

Inmobiliario

Precios de la vivienda tras la COVID a nivel global

El País (España)

Alfonso Ugarte

La pandemia de la COVID coincidió con un fortísimo incremento de los precios de la vivienda en diversos países, especialmente algunos de los más ricos, a pesar de que a la vez se producía una caída excepcional de la actividad económica que normalmente debería haber llevado a un fuerte retroceso de los precios.

El análisis de distintas fuentes de datos nos indica que, aunque la experiencia internacional ha sido muy heterogénea, efectivamente hubo un comportamiento extraordinario en el periodo 2020-2021.

Los datos procedentes de países como EE. UU., Australia y Reino Unido muestran que los precios de la vivienda en las zonas menos pobladas aumentaron más durante la pandemia que en otras zonas más densamente habitadas. También en el caso de España, los compradores buscaron viviendas más grandes y los precios de las unifamiliares crecieron más rápido que los de los pisos, al igual que en otros países como Francia, Suiza o Australia, entre otros.

Varios análisis estadísticos realizados por BBVA Research nos confirman una relación significativa entre variables asociadas a la posibilidad del trabajo remoto y a las restricciones a la movilidad con un mayor crecimiento de los precios de las casas frente al de los pisos, y con mayores niveles de precios reales a nivel país en 2020 y 2021, mientras que dicha relación no existía anteriormente.

Sin embargo, parte de ese comportamiento se podría estar revirtiendo ya en algunos países como Canadá, Suecia, Dinamarca, Finlandia o Nueva Zelanda, donde el nivel de precios en términos reales ha retrocedido rápidamente durante 2022 hasta los precios anteriores a la pandemia o incluso inferiores.

Indudablemente, tanto el aumento de precios durante la COVID como la caída más reciente están relacionados con muchos otros factores no vinculados con la pandemia como los tipos de interés, que estuvieron en niveles mínimos por mucho años y que se han disparado en 2022, los ahorros “forzosos” de los hogares acumulados durante la pandemia, que luego se han visto reducidos por la fuerte inflación posterior, o como el efecto de las políticas públicas de apoyo al empleo y la demanda durante la COVID que ya se han agotado.

El teletrabajo es seguramente una tendencia irreversible que empezó mucho antes de la pandemia. Sin embargo, en muchos casos la vuelta a la normalidad ha implicado también un regreso al trabajo presencial o a opciones de teletrabajo mucho más limitadas que durante la COVID, ya sea por aspectos regulatorios, técnicos o culturales.

Esto nos alertaría de que los cambios de demanda observados entonces pueden estar revirtiendo total o parcialmente, implicando así una presión a la baja añadida a la derivada del endurecimiento global de los tipos de interés.

AVISO LEGAL

El presente documento no constituye una "Recomendación de Inversión" según lo definido en el artículo 3.1 (34) y (35) del Reglamento (UE) 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo sobre abuso de mercado ("MAR"). En particular, el presente documento no constituye un "Informe de Inversiones" ni una "Comunicación Publicitaria" a los efectos del artículo 36 del Reglamento Delegado (UE) 2017/565 de la Comisión de 25 de abril de 2016 por el que se completa la Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo en lo relativo a los requisitos organizativos y las condiciones de funcionamiento de las empresas de servicios de inversión ("MiFID II").

Los lectores deben ser conscientes de que en ningún caso deben tomar este documento como base para tomar sus decisiones de inversión y que las personas o entidades que potencialmente les puedan ofrecer productos de inversión serán las obligadas legalmente a proporcionarles toda la información que necesiten para esta toma de decisión.

El presente documento, elaborado por el Departamento de BBVA Research, tiene carácter divulgativo y contiene datos u opiniones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o procedentes o basadas en fuentes que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente por BBVA. BBVA, por tanto, no ofrece garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

El contenido de este documento está sujeto a cambios sin previo aviso en función, por ejemplo, del contexto económico o las fluctuaciones del mercado. BBVA no asume compromiso alguno de actualizar dicho contenido o comunicar esos cambios.

BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud para adquirir, desinvertir u obtener interés alguno en activos o instrumentos financieros, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

El contenido del presente documento está protegido por la legislación de propiedad intelectual. Queda expresamente prohibida su reproducción, transformación, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, extracción, reutilización, reenvío o la utilización de cualquier naturaleza, por cualquier medio o procedimiento, salvo en los casos en que esté legalmente permitido o sea autorizado expresamente por BBVA en su sitio web www.bbvarresearch.com.

INTERESADOS DIRIGIRSE A:

BBVA Research: Calle Azul, 4. Edificio La Vela – 4ª y 5ª planta. 28050 Madrid (España).
Tel: +34 91 374 60 00 y +34 91 537 70 00 / Fax: +34 91 374 30 25
bbvarresearch@bbva.com www.bbvarresearch.com