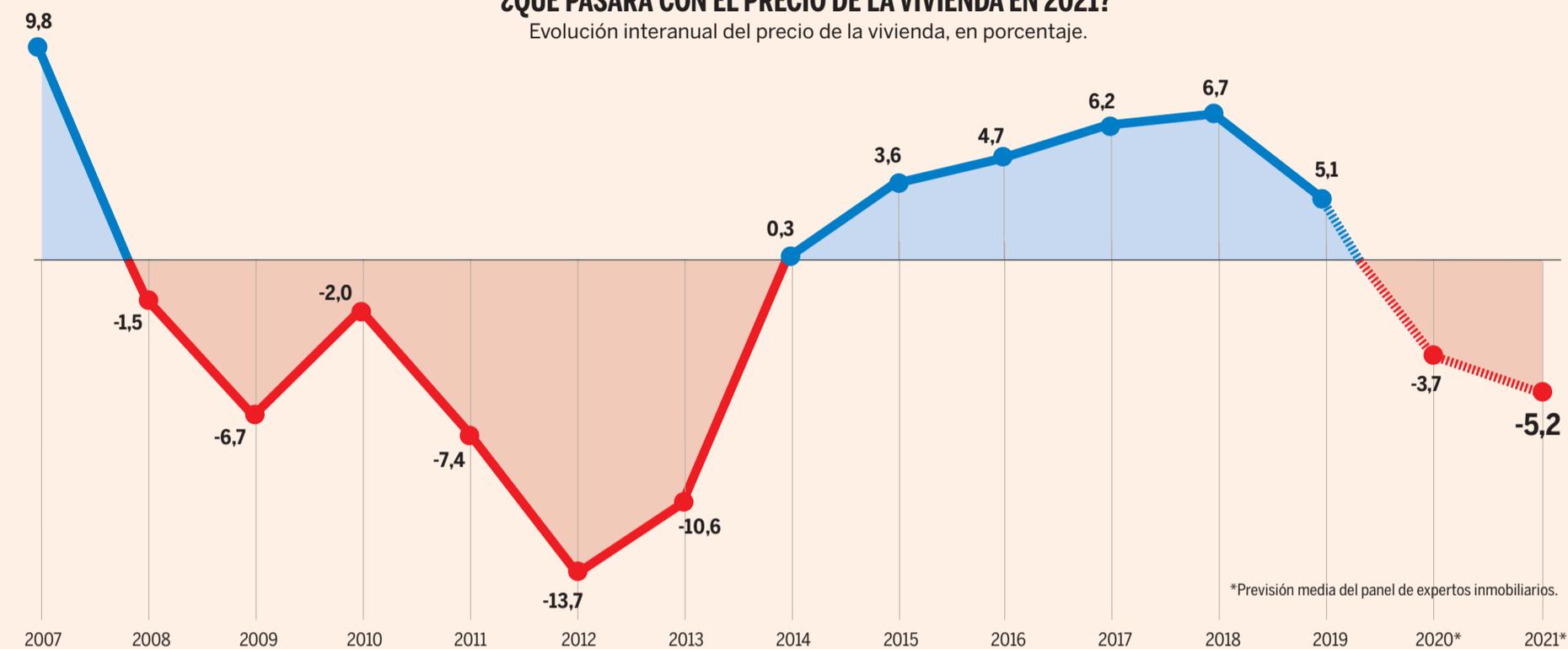


# ECONOMÍA / POLÍTICA

## PANEL DE EXPERTOS INMOBILIARIOS EVOLUCIÓN EN 2021

### ¿QUÉ PASARÁ CON EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN 2021?

Evolución interanual del precio de la vivienda, en porcentaje.



Expansión

Fuente: Elaboración propia e INE

# El precio de la vivienda caerá hasta un 5% en 2021 pese al repunte de ventas

**PREVISIÓN DE 480.000 COMPRAVENTAS/** Después de una caída de más del 20% en 2020, el panel de expertos inmobiliarios prevé un repunte de la venta de vivienda este año. Sin embargo, los precios seguirán cayendo: un 5% en venta y un 5,6% en alquiler.

I. Benedito/R. Arroyo, Madrid

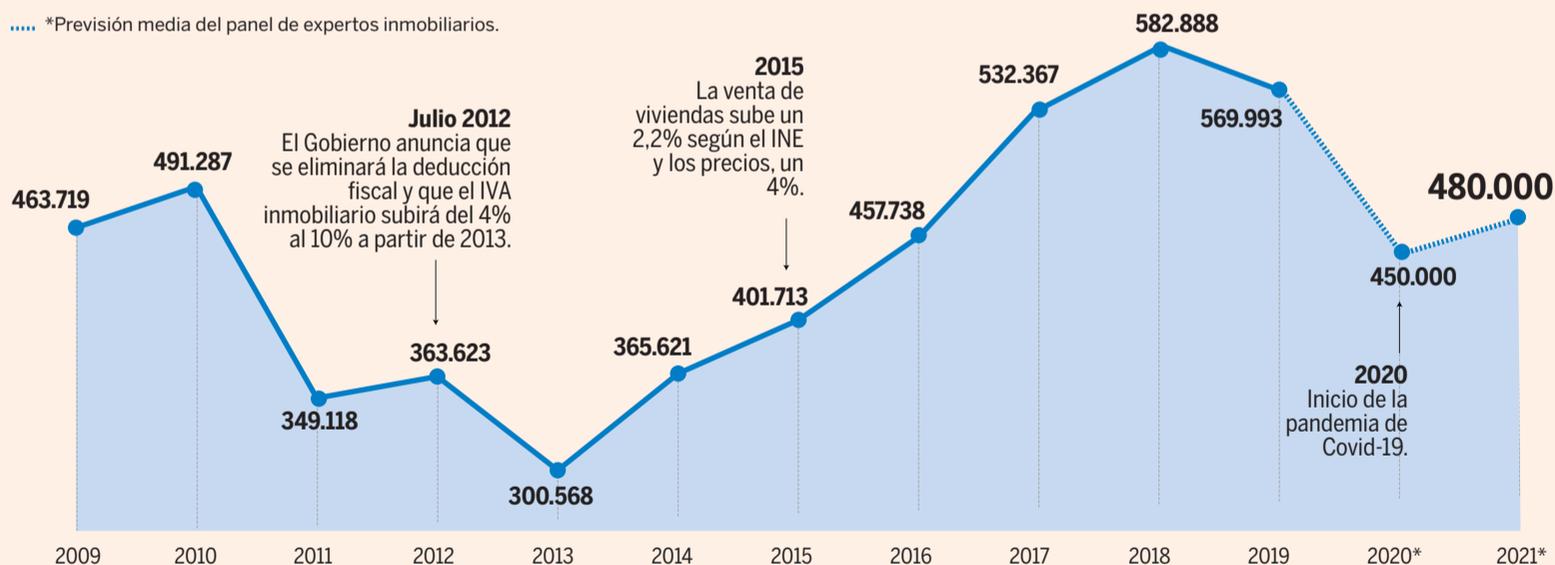
El mercado inmobiliario deja atrás un 2020 aciago en el que llegaron a verse desplomes históricos en la venta de viviendas mientras duró el estado de alarma. Pero el futuro del sector no era tan negro como parecía en esos meses, y los precios han resistido algo más de lo esperado. 2020 queda atrás, pero no la pandemia, lamentablemente, y eso quiere decir que el inmobiliario entra ahora con los ojos vendados y a tientas en un 2021 en el que podrían cristalizar grandes descuentos o encauzar la senda de recuperación. Todo dependerá de la evolución de la pandemia, que se ha visto aplacada por la llegada de la vacuna, pero que podría recrudescerse en una eventual tercera ola posnavideña.

Y aunque no existen las predicciones mágicas, y menos en un escenario tan volátil como el actual, los profesionales del sector coinciden en que en 2021 el precio de la vivienda seguirá cayendo, y ello pese a que se asistirá a una leve recuperación de las ventas. El panel de profesionales y expertos inmobiliarios consultados

### EL IMPACTO DEL COVID-19 EN EL MERCADO DE COMPRAVENTA

Número de compraventas interanuales, en unidades.

..... \*Previsión media del panel de expertos inmobiliarios.



Expansión

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

por EXPANSIÓN coincide en que, después de un descenso medio interanual del precio de la vivienda del 3,7% en 2020, en 2021 los pisos todavía se abaratarán más, un 5,2%, una media calculada a partir de las proyecciones de expertos, tasadoras, promotoras, asociaciones, consultoras y

portales inmobiliarios, que también esperan un cierre de 2020 con un descenso del 20,5% en las ventas de vivienda, bajando de la barrera del medio millón de operaciones. Este descenso se verá sucedido en 2021 por un leve repunte, en torno al 6%.

Pero si en 2021 llegaba la va-

cuna y con ella el optimismo, y se prevé que las ventas se recuperen, ¿por qué caen más los precios este año? Hay que tener en cuenta varios factores. Para empezar, que la mayoría de estadísticas de 2020 no reflejan a tiempo real la magnitud de la caída debido al decalaje existente entre la

marcha del mercado y los registros. Esto trasladaría una parte del impacto a meses posteriores. A ello, se suma que los factores determinantes del sector inmobiliario estuvieron durante 2020 anestesiados por las medidas de estímulo del Gobierno, como los ERTE o moratorias, y que una

vez estos desaparezcán, el impacto podría trasladarse a 2021. También influye el exceso de oferta acumulada durante los meses de baja actividad, que muchos propietarios son todavía reacios a bajar precios, y que cuando lo hacen, este descuento generalmente no se refleja en las esta-

dísticas de los portales, que muestran el valor de oferta, no de cierre.

La recuperación de ventas prevista para este año situará el número de operaciones cerca de las 500.000, y será este pequeño empuje de la demanda lo que sirva de suelo para que el precio de la vivienda no se desplome.

En cuanto a la evolución en Madrid y Barcelona, Roberto Rey, Presidente y CEO de Global, explica que “en Madrid estamos viendo una cierta caída de precios no muy relevantes. Sigue siendo un polo de atracción importante para la vivienda y especialmente ahora para el *Build to Rent*”. En Barcelona, en cambio, apunta que “encontramos el problema de los cambios regulatorios y la inseguridad jurídica, de ahí que el inversor centrandose en Cataluña se esté retrasando más ahora”. En cuanto al alquiler, Anaïs López, de Fotocasa, comenta que tanto “en Madrid y Barcelona ya son varios los meses en los que el precio del alquiler ha empezado a caer, después de haber alcanzado precios máximos durante los años de la burbuja inmobiliaria”. En la capital, los descensos son del 8% y en Barcelona del 12%.

#### Recuperación

En cuanto a cuándo retomará el mercado la senda de la normalidad, Carmen Román, directora comercial de Habitat Inmobiliaria, explica que, aunque “es complicada una predicción, la previsión es que la recuperación de la normalidad será en la segunda parte del año, etapa en la que la población ya estará mayoritariamente vacunada”.

Aun así, esa recuperación variará por tipologías. “Es muy posible que la obra nueva se encarezca debido a que habrá menos oferta, mientras que la segunda mano asumirá mayores recortes en la medida que esté peor situada y tenga peor grado de conservación”, apunta Ferran Font, director de Estudios de pisos.com.

Un factor que puede alentar ese impulso en las ventas, añade Lola Alcover, secretaria del Consejo General de COAPI de España, “tiene que ver con el aumento de la tasa de ahorro, que el Covid-19 ha disparado del 4,9% en 2018 al 18% en 2020, con lo cual se puede esperar que crezca la inversión en vivienda con menos endeudamiento de las familias del esperado”. En cualquier caso, los niveles de 2019 no volverán a verse hasta 2022 o 2023.



Sandra Daza, directora general de Gesvalt.

#### “Esperamos que la estabilización llegue a finales de 2021”

La contracción en el precio de venta residencial ha sido inferior a la de los pronósticos realizados a mediados de año, según los cuales había esperar una disminución del precio de la vivienda en entornos de entre el 3% y el 4%. Para 2021, sobre todo durante el primer semestre, esperamos que esta contracción se siga ajustando hasta alcanzar cierta estabilización al final del año. En cuanto al volumen de compraventas y de concesión de hipotecas, esperamos que ambos se afiancen durante 2021. De ser así, es probable que las cifras de cierre de 2021 sean parecidas a las de 2019, recuperando así volúmenes previos a la irrupción de la pandemia.



Eduard Mendiluce, CEO de Anticipa Real Estate y Aliseda Inmobiliaria.

#### “Aumentará el ‘gap’ entre Madrid y Barcelona en interés inversor”

El mercado va a ir recuperándose a medida que mejora la economía. En 2021 prevemos un aumento en el volumen de transacciones, hasta las 480.000 y recuperación de precios tras las caídas del pasado año. Esta recuperación será sobre todo apreciable a partir del segundo semestre, cuando comencemos a superar los efectos de la pandemia. El Covid ha supuesto una caída en las transacciones de alrededor del 15% en 2020. Respecto a la evolución de Madrid y Barcelona, son mercados muy dinámicos y tendrán una recuperación más rápida, pero el exceso regulatorio en Cataluña y en concreto en Barcelona, aumentará el gap entre Madrid y Barcelona en atracción de inversión.



Concha Osácar, socia fundadora de Azora.

#### “El alquiler seguirá siendo el gran protagonista este año”

Hemos visto cómo las perspectivas que se contemplaban a comienzos de 2020 han cambiado sustancialmente, lo que ha requerido una gran capacidad de adaptación para nuestros clientes e inversores. El sector de la vivienda en alquiler, donde se estima un déficit de más de 2,5 millones de viviendas, continuará siendo uno de los grandes protagonistas en 2021. Tenemos la oportunidad de crear un Plan de Vivienda de consenso, un gran pacto a largo plazo más allá de horizontes partidistas, que afronte con convicción esta necesidad económica y social si queremos resolver este problema, para el que será necesaria una inversión de más de 200.000 millones de euros.



Beatriz Toribio, directora general de Asval.

#### “La evolución del mercado va a depender de la hiperregulación”

Creemos que el comportamiento del sector este año, en precios o número de operaciones, va a depender del clima de hiperregulación. Medidas que alienen la ocupación, los impagos o la extensión a toda España del control de alquileres provocarán que muchas viviendas se retiren del mercado. En términos generales, las grandes ciudades seguirán registrando caídas de precios a medida que la crisis se agrave. Pero una vez que pase la crisis, la demanda de vivienda en alquiler repuntará de nuevo como consecuencia de la reducción del poder adquisitivo y de los cambios sociales, laborales y económicos. Por eso hace falta estimular la oferta dando seguridad jurídica.



David Martínez, CEO de Aedas Homes.

#### “Los mercados más dinámicos volverán a la tendencia pre-Covid”

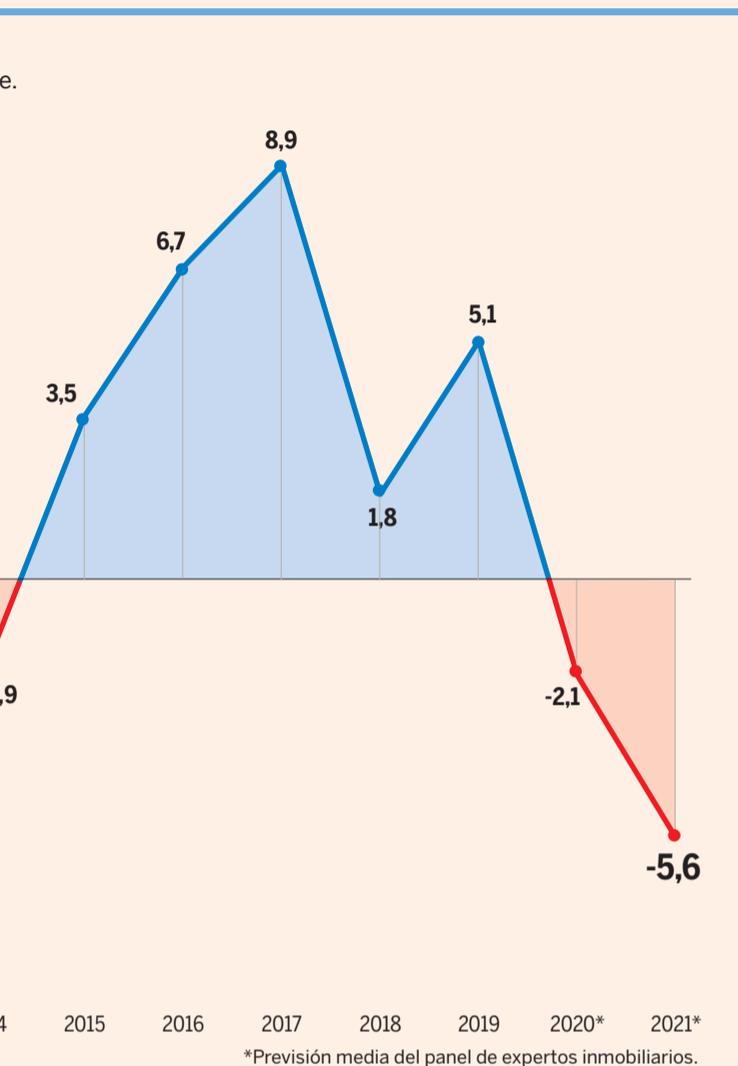
Los precios de la vivienda de obra nueva se han mantenido estables en 2020, incluso con ligeras alzas en los mercados con una demanda más sólida. El mercado de la vivienda de obra nueva, en términos de unidades fabricadas anualmente, es actualmente menor que en otras épocas, pero muy solvente y sano. A pesar de la situación que hemos vivido, el año 2020 acabará con más de 50.000 viviendas nuevas vendidas, principalmente viviendas de reposición. Todo hace pensar que los precios en los mercados más dinámicos regresarán a la tendencia alcista pre-Covid, presionados en parte por la ley de una menor oferta y una mayor demanda.



Yolanda Fernández Pereira, directora de Estudios y Estadística de R. R. de Acuña & Asociados.

#### “En 2021 habrá descuentos del 4% en Madrid y Barcelona”

Preveemos una caída de precios en 2020 del 4,8%, menos intensa de lo esperado, ya que se ha producido paralelamente una reducción de la oferta que contiene precios y por las ayudas del Gobierno. El año se salda con una caída de la demanda cercana al 30%, pero la sombra del Covid-19 se alargará en 2021 y puede tener un mayor impacto en los precios, con una caída del 5,2%, mientras que las ventas caerán un 8%. En Madrid y Barcelona anticipamos un recorte de precios del 4% en 2021, por debajo de la media estimada para el total de capitales (-4,6%). En estas áreas, eso sí, la recuperación será más temprana, y podríamos ver subidas en 2022.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Mitma, Fotocasa y panel de expertos



José García Montalvo, catedrático de Economía de la UPF.

### “Comprar para invertir seguirá siendo rentable”

2021 será todavía más incierto que 2020, pero podría saldarse con caídas no mayores del 5%-7%. La compra de vivienda para inversión retornará en cuanto la economía se normalice, y queda como una de las pocas opciones con una buena rentabilidad frente a las caídas de los tipos de interés. Respecto a nuevas tendencias, aunque el efecto de huida de las ciudades hacia la periferia no parece observarse aún, si se mantiene el teletrabajo la tendencia de buscar viviendas más grandes a buen precio llevará a una subida del alquiler en las afueras frente a una moderación en grandes ciudades.



Esperanza de Justo, Directora de Desarrollo de Negocio de Colliers.

### “El mercado de alquiler se adapta al Covid”

En el mercado de segunda mano estamos detectando caídas en los precios medios de entre el 5% al 15% en las capitales de provincias. En obra nueva existe una consolidación de los niveles de precios, pero sin ajustes significativos aunque no descartamos que se pueda llegar a producir si el contexto económico no mejora. El mercado de alquiler se está adaptando rápidamente y está ajustando precios. En Madrid, con retrocesos del 8% de los niveles medios de rentas respecto a la situación pre-Covid, y en la Ciudad Condal de casi el 15%.



José Ignacio Morales Plaza, consejero delegado de Vía Célere.

### “Los precios se van a mantener estables”

Creemos que los precios en la vivienda se van a mantener estables, incluso con ligeras alzas en lo que respecta a la vivienda de obra nueva. El mercado del alquiler, por su parte, está viviendo una situación de reajuste muy claro entre oferta y demanda. Por el lado de la oferta, el mercado ha visto un flujo de vivienda vacacional de vuelta al mercado del alquiler tradicional y la entrada de proyectos 'build to rent'. Por el lado de la demanda, cada vez es mayor el porcentaje de la población que tiene dificultades para afrontar una compraventa.



Carlos Olmos, fundador y MD uDA (urbanData Analytics) y profesor asociado de IE Business School.

### “El alquiler en Barcelona y Madrid caerá más de un 8%”

La caída de ventas de segunda mano a final de 2020 será del 4% y acumulará una caída en torno al 10% en el 2021. En las principales capitales habrá barrios varios puntos por encima de ese 10%. El mercado de alquiler es mucho más sensible y reactivo que el de compraventa. La demanda ha caído y el 'stock' ha aumentado considerablemente. Las grandes ciudades muestran bajadas de precio de alquiler mayores que en compraventa: 12% y 8% en Barcelona y Madrid. En vivienda nueva el comportamiento es completamente distinto, ya que existe una estabilidad en los precios derivados de preventas, de hasta el 60% ya cerrado para el 2021.



Carolina Roca, vicepresidenta de Asprima.

### “Vemos una caída del 21% en visados de obra nueva”

La previsión de transacciones para 2021 depende de la evolución de la pandemia, y en cómo afecte a la confianza y capacidad adquisitiva de la demanda. En obra nueva hay una tercera cuestión que incide en la disminución de las transacciones, que es el descenso de la producción y consecuentemente de la oferta de vivienda. Podemos estimar un descenso del 21,4% de visados de obra nueva para 2020, provocado por la lógica situación de "wait and see" en la decisión de inversión, y por la escasez de la financiación disponible para nuevas promociones. Pero por el momento no vemos ajustes significativos en precio.



Francisco Iñareta, portavoz de Idealista.

### “Las decisiones de compra se trasladarán a 2021”

Tras el parón provocado por el confinamiento y reapertura del mercado en el mes de junio se vivió una caída cercana al 5% interanual en el precio, pero durante los siguientes meses la evolución positiva se ha ido recuperando hasta el nivel actual. Si no se producen grandes cambios, no vemos ninguna razón para que esta tendencia de estabilidad cambie en los próximos meses. En ventas, 2020 cerrará con descensos de hasta el 20%, pero es posible que muchas de las decisiones de compra que se han pospuesto se trasladen a 2021. Esperamos que haya un repunte de operaciones este año y confiamos en que se alcancen de nuevo los niveles prepandemia.



Ofelia Nuñez, directora de Residential Investment de CBRE.

### “La vivienda de segunda mano sufrirá mayor ajuste”

El impacto en precios dependerá de la ubicación, perfil y tipología de producto. Estimamos una caída de los precios de la vivienda de entre el -2/-4% en 2020. De cara a 2021 esperamos una ligera recuperación, cercana al 1%, especialmente a partir del segundo semestre. Veremos un mayor impacto en la segunda mano que en la obra nueva por el deterioro del mercado laboral, la necesidad de venta por parte de los propietarios y la mayor oferta existente. En alquiler, se espera que la demanda siga siendo la misma o aumente, lo que puede dar lugar a alquileres sostenidos sin previsión de incremento de precio.

## PANEL DE EXPERTOS INMOBILIARIOS EVOLUCIÓN EN 2021



Gonzalo Bernardos, profesor titular y director del Máster Inmobiliario de la UB.

### “El efecto vacuna hará subir un 15% las ventas”

La crisis del Covid-19 ha cambiado por completo el balance de 2020. Un año mediocre, donde se esperaban bajadas leves de precio en Barcelona y Madrid y una escasa subida en el conjunto de España, ha pasado a convertirse en uno de los peores de la historia reciente. Desde marzo de 2020, el precio caerá un 12%. Pero dicho importe no lo indicarán la mayoría de las estadísticas. De cara a 2021, caerá un 4%. Pese a ello, el efecto vacuna hará que las ventas suban como mínimo un 15%, aunque la recuperación no será importante hasta septiembre, y el precio no volverá a subir hasta 2022.



Raquel Bueno Montávez, directora de Desarrollo Corporativo en Metrovacesa.

### “El inversor mantendrá el interés por el alquiler”

Durante 2020 el sector ha experimentado una caída del 20%-30% en el número de transacciones pero la demanda de vivienda ha entrado en fase de reactivación, y de mantenerse este ritmo durante 2021, podríamos esperar una recuperación de la mayor parte del número de compraventa. A nivel de precios de obra nueva, no esperamos cambios significativos de cara a 2021. En alquiler, confiamos en que se mantenga el interés de inversores institucionales ya que existe una necesidad de crear oferta de vivienda de alquiler con criterios de gestión profesionales.



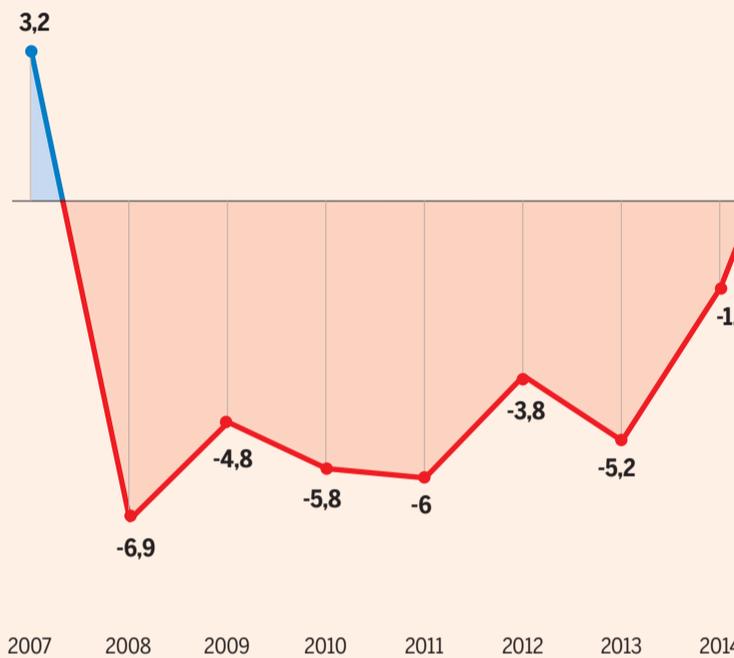
Borja García-Egotxeaga, consejero delegado de Neinor Homes.

### “El precio en obra nueva subirá hasta un 2%”

En la vivienda de segunda mano se prevé una contención de precio este año, mientras que en obra nueva se producirá un ligero incremento del 1%-2%, sobre todo en zonas con demanda estable. La tendencia en 2021 será la misma, con ligeras subidas en obra nueva. Para finales del próximo año y, sobre todo para 2022, será importante analizar cómo afecta la menor oferta de obra nueva por la paralización de proyectos por el Covid. Calculamos que de las 100.000 viviendas que iban a lanzarse, se han parado alrededor de un 30%, y esto tendrá un efecto en precios.

### EL FUTURO DE LOS PRECIOS DE ALQUILER

Variación interanual del precio de la vivienda en renta, en porcentaje



Expansión



Julio Gil, socio de Horzone Consulting y presidente de la Fundación de Estudios Inmobiliarios.

### “La caída acumulada llegará al doble dígito en alquiler”

En el año 2020 las compraventas descenderán en torno al 20%, cerrando el año con alrededor de 450.000 operaciones. En precios, veremos resultados dispares en los índices, pero no hay que engañarse, la tendencia es descendente y habrá caídas de hasta el 4% en 2020. En 2021 el porcentaje de caída dependerá del nivel de destrucción de empleo, ya que esta podría producirse pese a un repunte del PIB. Los ajustes serán más importantes en las zonas de segunda residencia y en las grandes capitales donde el precio ha subido más en los últimos años. En cuanto al alquiler, el descenso acumulado en 2020-21 llegará a los dos dígitos de media.



Carmen Panadero, presidenta y socia fundadora de Women in Real Estate Spain (WIRES).

### “Habrá un trasvase de segunda mano a obra nueva”

El impacto de la segunda ola de la pandemia ha ralentizado las decisiones de nuevo, y esto provocará un retroceso en los niveles de producción y una posible escasez de oferta en los dos próximos años. El volumen de transacciones podría verse reducido en 2021, pero esperamos una recuperación gradual que experimentará un repunte importante en la segunda mitad del año. En cuanto a tendencias, detectamos un trasvase de compradores de viviendas de segunda mano hacia obra nueva por las facilidades de pago de ésta, ya que permite al comprador estructurar su esfuerzo de compra al tiempo que organiza la venta de su actual vivienda.



Pedro Soria, 'chief commercial officer' de Tinsa.

### “Se recuperarán las 500.000 transacciones”

En 2020 observamos caídas moderadas en el precio, en torno al 2-3% y un descenso del 20% en transacciones. Para 2021 es previsible un deterioro del mercado laboral junto a la renta de los hogares, además de la actual debilidad de la confianza y de una posible subida de la morosidad tras el fin de las moratorias hipotecarias y de créditos ICO. Esto provocará un descenso medio interanual del precio inferior al 5%, principalmente por el mercado de segunda mano, aunque el grueso del ajuste se producirá en la primera mitad del año. Las compraventas se recuperarán y podrían volver a alcanzar las 500.000, aunque no compensarán la caída de 2020.



Susana Rodríguez, CCO en Savills Aguirre Newman.

### “Preveamos un ajuste del 5% en segunda mano”

En venta de vivienda esperamos un ajuste medio de los precios en 2020 de aproximadamente un 5%. Este ajuste va a estar concentrado exclusivamente en el producto de vivienda de segunda mano, que supone en muchos mercados más del 95% de la oferta disponible. En 2021 se espera un cierto freno en la actividad promotora y un menor nivel de oferta a medio plazo. Todo ello nos hace proyectar una estabilización en precios e incluso ligeras subidas, en una horquilla del 2%-3% para determinados proyectos. El mercado de segunda mano se seguirá ajustando en niveles muy parecidos a los de 2020.