vista se ha revisado a la baja en unos 4 p. p. entre octubre de 2019 y octubre de 2020.

¿Qué factores explican el importante cambio de expectativas en el precio de la vivienda?

El mayor ajuste de previsiones entre octubre de 2019 y octubre de 2020 se ha producido en las provincias urbanas.⁹ Mientras que hace un año los modelos predecían una revalorización de la vivienda del 5% en promedio a un año vista en las provincias urbanas, actualmente predicen un ligero descenso de los precios entre el 3T 2020 y el 3T 2021 (-0,2% en promedio). En cambio, las provincias rurales han sufrido un ajuste significativamente inferior en las proyecciones del precio de la vivienda (unos 3 p. p. en el último año). No obstante, al ser mercados inmobiliarios que ya eran mucho menos dinámicos antes de la pandemia (hace un año se proyectaba un incremento del precio de la vivienda del 1,2% en promedio en las provincias rurales), el cambio de expectativas ha llevado a proyectar descensos notables en los precios de la vivienda en la mayor parte de las zonas rurales (del -2,0% en promedio entre el 3T 2020 y el 3T 2021).

Se observa un patrón similar si dividimos las provincias en dos grupos según su grado de dependencia del turismo extranjero. En concreto, consideramos que una provincia depende del turismo extranjero si más de un 10% del gasto en TPV (terminales de punto de venta) de CaixaBank en la provincia en 2019 se realizó con tarjetas extranjeras.¹⁰ Tras hacer la división, encontramos que **la previsión del precio de la vivienda en las provincias dependientes del turismo se ha ajustado notablemente en el último año:** de un crecimiento promedio a un año vista del 4,7% previsto en octubre de 2019 al -0,4% previsto actualmente. En cambio, las provincias con menor dependencia del turismo han experimentado un menor reajuste de las expectativas sobre la evolución del precio de la vivienda a un año vista aunque aún son las provincias en las que se espera un mayor descenso de precios en el próximo año.

⁹ Una provincia se considera rural si más del 50% de su población vive en municipios rurales (municipios de menos de 30.000 habitantes o bien municipios cuya densidad de población es inferior a 100 habitantes/km²). Una provincia se considera urbana si menos del 15% de la población vive en municipios rurales. El resto de las provincias se consideran intermedias.

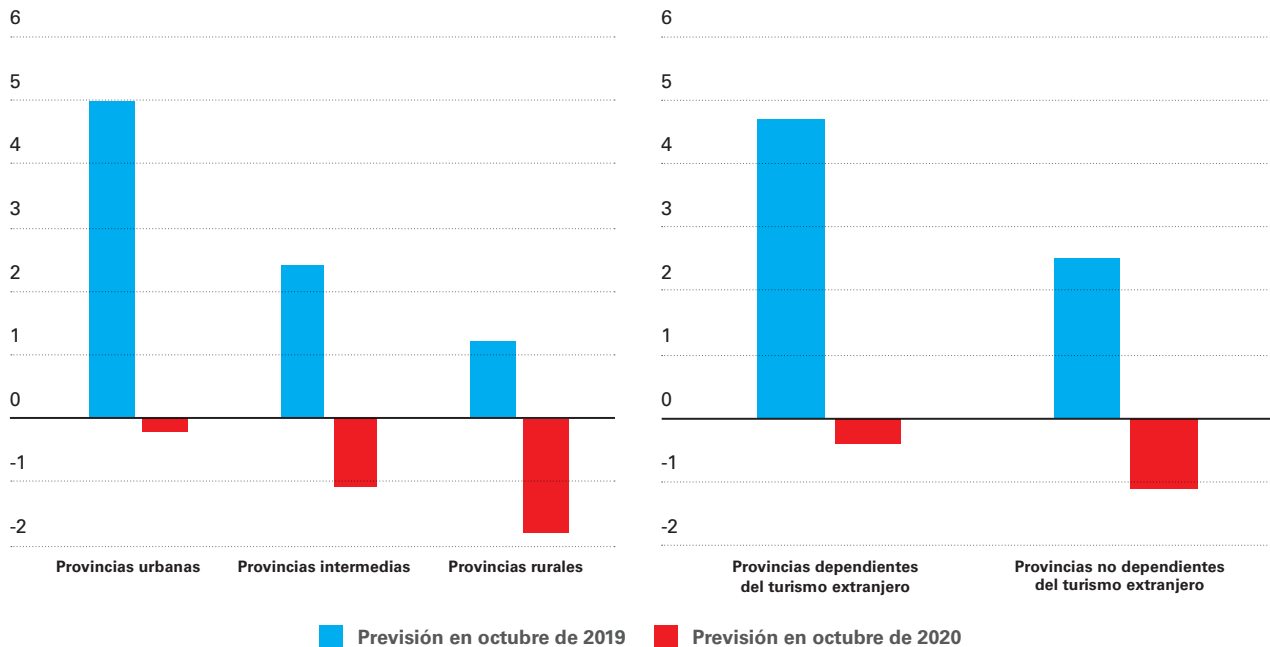
¹⁰ Las provincias dependientes del turismo extranjero según este criterio son Alicante, Baleares, Barcelona, Girona, Las Palmas, Málaga, Santa Cruz de Tenerife y Tarragona.





Las provincias urbanas y las dependientes del turismo extranjero siguen siendo las más dinámicas a pesar de haber sufrido el mayor ajuste de previsiones

Variación promedio del precio de la vivienda a 1 año vista (%)



Notas: Una provincia se considera rural si más del 50% de su población vive en municipios rurales (municipios de menos de 30.000 habitantes o bien municipios cuya densidad de población es inferior a 100 habitantes/km²). Una provincia se considera urbana si menos del 15% de la población vive en municipios rurales. El resto de las provincias se consideran intermedias. Una provincia se clasifica como dependiente del turismo extranjero si más de un 10% del gasto en TPV en 2019 se realizó con tarjetas extranjeras.



Fuente: CaixaBank Research, a partir de modelos internos y datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Las provincias donde más crecía el precio de la vivienda es donde se ha producido un mayor ajuste de expectativas pero, a pesar de ello, siguen siendo las más dinámicas

Zoom a Barcelona y Madrid

La provincia de Barcelona y la Comunidad de Madrid concentran una gran parte de la actividad inmobiliaria y, por ello, es importante analizarlas con mayor detalle. En el siguiente gráfico observamos la evolución del precio de la vivienda desde 2005, junto con las previsiones del modelo en octubre de 2019 y en octubre de 2020. La corrección resulta evidente, tal y como resumimos a continuación:

VARIACIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA ESPERADO A 1 AÑO VISTA

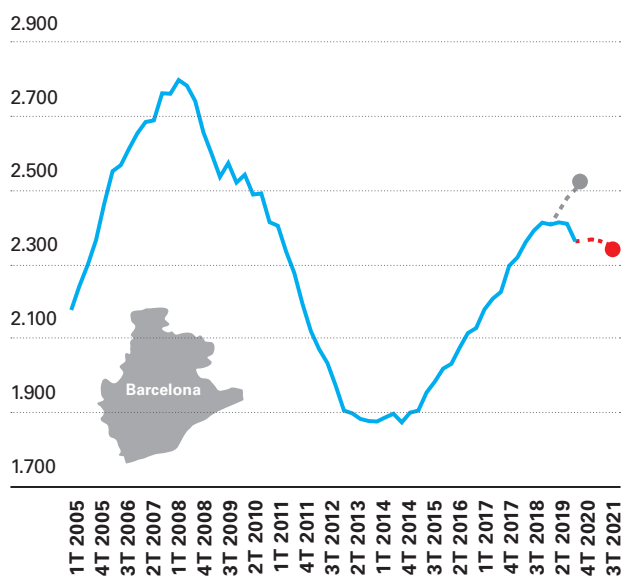
		Octubre 2019	Octubre 2020	Ajuste de expectativas
	PROVINCIA DE BARCELONA	+5,5%	-1,1%	-6,6 p. p.
	COMUNIDAD DE MADRID	+6,4%	+0,8%	-5,6 p. p.

- En la provincia de Barcelona: en octubre de 2019 se esperaba un incremento del precio del 5,5%. Actualmente, el modelo predice un descenso en el precio a 1 año vista del 1,1%. Por tanto, el ajuste de expectativas ha sido importante (6,6 p. p.).

- En la Comunidad de Madrid: en octubre de 2019 se esperaba un incremento del precio del 6,4%. Actualmente, el modelo predice un aumento muy moderado en el precio a 1 año vista, del 0,8%. Por tanto, el ajuste de expectativas ha sido algo inferior al de Barcelona pero también significativo (5,6 p. p.).

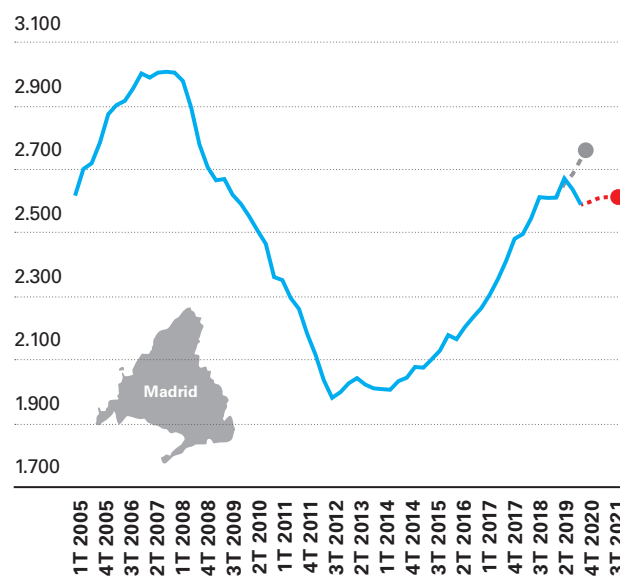
Precio de la vivienda en la provincia de Barcelona

Euros por metro cuadrado



Precio de la vivienda en la Comunidad de Madrid

Euros por metro cuadrado



-- Previsión en octubre de 2019 - - - Previsión en octubre de 2020

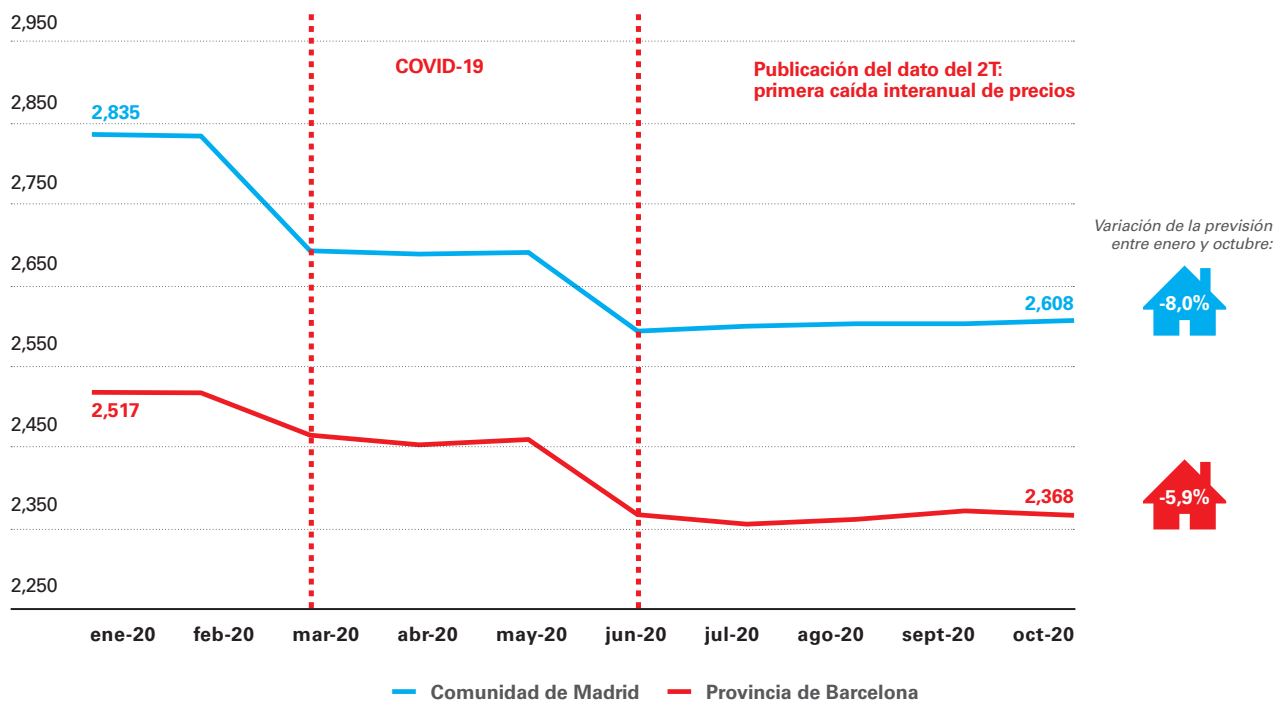
Fuente: CaixaBank Research, a partir de modelos internos y datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.



Finalmente, resulta interesante observar la evolución de las previsiones mes a mes, para advertir cómo el modelo va aprendiendo y recalibrando la previsión a medida que llega nueva información. En el siguiente gráfico se observa un primer salto en las previsiones en marzo de 2020, con la llegada de la COVID-19, y un segundo salto en junio de 2020 con la incorporación del dato del 2T 2020, que arrojó la primera caída interanual de precios de la vivienda (la variable objetivo de nuestros modelos de previsión).

Evolución de la previsión del precio de la vivienda a diciembre de 2020

Euros por metro cuadrado



Fuente: CaixaBank Research, a partir de modelos internos y datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Estos resultados son una muestra del elevado potencial que ofrece la combinación del *big data* con modelos de aprendizaje automático para predecir la evolución futura del mercado inmobiliario español. Una información especialmente relevante en un contexto como el actual, donde la elevada incertidumbre sobre la evolución de la pandemia y su impacto sobre la economía nos exige reevaluar continuamente nuestro escenario de previsiones con el fin de poder tomar decisiones más informadas y acertadas.

Next Generation EU

El Plan de Recuperación Europeo: una ola verde para el sector inmobiliario

El pasado julio se cristalizó la respuesta económica europea a la crisis de la COVID-19: el Consejo Europeo aprobó el Plan de Recuperación Europeo, el llamado NGEU, a través del cual la Unión Europea otorgará hasta 750.000 millones de euros a sus Estados miembros para impulsar la recuperación de la economía tras el *shock* de la pandemia. Se trata de un acuerdo sin precedentes, que podría tener un impacto considerable sobre el sector inmobiliario europeo, ya que uno de los objetivos principales de la UE, al que este Plan de Recuperación pretende contribuir significativamente, consiste en reducir las emisiones de gases de efecto invernadero en un 55% en 2030 respecto a los niveles de 1990. Está claro que la renovación del parque de edificios europeo, donde se realiza un 40% del consumo energético del continente, será clave para lograr este objetivo climático.

El funcionamiento del Plan de Recuperación y el reto climático

El elemento principal del NGEU, el Mecanismo de Recuperación, otorgará entre 2021 y 2026 hasta 312.500 millones de euros en transferencias y 360.000 millones en préstamos a los Estados miembros, según su tamaño y el impacto de la crisis de la COVID-19 que hayan sufrido. Según las previsiones actuales de la Comisión Europea, se estima que España e Italia podrían llegar a recibir unos 60.000 millones de euros (un 4,8% y 3,7% del PIB, respectivamente)¹¹ del Fondo de Recuperación; Francia, unos 30.000 millones (1,3% del PIB); Portugal, 13.000 millones (6,2% del PIB), y Alemania, unos 20.000 millones (0,6% del PIB). **Para acceder a estos fondos, los países de la UE deben elaborar Planes de Recuperación Nacionales y detallar tanto los proyectos de inversión que financiarán con los fondos como las reformas que los acompañarán.** Estos proyectos y reformas deberán contribuir a cuatro objetivos generales: i) la promoción de la cohesión económica, social y territorial de la Unión Europea, ii) el fortalecimiento de la resiliencia económica y social, iii) la mitigación del impacto social y económico de esta crisis, y iv) el apoyo a las transiciones ecológica y digital. Además, cada plan de recuperación y resiliencia deberá destinar un mínimo del 37% del gasto a cuestiones relacionadas con el clima.¹²

¹¹ Los 72.000 millones que España espera recibir de la UE incluyen 12.500 millones del fondo REACT-EU.

¹² Para más detalles, léase el artículo «Todo lo que siempre quiso saber sobre el Plan de Recuperación europeo y nunca se atrevió a preguntar», disponible en <https://www.caixa-bankresearch.com/es/economia-y-mercados/sector-publico/todo-lo-siempre-quiso-saber-sobre-plan-recuperacion-europeo-y-987>

El Fondo de Recuperación europeo NGEU tiene una dotación elevada y puede suponer un revulsivo importante para renovar el parque de edificios europeo, una condición *sine qua non* para alcanzar los objetivos de emisiones acordados

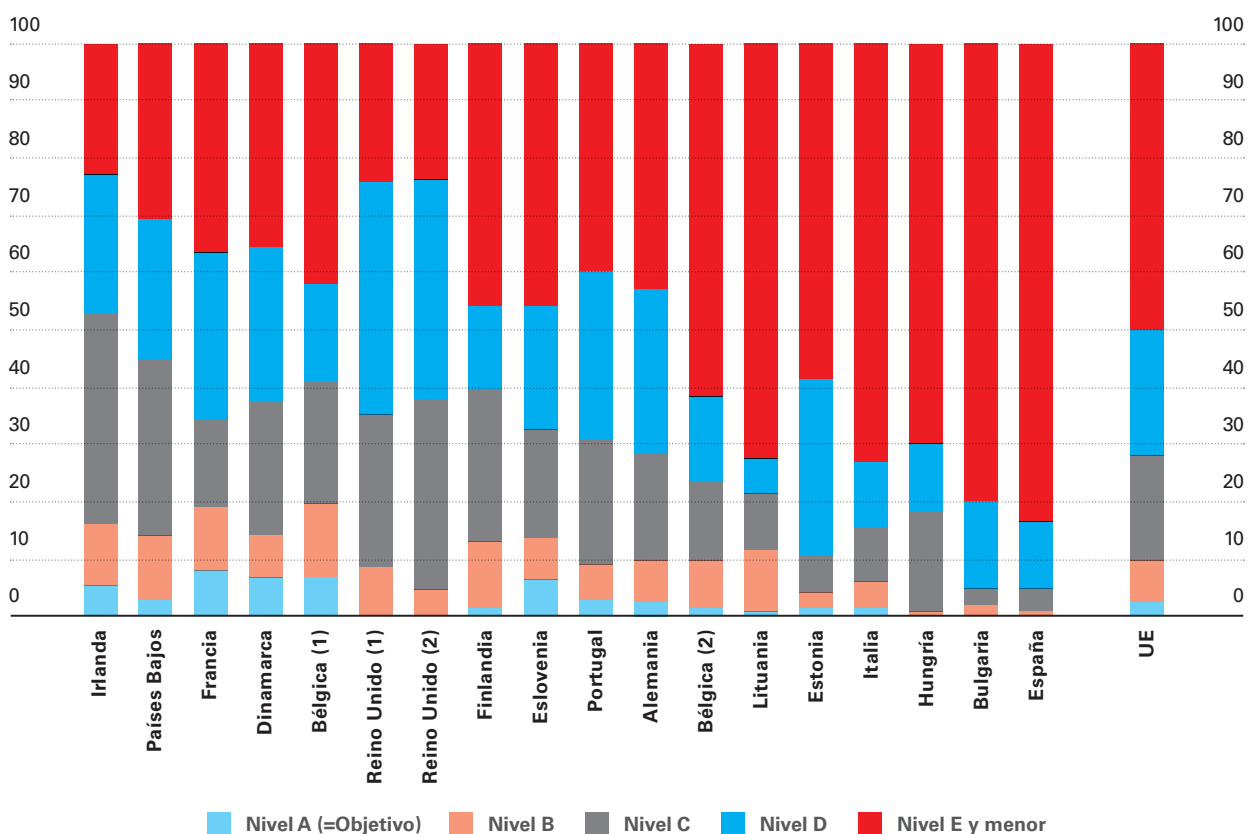


Renovación del parque de edificios europeo: un objetivo clave

La Comisión Europea ha identificado la renovación del parque de edificios europeo como una de las prioridades para la transición ecológica. Más de 200 millones de edificios, que representan el 85% del parque europeo, fueron construidos antes de 2001 y la mayoría no son energéticamente eficientes. En el gráfico siguiente se puede ver que en muchos países, sobre todo en España, todavía queda mucho trabajo por hacer para mejorar la eficiencia energética media del parque de viviendas. La velocidad de renovación actual es demasiado lenta para cumplir con el objetivo de la reducción de las emisiones en un 55% en 2030. Según la Comisión, son necesarios unos 90.000 millones de euros por año en inversiones públicas y privadas europeas para lograr el ritmo de renovación deseado.

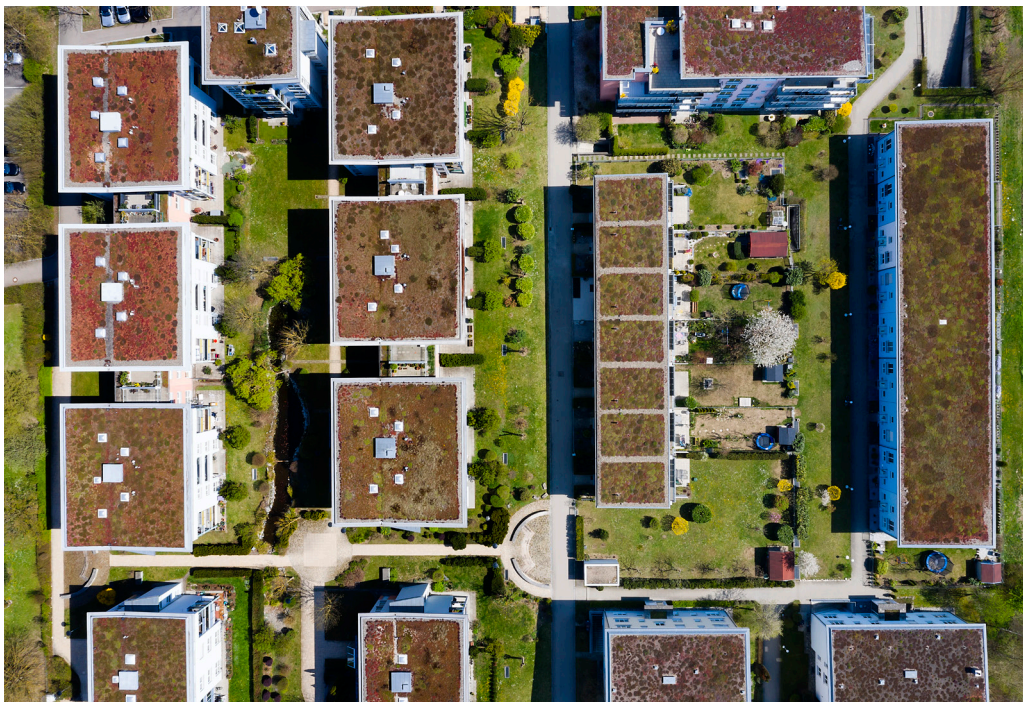
Proporción de viviendas por grado de eficiencia

Porcentaje del parque nacional de viviendas por grado de eficiencia EPC (%)



Nota: Bélgica (1) = Región Flamenca; Bélgica (2) = Región Valona; Reino Unido (1) = Inglaterra y Gales; Reino Unido (2) = Escocia.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Fondo Monetario Internacional.

Ante esta situación, **la Comisión Europea recomienda que la renovación del parque de viviendas sea una de las prioridades de los planes de recuperación nacionales.** Estas renovaciones podrían contribuir de manera simultánea a los dos objetivos europeos de transición ecológica y digitalización de la economía, por ejemplo, a través de edificios «inteligentes» que pueden ser más eficientes desde un punto de vista energético e incluso producir su propia energía.



En consecuencia, Alemania, Francia y España ya han anunciado una serie de medidas de renovación que cuentan financiar con fondos europeos. En Alemania, el Gobierno ha comunicado que aumentaría la dotación de su programa de renovación energética de edificios de los 1.500 millones de euros iniciales a 2.500 millones, y también ha dado a conocer la creación de un nuevo programa, dotado de 2.000 millones de euros, para promover la adaptación climática de edificios municipales. En Francia, el Plan de Relance incluye 6.700 millones de euros entre 2021 y 2022 para renovar viviendas privadas, locales de pymes, edificios públicos y edificios de vivienda social.

En el siguiente artículo, veremos cómo España utilizará los fondos europeos para financiar una ola de renovación del parque de edificios español.



Rehabilitación y vivienda social

NGEU: una oportunidad para relanzar el sector inmobiliario español

El Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de la economía española puede ser un importante catalizador para el sector inmobiliario. Con la ayuda de los fondos europeos, el Gobierno prevé rehabilitar medio millón de viviendas entre 2021 y 2023, con la finalidad de mejorar su eficiencia energética y contribuir así a alcanzar los objetivos de descarbonización acordados. Por otra parte, los Presupuestos Generales del Estado contemplan un notable incremento de la dotación destinada a aumentar el parque de vivienda social en alquiler, una política muy necesaria ante el agravamiento de los problemas de asequibilidad de los alquileres para los grupos de población más vulnerables.

Next Generation EU: una oportunidad histórica para la economía española

El Fondo de Recuperación Europeo (Next Generation EU), representa una oportunidad única para modernizar la economía española y aumentar su crecimiento potencial. No en vano, España recibirá unos 72.000 millones de euros en transferencias no reembolsables entre 2021 y 2026, lo que equivale al 5,8% del PIB de 2019.¹³ Aunque el primer pago de la Comisión Europea no se espera hasta mediados de 2021,¹⁴ el Gobierno prevé anticipar fondos para acelerar las inversiones y espera ejecutar 26.634 millones de euros en 2021, según recoge el anteproyecto de los Presupuestos Generales del Estado (PGE). Una parte importante, tal como veremos, se destinará a apoyar la transición ecológica y digital del sector inmobiliario.

¹³ Dicha cantidad puede llegar a 140.000 millones de euros si incluimos los préstamos. Para más detalles, léase «Next Generation EU: una oportunidad de oro para la economía española», disponible en <https://www.caixa-bankresearch.com/es/economia-y-mercados/sector-publico/next-generation-eu-oportunidad-oro-economia-espanola?index>

¹⁴ Se espera que la UE desembolse el primer tramo de los fondos, de 6.400 millones de euros, en el 3T 2021.



NGEU y PGE 2021: una importante dotación destinada a políticas de vivienda

En materia de vivienda, el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) presentado por el Gobierno español para canalizar los fondos europeos del NGEU¹⁵ se centra especialmente en el **plan de rehabilitación de viviendas y regeneración urbana**. Esta política está bien alineada con los objetivos fijados por la Comisión, ya que la renovación del parque de edificios europeo es una de las prioridades clave.¹⁶ Así, el PRTR subraya la importancia de mejorar la habitabilidad e impulsar el sector de la construcción en clave sostenible (mejorando la eficiencia energética, impulsando infraestructuras verdes y desplegando techos solares) y digital (mediante aplicaciones inteligentes en edificios). En concreto, **el PRTR contempla la rehabilitación de 500.000 viviendas entre 2021 y 2023**. Se trata de un objetivo ambicioso, muy positivo para el sector si se materializa y, como veremos a continuación, el impacto medioambiental puede ser muy significativo dada la situación actual del parque de viviendas.

¹⁵ En octubre, el Gobierno presentó un esbozo del Plan con las líneas maestras. El Plan definitivo se debe remitir a la Comisión Europea antes del 30 de abril de 2021 y se espera que el Consejo Europeo lo apruebe en junio de 2021.

¹⁶ Véase el artículo «El Plan de Recuperación Europeo: una ola verde para el sector inmobiliario» en este mismo Informe Sectorial.

Alrededor de un 6% de los fondos europeos NGEU se destinarán a la rehabilitación de viviendas con lo que se triplicará la inversión pública en este ámbito

Según el Ministerio de Política Territorial, se destinarán 4.500 millones de euros del NGEU (un 6,25% del total de transferencias) para la rehabilitación de viviendas en los próximos años. **En 2021, según se recoge en los PGE, se canalizarán 1.651 millones de euros a cargo del NGEU para financiar políticas de vivienda y de fomento de la edificación**. Si se materializa, esta cantidad por sí sola representaría más del triple de las partidas de vivienda incluidas en los PGE durante el promedio de los últimos cinco años, cuando oscilaban entre los 460 y los 510 millones de euros por ejercicio. Además, este montante representa un 73% del total presupuestado en los PGE 2021 en políticas de vivienda (2.253 millones de euros) y un 6,2% de los mencionados 26.634 millones de euros de fondos europeos NGEU que se esperan ejecutar en 2021.

Los PGE 2021 incluyen una dotación presupuestaria de 2.253 millones de euros en materia de vivienda, de los cuales 1.651 millones proceden de fondos europeos y se destinarán a rehabilitación de vivienda y, por otra parte, 569 millones se destinarán a políticas sociales de vivienda



Los 1.651 millones de euros de fondos del NGEU en 2021 se utilizarán en tres programas: uno para la rehabilitación de entornos residenciales (viviendas y barrios), gestionado principalmente por las comunidades autónomas mediante convenios y por valor de 1.550 millones de euros; otro centrado en la rehabilitación digital y sostenible de edificios públicos, por valor de 81 millones, y un último dotado de una partida de 20 millones para la rehabilitación del patrimonio arquitectónico. De este modo, aunque los fondos europeos no financiarán directamente programas de vivienda social, permitirán liberar fondos para aumentar la dotación en este ámbito en los PGE 2021: **la dotación total presupuestada de 2.253 millones de euros para vivienda incluye 569 millones de euros para vivienda social**, lo que supone un aumento del 20% respecto a los presupuestos anteriores. Esta dotación se destinará principalmente a ayudas al alquiler para familias vulnerables y al plan de 20.000 viviendas para alquiler social.

Por otra parte, **los PGE contemplan 500 millones de euros en fondos NGEU destinados a economía circular**, lo que debería permitir un mejor aprovechamiento de los recursos y aumentar la competitividad de diversos sectores estratégicos. Sin embargo, no han trascendido los detalles acerca de si una parte del presupuesto se dedicará específicamente al sector de la construcción.

El parque de viviendas en España: envejecido e ineficiente energéticamente

El plan de rehabilitación de la vivienda supone una oportunidad única para impulsar la descarbonización del sector inmobiliario, pero también para paliar algunas de las problemáticas actuales de la vivienda. En particular, al envejecimiento del parque (el 50% de las viviendas en España tiene 40 años o más), se suma una elevada variabilidad en cuanto a características y prestaciones, en términos de eficiencia energética, habitabilidad o accesibilidad.

España tiene un parque de viviendas envejecido y una gran parte se construyó prestando poca atención a la eficiencia energética

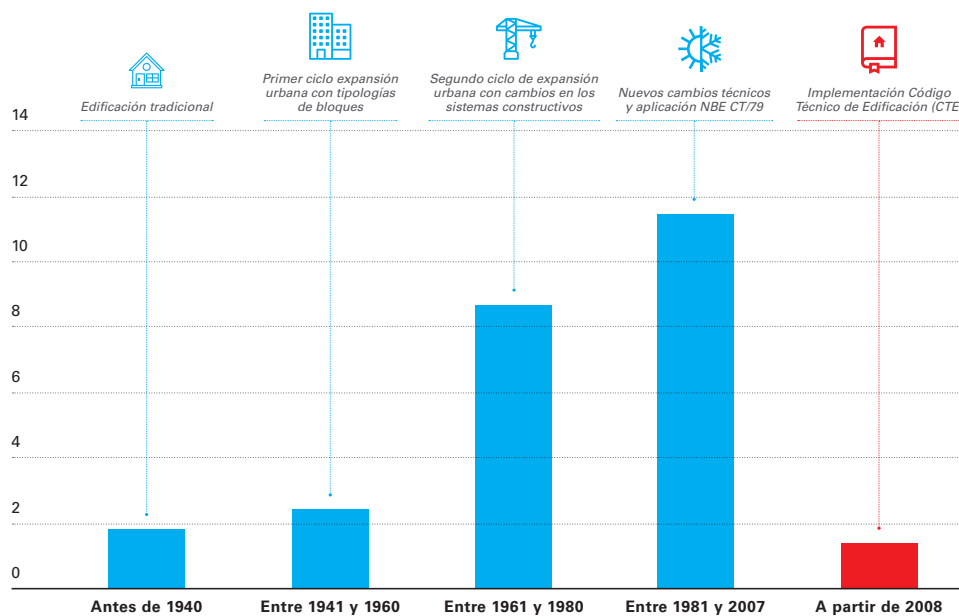
En algunos casos, estas diferencias son fruto de la normativa técnica vigente en el momento de la construcción. Por ejemplo, como muestra el siguiente gráfico, la mitad del parque residencial en España fue construido antes de que entrara en vigor la primera normativa básica de edificación, en 1980. Es decir, unos 12,8 millones de viviendas se construyeron siguiendo normas que regulaban la seguridad de las estructuras, pero que no contemplaban cuestiones relativas al aislamiento térmico o el consumo energético.¹⁷ Asimismo, un 44% adicional de viviendas (unos 11,4 millones) fueron construidas entre 1981 y 2007, antes de que entrara en vigor el Primer Código Técnico de Edificación, que establecía requisitos mínimos en materia de seguridad, habitabilidad y eficiencia energética.¹⁸ El resultado es que **el parque residencial en España es en su gran mayoría ineficiente desde el punto de vista energético** y requiere de una actualización profunda para cumplir con los objetivos de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero con los que se ha comprometido España.

¹⁷ A partir de 1960, se introdujeron varias ordenanzas provinciales que regulaban, aunque de forma tímida, el aislamiento térmico de las viviendas de protección oficial.

¹⁸ No obstante, al estar construidas con posterioridad a la normativa básica de edificación CT-79, estas viviendas disponen de un cierto grado de aislamiento térmico (en fachadas y cubiertas), lo que garantiza un mínimo de confort térmico. Además, durante este periodo, cada vez era más habitual el uso de carpinterías de aluminio y la instalación de doble vidrio en puertas y ventanas, que también contribuye a mejorar el aislamiento térmico de la vivienda.

Segmentación de la vivienda en España según año de construcción y normativa técnica

Millones de viviendas



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos de la Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España (ERESEE, 2020).



Además, **parte del parque residencial en España sufre de problemáticas diversas que afectan a su habitabilidad y calidad.** Una de estas problemáticas es el tamaño reducido de algunas viviendas. Concretamente, el 13% de las viviendas en España tiene un tamaño inferior a los 60 m², mientras que el 46% tiene una superficie entre 61 y 90 m². Las rehabilitaciones orientadas a mejorar el aprovechamiento del espacio (como, por ejemplo, el cerramiento de terrazas) pueden ser de gran ayuda a la hora de aumentar la superficie útil de estas viviendas.

Otro de los problemas que afecta a parte del parque es su mal estado de conservación.

En particular, cerca de 1,8 millones de viviendas en España (el 7% del total) presenta un estado de conservación que puede ser considerado ruinoso, malo o deficiente.¹⁹ En términos relativos, España se sitúa ligeramente por detrás del promedio de la UE en este ámbito: el 15% de población en España vive en un inmueble que presenta problemas de conservación, comparado con el 13% en la UE.²⁰

Las barreras arquitectónicas y la falta de accesibilidad, que afecta al 13,2% del parque residencial, son otras de las carencias importantes de la vivienda en España. Así, cerca de 3,4 millones de viviendas se encuentran en edificios de cuatro plantas o más y no disponen de ascensor.

El consumo de energía en el sector residencial: no estamos tan mal

En parte gracias a la climatología, la demanda energética del sector residencial en España es menor que la de la UE, tanto en términos absolutos²¹ como relativos.²² Por consiguiente, este menor consumo energético conlleva necesariamente un menor potencial de ahorro que en otros países europeos. Este es un aspecto importante, puesto que uno de los argumentos a favor de la rehabilitación energética es que los ahorros futuros de energía que se generan (especialmente en climatización) pueden ser superiores al coste de la inversión/intervención.²³

Si nos fijamos en los usos de este consumo energético por parte de los hogares españoles, la mayor parte del consumo se destina a calefacción (véase el siguiente gráfico). Con todo, la proporción de consumo energético que España destina a esta partida es muy inferior a la de la UE: 42% en España frente al 64% en la UE.²⁴

La iluminación y los electrodomésticos también concentran buena parte del consumo energético de los hogares, pero en este caso la proporción de energía consumida es mayor que en la UE: el 14% en la UE frente al 32% en España. Este ámbito es clave, puesto que los hogares cuentan cada vez con más equipos y electrodomésticos, por lo que es importante que sean cada vez más eficientes energéticamente para evitar un aumento del consumo eléctrico en electrodomésticos.

¹⁹ Datos del último censo de la vivienda (2011).

²⁰ Datos de Eurostat.

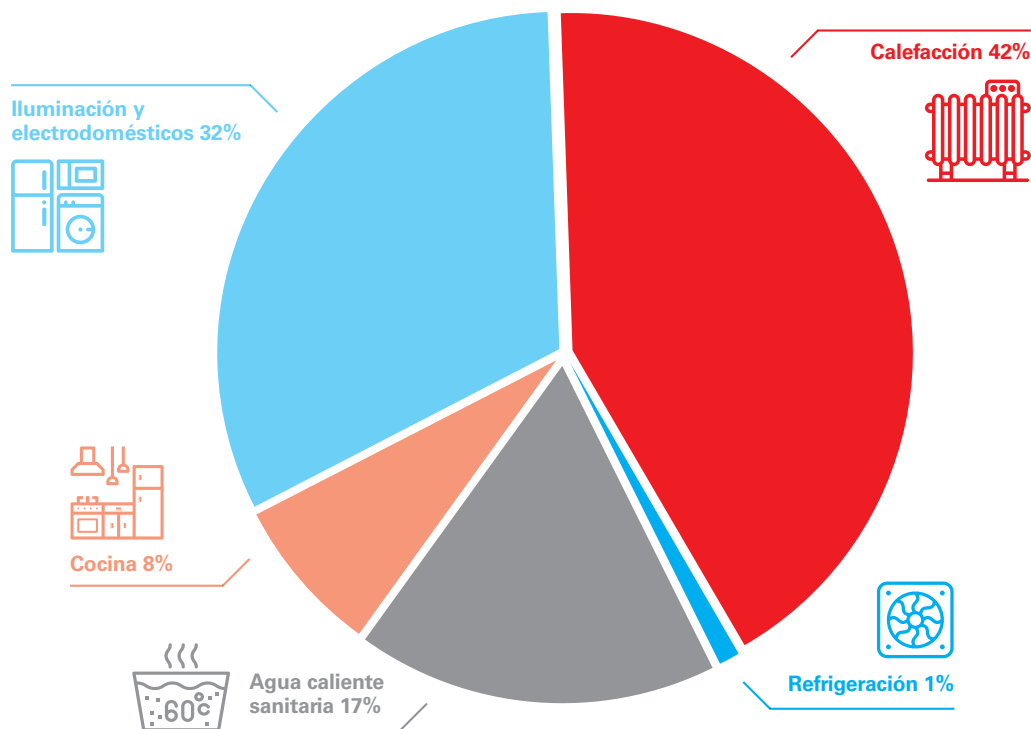
²¹ El consumo medio anual por hogar en España es de 9.224,1 KWh por vivienda, mientras que el consumo promedio en la UE es de 16.526 KWh por vivienda. Se llega a una conclusión similar si se compara el consumo de energía en edificios residenciales por m².

²² El sector residencial supone aproximadamente el 17% del consumo de energía en España, comparado con el 26% en la UE, según datos de IDAE-MITECO (2018).

²³ Otro aspecto que puede dificultar la capitalización de los ahorros energéticos en un tiempo razonable es la estructura tarifaria de la energía, que en España consta de una elevada proporción de costes fijos vinculados a potencia contratada e impuestos.

²⁴ El consumo unitario por m² en calefacción también es muy inferior al de la UE.

Consumo de energía final del sector residencial español desglosado por usos (2018)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDEA).

La rehabilitación de la vivienda toma impulso gracias a los fondos europeos

Como ya se ha comentado, el **Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de la economía española contempla la rehabilitación de 500.000 viviendas entre 2021 y 2023**. Esto supone un notable empujón a las metas que se contemplan en el Plan Nacional Integrado de la Energía y el Clima (PNIEC) 2021-2030,²⁵ que prevé la renovación de la envolvente térmica (fachadas y cubiertas) de 1.200.000 viviendas hasta 2030, empezando con 30.000 viviendas al año en 2021 y finalizando con 300.000 viviendas al año en 2030.²⁶

Los fondos europeos apoyarán la renovación del parque de viviendas español, pero hay ciertas limitaciones que pueden lastrar la velocidad proyectada

Por tanto, **los fondos europeos deben permitir una aceleración significativa de la velocidad de renovación del parque de viviendas español**. Con todo, hay ciertos aspectos que pueden frenar su plena implementación. En primer lugar, la ambición del PRTR contrasta con el ritmo actual de rehabilitación de viviendas (cerca de 25.000 viviendas al año), por lo que alcanzar el objetivo de rehabilitación de 500.000 viviendas en tres años supone multiplicar el ritmo actual de rehabilitación por seis hasta 2023.

²⁵ El Plan Nacional Integrado de la Energía y el Clima (PNIEC 2021-2030) es un documento estratégico elaborado por el Gobierno (a petición de la UE), que marca la estrategia para descarbonizar la economía española.

²⁶ El PNIEC también contempla la renovación de instalaciones térmicas de calefacción y agua caliente sanitaria de 300.000 viviendas al año en promedio.



En segundo lugar, la inversión para mejorar la eficiencia energética de la vivienda oscila entre 5.000 y 10.000 euros para el envolvente del edificio, y entre 12.000 y 40.000 euros para actuaciones completas,²⁷ un coste elevado para muchos hogares. En este sentido, **será clave que las ayudas a la rehabilitación lleguen también a los hogares más afectados y vulnerables**, y a aquellas zonas con mayores necesidades de rehabilitación.

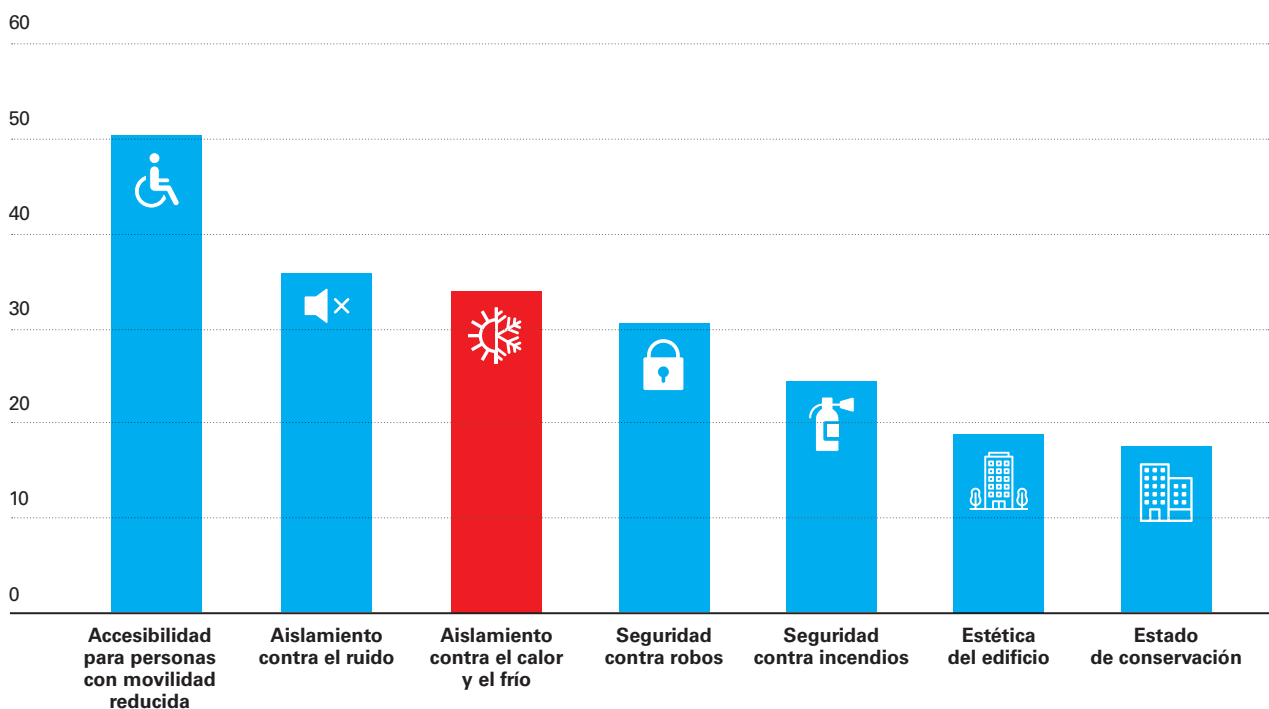
En tercer lugar, **la voluntad de la población a realizar obras es, en general, baja**. Según el Barómetro de la Vivienda (CIS, 2018), el 87% de los encuestados no tenía previsto llevar a cabo mejoras o reformas en su vivienda en el siguiente año (la mayoría porque consideraba que su vivienda no lo necesitaba). Además, entre los que sí que tenían previsto realizar obras, se priorizaban claramente las reformas decorativas (como, por ejemplo, las de la cocina y el baño) por encima de las que están relacionadas con la eficiencia energética (como la sustitución de puertas y ventanas).

A este punto se suma también la tipología de vivienda que predomina en España, caracterizada en su mayoría por edificios plurifamiliares de tres plantas o más, que concentran el 67% de viviendas. En este sentido, **la mayor dificultad para tomar decisiones en comunidades de varios propietarios puede suponer una barrera adicional para realizar algunas de estas intervenciones**.

Y, en último lugar, **el nivel de preocupación o sensibilización de la población en relación con la eficiencia energética es relativamente menor a la de otros problemas relacionados con la vivienda**. Según el último barómetro de la vivienda (CIS, 2018), la preocupación por el confort térmico (35%) es similar a otras preocupaciones, como pueden ser el ruido y la seguridad ante robos, e inferior a otras, como la falta de ascensor en algunas viviendas.

²⁷ Incluyen cambio de instalaciones de climatización y agua caliente. Estimaciones procedentes de la Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España, Ministerio de Economía (2020).

Porcentaje de hogares que están poco o nada satisfechos con los siguientes aspectos del edificio en el que se encuentra su vivienda



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Barómetro de la Vivienda (CIS, 2018).



En definitiva, la rehabilitación de las viviendas es clave para reducir el consumo energético y, con él, la emisión de gases de efecto invernadero. Con todo, para impulsar las rehabilitaciones, también es importante transmitir el mensaje de que la renovación de la vivienda supone una gran oportunidad para mejorar el confort y la habitabilidad interior de nuestros hogares –una cuestión que el confinamiento ha puesto de especial manifiesto–, así como para revalorizar los inmuebles. De acuerdo con ello, es primordial orientar los recursos públicos disponibles de forma conveniente para abordar las principales problemáticas del parque de vivienda de forma conjunta con la ciudadanía.

Vivienda social en alquiler: la gran tarea pendiente

Además de la rehabilitación, otra de las prioridades de las políticas de vivienda para los próximos años es el **fortalecimiento del parque residencial público destinado al alquiler social o asequible**. España es uno de los países europeos con mayor porcentaje de arrendatarios que destinan más del 40% de sus ingresos a pagar el alquiler, una medida del sobreesfuerzo que supone para muchas familias sufragar los costes de su vivienda. Este sobreesfuerzo es, además, desproporcionadamente alto en el caso de los hogares de ingresos bajos y los jóvenes. Asimismo, la crisis del coronavirus ha agravado los problemas de asequibilidad de los alquileres, especialmente entre los grupos de población más vulnerables, tal y como señala el Fondo Monetario Internacional (FMI) en su último informe sobre la economía española.²⁸ En este sentido, el FMI recomienda aumentar el número de viviendas destinadas al alquiler social, puesto que España cuenta con uno de los parques más exiguos de Europa: la vivienda social representa el 2,5% del total de viviendas principales en España frente a un promedio europeo del 9,3%, según datos de Eurostat. Para alcanzar el promedio europeo, harían falta 1,2 millones de viviendas sociales adicionales, una cifra que difícilmente se pueda alcanzar sin colaboración público-privada.

IMF Country Report
n.º 20/299. Spain.
Selected Issues.
Disponible en <https://www.imf.org/-/media/Files/Publications/CR/2020/English/1ES-PEA2020002.ashx>



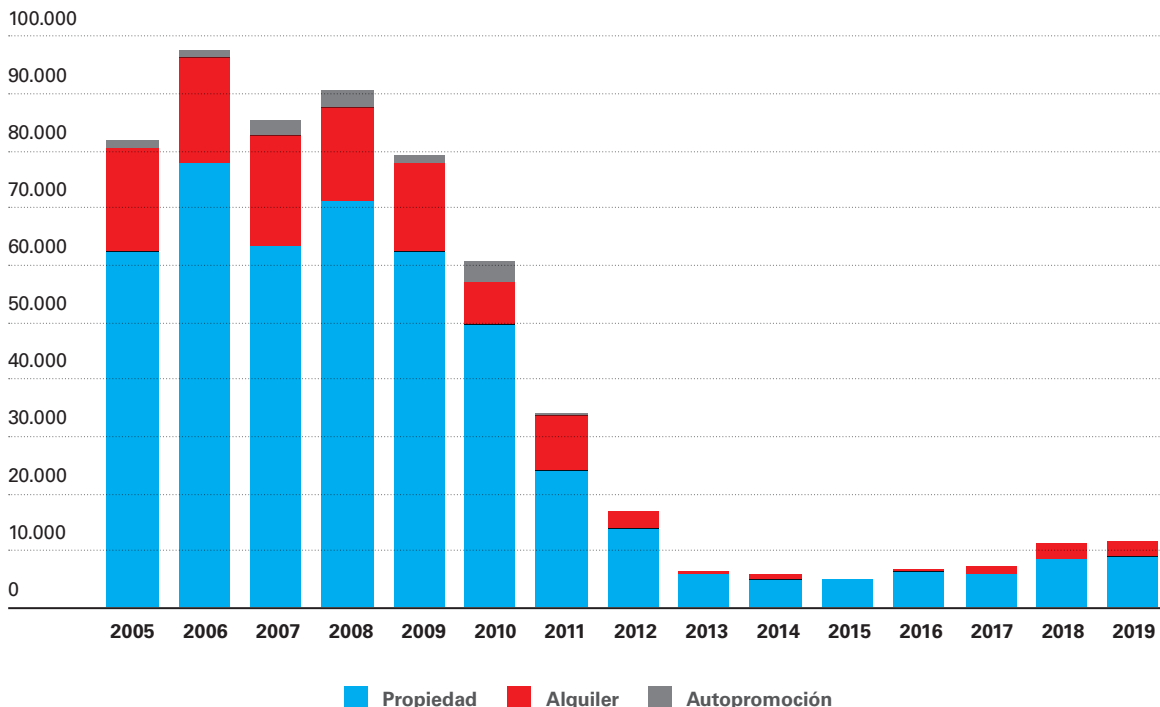
En las últimas 4 décadas se han construido casi 2,4 millones de viviendas protegidas en España, la mayor parte de ellas en régimen de propiedad. En consecuencia, el parque de vivienda social en alquiler es muy reducido, en torno a unas 290.000 viviendas

La carencia de vivienda social en alquiler se debe a unas políticas de vivienda que históricamente han estado orientadas a promover la vivienda protegida en propiedad.

Entre 1981 y 2019, se terminaron en España casi 11 millones de viviendas, de las cuales un 21,6% fueron protegidas. En este mismo periodo, los hogares crecieron en algo menos de 8 millones, de modo que podemos concluir que la vivienda protegida cubrió las necesidades habitacionales de aproximadamente un 30% de los hogares españoles en las últimas cuatro décadas, una cifra muy significativa. Sin embargo, la mayor parte de las viviendas protegidas construidas en España se destinaron al régimen de propiedad (véase el gráfico siguiente), de modo que, al cabo de unos años, estas viviendas han pasado a adquirir la condición de viviendas libres en el mercado, perdiendo así el carácter social con el que fueron promovidas.

La promoción de vivienda social en alquiler ha sido muy limitada en España

Número de viviendas protegidas por régimen de tenencia



Nota: datos basados en calificaciones provisionales.

Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

La promoción de vivienda protegida se encuentra en niveles muy bajos desde el año 2010 y ha afectado en mayor medida el régimen de alquiler. De hecho, entre 2013 y 2016 esta modalidad ha sido prácticamente nula (368 viviendas por año en promedio) lo cual ha favorecido la prevalencia de la vivienda protegida en propiedad. No obstante, desde el año 2017, el alquiler parece haber recuperado cierto peso relativo. En concreto, en el año 2019 se construyeron 12.496 viviendas protegidas en España, de las cuales 2.585 (un 20,7% de las viviendas protegidas) fueron de alquiler. Sin embargo, estas cifras son claramente insuficientes para incrementar el parque de vivienda social en alquiler de manera significativa.

Según estimaciones recientes del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana,²⁹ en España existe un parque de vivienda social de titularidad pública en alquiler situado en el entorno de las 290.000 viviendas. De ellas, unas 180.000 son de titularidad de las comunidades autónomas y 110.000 son de titularidad de los ayuntamientos. Este parque de 290.000 viviendas sociales en alquiler ofrece cobertura a un 1,6% de los 18,6 millones de hogares que habitan en España (datos del Cuestionario sobre vivienda social, 2019).

²⁹ Boletín especial vivienda social, 2020, Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Reflexiones finales

Los fondos europeos suponen una oportunidad histórica para rehabilitar un parque de viviendas envejecido y poco eficiente desde el punto de vista energético, unas renovaciones que contribuirán de manera simultánea a los dos objetivos europeos de transición ecológica y digitalización de la economía, por ejemplo, mediante edificios «inteligentes» más eficientes energéticamente. Asimismo, el fuerte impacto económico y social de la crisis de la COVID-19 ha puesto de manifiesto la necesidad de crear un amplio parque público de viviendas en alquiler para solventar la actual carestía y tener la capacidad para dar una solución habitacional a la población más vulnerable. Unas políticas que deberían impulsar una recuperación verde, social y digital.



CaixaBank Research

El *Informe Sectorial* y el resto de publicaciones de CaixaBank Research están disponibles en la web: www.caixabankresearch.com. A través de nuestros estudios, intentamos estimular el debate y el intercambio de opiniones entre todos los sectores de la sociedad, y favorecer la divulgación de los temas clave del entorno socioeconómico de nuestro tiempo.



INFORME MENSUAL

Análisis de la coyuntura económica española, portuguesa, europea e internacional, así como de la evolución de los mercados financieros, con artículos especializados sobre temas clave de la actualidad.



ISTURISMO

Seguimiento semestral del sector turístico español, a partir del análisis de los principales indicadores económicos y del *big data*.



IS AGROALIMENTARIO

Seguimiento semestral del sector agroalimentario español, a partir del análisis de los principales indicadores económicos y del *big data*.



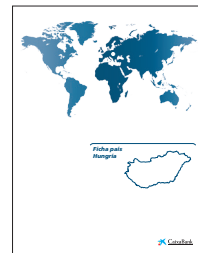
COLECCIÓN COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Diagnóstico estratégico que pretende contribuir a un mejor conocimiento de la compleja realidad economicoterritorial de España.



ICIE 2019

Índice que clasifica 67 países según su potencial de internacionalización desde la perspectiva de las empresas españolas.



FICHAS PAÍS

Análisis detallado sobre 30 países avanzados, emergentes y en desarrollo.



PULSO ECONÓMICO

Informe que analiza e interpreta los indicadores económicos más relevantes publicados durante los últimos siete días.



www.caixabankresearch.com



research@caixabank.com



[@CABK_Research](https://twitter.com/CABK_Research)



Newsletter

El *Informe Sectorial* es una publicación de CaixaBank Research que contiene informaciones y opiniones procedentes de fuentes que consideramos fiables. Este documento tiene un propósito meramente informativo, por lo cual CaixaBank no se responsabiliza en ningún caso del uso que se pueda hacer del mismo. Las opiniones y las estimaciones son propias de CaixaBank y pueden estar sujetas a cambios sin notificación previa. Se permite la reproducción parcial del *Informe Sectorial* siempre que se cite la fuente de forma adecuada y sea remitida una copia al editor.

Indicadores y previsiones

Variación anual (%), salvo indicación expresa

	Promedio 2000-2007	Promedio 2008-2014	Promedio 2015-2018	Dato 2019	Previsión 2020 ¹	Previsión 2021 ¹
Indicadores de actividad						
PIB total	3,4	-1,3	2,8	2,0	-11,4	6,0
VAB construcción	3,1	-9,8	3,3	4,3	-13,7	8,0
Inversión en construcción	5,4	-9,4	5,8	1,7	-16,8	4,0
Inversión en vivienda	5,4	-8,5	11,5	4,1	-20,5	4,8
Inversión en resto de construcción	3,1	-9,8	3,3	-1,5	-11,7	3,1
Visados de inicio de obra (miles)	642	94	74	106	80	90
Visados de inicio de obra	2,8	-28,7	26,6	5,5	-24,7	12,5
Certificados de fin de obra (miles)	482	230	51	79	85	90
Certificados de fin de obra	8,3	-34,9	12,5	22,4	7,9	5,9
Confianza en el sector de la construcción (nivel) ⁵	13,1	-41,8	-24,1	-7,0	-18,8	-
Mercado laboral						
Afiliados total	3,5	-2,4	3,2	2,6	-2,2	1,4
Afiliados en la construcción	6,1	-13,5	5,2	5,1	-1,8	1,1
Construcción de edificios	-	-14,4	7,1	6,8	-2,2	1,1
Ingeniería civil	-	-16,4	0,5	3,4	-1,6	1,6
Act. de construcción especializada	-	-8,9	4,4	4,1	-1,5	1,1
Afiliados en actividades inmobiliarias	10,3	2,1	6,4	5,8	-1,4	0,5
Ocupados total (EPA)	4,1	-2,7	2,7	2,3	-3,3	0,0
Ocupados en la construcción (EPA)	6,7	-14,0	4,4	4,6	-3,8	0,2
Tasa de temporalidad en la construcción (%)	57,6	39,6	41,7	40,2	37,1	39,0
Tasa de paro en la construcción (%)	7,5	22,8	13,1	9,7	11,1	11,0
Demanda de vivienda						
Compraventas ² (miles)	886	388	437	505	404	421
Compraventas ²	-0,1	-8,7	13,4	-2,4	-20,0	4,0
Vivienda nueva ^{2,5}	12,1	-13,4	6,0	1,3	-15,4	-
Vivienda segunda mano ^{2,5}	-7,8	-5,0	15,2	-3,2	-23,6	-
Compraventas extranjeros ³	-22,1	6,7	10,4	0,8	-42,1	38,7
Compraventas segunda residencia ⁴	-7,6	-7,6	11,6	-2,6	-14,5	7,6
Precios						
Precio de la vivienda (Mitma)	12,9	-5,7	2,5	3,2	-1,5	-2,0
Precio de la vivienda (INE)	-	-6,8	5,8	5,1	-0,5	-2,3
Vivienda nueva ²	-	-5,7	6,3	7,3	4,2	-
Vivienda segunda mano ²	-	-7,7	5,8	4,7	1,8	-
Precio del suelo	17,5	-8,7	1,5	0,7	-4,8	-0,9
IPC alquiler ⁵	4,3	0,8	0,5	1,5	1,2	-
Ratios de accesibilidad						
Precio de la vivienda (% renta bruta disponible) ⁵	6,5	7,5	6,5	6,9	7,1	-
Esfuerzo teórico (% renta bruta disponible) ⁵	14,2	31,3	29,4	23,0	30,3	-
Rentabilidad del alquiler (%) ⁵	4,5	3,5	4,3	3,9	3,7	-
Financiación ⁽⁵⁾						
Número de hipotecas	5,8	-20,9	12,2	3,7	-7,6	-
Saldo vivo del crédito para la compra de vivienda	14,8	-1,4	-2,5	-1,3	-1,8	-
Nuevas operaciones de crédito vivienda	17,7	-24,9	16,0	2,3	-6,9	-
Saldo vivo del crédito promotor y construcción	23,6	-12,8	-10,8	-11,8	-5,7	-
Tasa de morosidad del crédito vivienda (%)	0,5	3,5	4,8	3,8	3,5	-
Tasa de morosidad del crédito promotor y construcción (%)	0,5	20,2	23,6	7,7	5,9	-

Notas: 1. Previsiones a 1 de diciembre de 2020. 2. El promedio 2000-2007 para las compraventas de vivienda corresponde al periodo 2004-2007 y los datos provienen del Mitma. Compraventas del INE a partir de 2007. 3. Compraventas de extranjeros según el Mitma. 4. Las compraventas de segunda residencia se estiman a partir de las compraventas realizadas en una provincia distinta de la provincia de residencia del comprador. 5. Los datos de la columna "Previsión 2020" corresponden a los datos acumulados hasta el último disponible de 2020.

Fuente: CaixaBank Research, a partir del INE, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma), del Ministerio de Transportes, del Ministerio de Empleo y Seguridad Social y del Banco de España.

