

XIII Observatorio de la Valoración de la AEV

## El precio de la vivienda necesitará al menos tres trimestres para volver al equilibrio

- El 100% de los expertos consultados cree que en Madrid y Barcelona se reducirá el nivel de precios de los alquileres hasta el 4-5%
- La demanda de viviendas usadas cae a la mitad, mientras que las nuevas se mantienen
- 8 de cada 10 consultados cree que la pandemia ha retrasado las decisiones de inversión a largo plazo de los hogares, haciendo desaparecer de las transacciones 'al contado'

**Madrid, 26 de noviembre de 2020.**- La congelación de los precios de compraventa de viviendas, el reajuste a la baja de los del alquiler, la reducción de la oferta y la demanda -con una caída de alrededor del 50% transacciones de vivienda usada-, y la desaparición de la compra de inmuebles 'al contado' son algunos de los temas que vertebran el **XIII Observatorio de la Valoración**, que analiza los datos disponibles hasta el primer semestre de 2020, y que presenta la AEV ([Asociación Española de Análisis de Valor](#)) junto con la colaboración de la profesora y responsable del Departamento de Economía Aplicada de la Universidad de Alicante, Paloma Taltavull, y de un grupo de 21 panelistas, formado por expertos de las sociedades de tasación, miembros de la asociación, y otros reconocidos profesionales del sector<sup>1</sup>.

El 40% de los consultados se muestra de acuerdo con la predicción realizada por la autora, que prevé que se producirá una congelación de los precios de las viviendas nuevas, con crecimientos cercanos a 0, mientras que los de viviendas usadas se moverán en tasas negativas y con una mayor volatilidad. En lo que se refiere al tiempo necesario para la vuelta al equilibrio de precios, se estima que será de 3 trimestres. Quienes se muestran contrarios a esta idea argumentan que el efecto de la pandemia sobre el conjunto de la actividad económica es muy intenso y la demanda solvente de vivienda seguirá reduciéndose, mencionando incluso la posibilidad de una tercera ola de COVID-19, no contemplada en el informe, que podría complicar o alargar más aun la recuperación. Varios expertos creen que la caída será más duradera y ponen en duda que se recuperen los valores previos a la pandemia antes de 2023.

### Reajuste a la baja de los precios del alquiler

En cambio, el cien por cien de los profesionales del sector inmobiliario consultados se muestra conforme con la predicción del informe en lo que respecta al alquiler: el cómputo total de los consultados cree que Madrid y Barcelona verán reducir su nivel de alquileres hasta alrededor del 4-5% durante el segundo y tercer trimestre de 2020, con un reajuste a la baja de los precios de alquiler en casi todas las capitales, y con una corrección importante en Barcelona, Madrid, Las Palmas de Gran Canaria y Palma de Mallorca. Una de las principales tesis que sustentan los consultados es que las rentas de alquiler se están viendo afectadas adicionalmente por el trasvase de viviendas turísticas a viviendas de alquiler tradicional, sobre todo en las grandes urbes, lo que aumenta la oferta y presiona a la baja las rentas de alquiler.

### Se reduce la edificación. ¿Existe un respaldo del sistema financiero a la construcción?

En lo que oferta se refiere, el informe señala una reducción en la intensidad de edificación debido al confinamiento: hasta un -35% en la edificación y un -30% en la obra civil durante el primer trimestre, con una consecuencia directa en un menor número de viviendas visadas e iniciadas. El

---

<sup>1</sup> En esta edición: Antonio Mora (UAH), Julio Rodríguez López (INE), José Manuel Gómez de Miguel (IVSC), Leyre López (AHE), Santiago Carbó (FUNCAS), Carlos Irisarri (SEGIPSA) y ASG Homes del Grupo Albión.

80% de los expertos respaldan la idea de restricción de oferta en un futuro cercano, con una dificultad añadida de que el sector constructor alcance de nuevo su tamaño de equilibrio. No obstante, solamente cuatro de cada diez especialistas afirman percibir en el mercado la aceleración de flujos financieros para la promoción que la autora extrae de las estadísticas desde el segundo trimestre del año y que sugeriría un respaldo relevante del sistema financiero a la construcción. Varios de los que se muestran contrarios a estas afirmaciones, mencionan los datos del Banco de España sobre un endurecimiento de las condiciones para la promoción inmobiliaria, lo que resulta consistente con el aumento de los riesgos en las empresas prestatarias. Asimismo, argumentan que el incremento de los flujos de financiación reflejado en las estadísticas tiene mucho que ver con el efecto de las medidas destinadas a paliar el impacto de la pandemia, las cuales se dirigen a empresas de todos los sectores, y no particularmente a la construcción.

### **La demanda de vivienda usada cae a la mitad**

Tal y como se indica en el informe, las transacciones de viviendas usadas se han reducido a casi la mitad con respecto a las que tuvieron lugar en el último trimestre de 2019, mientras que las de viviendas nuevas se ha mantenido en niveles similares. Consultados por las posibles causas, el 15% de los expertos cree que es posible que el mantenimiento de transacciones de viviendas nuevas se haya debido a que incorporen financiación (desde el crédito a promotor) y su transmisión requiera de menor volumen de ahorro previo. Otro 20% considera que es posible que las nuevas unidades se hayan construido dirigidas a demanda de mayor nivel de renta, con un impacto menor de la crisis. El 50% se muestran de acuerdo con las dos primeras afirmaciones y, en cambio, el 15% indica disconformidad respecto a todas las ideas planteadas, alegando que la preferencia de los compradores por la vivienda nueva hace que los demandantes, aunque disminuyan, sigan siendo suficientes para mantener un ritmo constante en la compraventa de vivienda nueva, así como que los segmentos de la población más afectados por la crisis son principalmente los que ya estaban mayoritariamente excluidos del acceso a la vivienda nueva (demandantes jóvenes).

### **Desaparecen las compras de vivienda al contado**

En el informe se plantea que las transacciones realizadas 'al contado', intercambios que no requirieron un crédito hipotecario, son las que se han ajustado durante la crisis de la COVID-19 hasta casi desaparecer. Sin embargo, los incentivos de inversión no han desaparecido con la crisis, ya que la tasa de capitalización supera el 8%, a pesar de la caída en los precios del 1,6%. Por lo tanto, significaría que uno de los efectos de la crisis ha sido alterar, temporalmente, las decisiones de inversión de largo plazo de los hogares en su proceso de diversificación del riesgo, que, por precaución, estarían dilatando sus decisiones de inversión. El 80% de los especialistas está de acuerdo con esta afirmación, argumentando que se trata un ajuste importante e informativo, que muestra cuál era la demanda de vivienda por causas familiares frente a la demanda por razones de inversión.

Según Paloma Arnaiz, Secretaria General de la AEV, *“tanto el informe del XIII Observatorio como las opiniones de los expertos consultados avalan la idea de que el sector inmobiliario, pese a arrastrar sus propios problemas no totalmente resueltos de la crisis anterior, no estará entre los grandes perjudicados por la pandemia del COVID-19. Aunque cabe esperar que los precios sufran perturbaciones, que podrían alargarse en función del impacto definitivo de la crisis sobre los niveles de ingresos y empleo de la población, el sano desarrollo de la promoción que ha tenido lugar en los últimos años asegura una fuerte capacidad de resistencia. La construcción para alquiler, la rehabilitación, la búsqueda de soluciones innovadoras para la mejora de la*



*accesibilidad de los jóvenes y la introducción de mejoras en materia de eficiencia energética serán algunas de las claves que guiarán la actividad de esta nueva etapa”.*

El informe de coyuntura del [Observatorio de la Valoración](#) se elabora periódicamente y tiene como objetivo recoger el debate abierto entre los socios de la AEV y un grupo de expertos ajenos a las empresas de valoración sobre temas relacionados con la evolución del sector inmobiliario para así hacer partícipe de los resultados al mercado y a la sociedad. Este informe y otros de interés general están disponibles al público en la web de la AEV.

#### **Asociación Española de Análisis de Valor (AEV)**

La Asociación Española de Análisis de Valor (AEV) es una entidad sin ánimo de lucro inscrita en el Registro Nacional de Asociaciones y fundada a finales de 2012. En la actualidad, integra a 21 sociedades de tasación que efectúan cerca del 90% de las valoraciones realizadas en España, todas ellas con una vocación explícita de independencia profesional y calidad en su labor. También es miembro de The International Valuation Standards Council (IVSC) y la Asociación Hipotecaria Española (AHE).

<http://www.asociacionaev.org/>

#### **Para más información:**

Lore Treviño

606774878

[lore@loretrevino.com](mailto:lore@loretrevino.com)