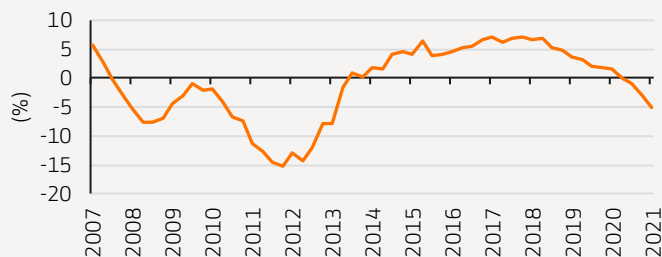


ANÁLISIS Y MERCADOS

Sector Inmobiliario

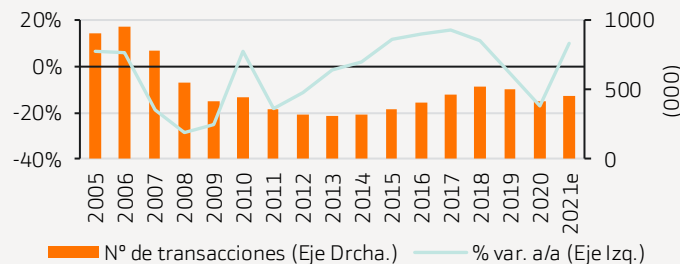
Los precios de vivienda sorprenden positivamente en 2020. Estimamos caída del -5% en 2021.

Precio de vivienda libre (% Varicación a/a)



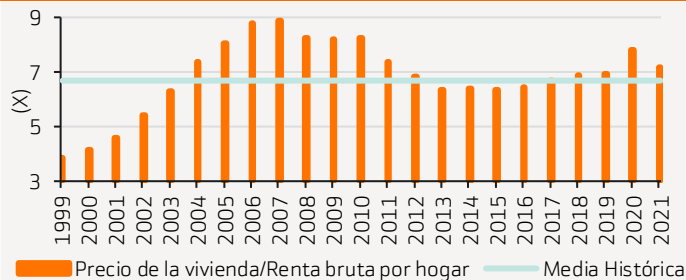
Fuente: INE y Análisis Bankinter

Transacciones de Vivienda



Fuente: INE y Análisis Bankinter

Precios de vivienda vs Ingresos familiares medios



Fuente: Banco de España y Análisis Bankinter

Los precios de vivienda aguantan en 2020, contra todo pronóstico.

Los precios de vivienda aguantan en 2020, a pesar de la fuerte contracción del PIB (-11% en 2020). Según el Colegio de Registradores se han incrementado +2,2% vs 2019. Portales inmobiliarios como Idealista apuntan a subidas más moderadas +0,9% interanual, mientras Tinsa registra una caída del -1,7% vs 2019. En cualquier caso, **supera claramente nuestra estimación de -4% para 2020**. Se han visto soportados por los **menores costes de financiación**. Más de la mitad de las hipotecas son ya a tipo fijo, cuyo coste se ha reducido en unos 50p.b. de media en 2020. Además, los ERTE mitigan temporalmente el impacto de la pandemia sobre el mercado laboral. Las **transacciones de vivienda** también baten nuestras estimaciones: -18% en 2020 vs. -35% estimado.

Mantenemos nuestra previsión de precios en -5% para 2021.

En 2021 estimamos **transacciones de vivienda +10%**, apoyadas en parte por la recuperación de las compras de extranjeros. Si bien, habrá que esperar a 2022 para alcanzar niveles de 500k transacciones previos al virus (2019). De forma preliminar, y a la espera de tener datos definitivos, mantenemos nuestras previsiones de **-5% en precios de vivienda** en 2021. La demanda natural se ve afectada por una **fuerte incertidumbre económica** y la inversión en vivienda pierde atractivo en un entorno de **alquileres a la baja y mayor inseguridad jurídica**. Estas caídas serán más pronunciadas en la segunda mitad del año, momento en el que finalizarán los ERTes y se producirá un repunte en la tasa de paro. **Las caídas podrían continuar en 2022**, aunque de forma más moderada (-2%).

Las caídas serán más acusadas en zonas prime de grandes ciudades.

Estimamos que la caída de precios sea **más acusada en vivienda de segunda mano**, y al contrario de lo que ha ocurrido en el último ciclo, el retroceso **será mayor en zonas prime de grandes ciudades**, donde las caídas podrían ser próximas al -10%. COVID-19 favorece el traslado de parte de la población desde el centro de las ciudades a la periferia, en busca de espacios abiertos. Los alquileres ya caen con fuerza en zonas metropolitanas de Madrid y Barcelona (-7,3% y -9,4% en 2020 respectivamente, según Idealista).

Juan Moreno

INFORMACIÓN IMPORTANTE.-

- Todos nuestros informes se encuentran disponibles en nuestro website: <https://broker.bankinter.com/www2/broker/es/analisis>
- Las metodologías de valoración más frecuentemente aplicadas en nuestro análisis de compañías son las siguientes (lista no exhaustiva): VAN FCF, Descuento de Dividendos, Neto Patrimonial, ratios comparables, Valor Neto Liquidativo, Warranted Equity Value, PER teórico.
- Por favor, consulte importantes advertencias legales en:
- https://webcorporativa.bankinter.com/www2/corporativa/es/cumplimiento_normativo/codigos_internos

NOTAS DE COMPAÑÍAS RECIENTEMENTE PUBLICADAS.-

Todas nuestras notas de compañías se encuentran disponibles en: [Link a informes de compañías.](#)

EQUIPO DE ANÁLISIS:

Ramón Forcada – Director

Rafael Alonso – Bancos

Pedro Echeguren – Farma & Salud

Juan Tuesta – Construcción & Tecnología

Eduardo Cabero – Seguros

Aránzazu Bueno – Eléctricas

Pilar Aranda – Petróleo & Aerolíneas

Luis Piñas – Alimentac./Distribuc.

Juan Moreno – Inmobiliario

Aránzazu Cortina – Industriales

Esther Gutiérrez de la Torre – Autos & Media

Elena Fdez. – Trapiella – Telecom & Consumo/Lujo

Rafael Diogo – Portugal

Susana André – Portugal, Assistant

Tel.: 912759421

Temáticas y activos de responsabilidad compartida por todo el equipo:

- Macroeconomía
- Estrategia de Inversión
- Bonos
- Divisas
- Fondos de Inversión
- ETFs
- Carteras Modelo de Fondos de Inversión y de Renta Variable.