



Los pisos en Barcelona y Madrid, un 17% sobrevalorados

PRECIO/ La crisis agranda la brecha entre expectativas de venta y realidad.

I.Benedito. Madrid

El coronavirus ha hecho caer el precio de la vivienda en 2020, y aun así, los pisos en venta en Madrid y Barcelona siguen costando un 17% por encima de lo que dicen los profesionales del mercado. "Hay muchos propietarios que siguen pensando en el mercado de 2019, pero no vamos a ver esos precios en un tiempo", explicó ayer Lázaro Cubero, director de Análisis de Tecnocasa.

Según el Informe sobre el mercado de la vivienda de Tecnocasa y la Universidad Pompeu Fabra, los pisos de las grandes capitales españolas están sobrevalorados en al menos un 16,5%. Este porcentaje mide la diferencia entre las valoraciones profesionales y el precio que piden los propietarios de los inmuebles en venta. Concretamente, en Madrid los propietarios piden un precio un 17% por encima del valor de mercado real, porcentaje similar al de Barcelona (16,5%). Valencia es, de las grandes capitales españolas, donde mayor brecha existe entre expectativas y realidad: un 21% de diferencia que podría estar motivada por el boom de la ciudad como destino de inversión (ver información adjunta). En Málaga la sobrevaloración es del 20,8%, en Zaragoza del 19,8%, y en Sevilla del 18,7%.

Aunque la sobrevaloración de la vivienda en capitales dinámicas como Madrid o Barcelona era algo que ya el Banco de España había apreciado en 2019, el Covid-19 podría agrandar la brecha si los precios de oferta no se ajustan a la inevitable evolución a la baja del mercado.

"La tendencia de fondo del mercado ya estaba cambiando a principios de 2020. Antes del coronavirus ya nos dirigíamos hacia un nuevo ciclo de no sólo freno, sino caída", explicó José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra, que ha dirigido el informe. La entrada del Covid-19 ha agravado esta tendencia, y la vi-

10%

Pisos vacíos

Es el porcentaje de viviendas vacías en España en 2020, aunque según explican desde Tecnocasa, los porcentajes en grandes capitales como Madrid o Barcelona son "muy poco significativos". Pese a las presiones de Podemos, en Madrid sólo un 5,4% de los pisos del parque de vivienda están vacíos, y en Barcelona son un 3,1%.

25,6%

Descuento

Es el descuento que tendrá que aplicar a su vivienda si no logra venderla en seis meses. Según los cálculos de Tecnocasa, el tiempo que pasa una vivienda sin vender luego tiene que recuperar la caída que se haya producido en ese periodo. Y con los precios en descenso, cuanto más tiempo se tarde en adecuar el precio, más habrá que descontar.

1,8%

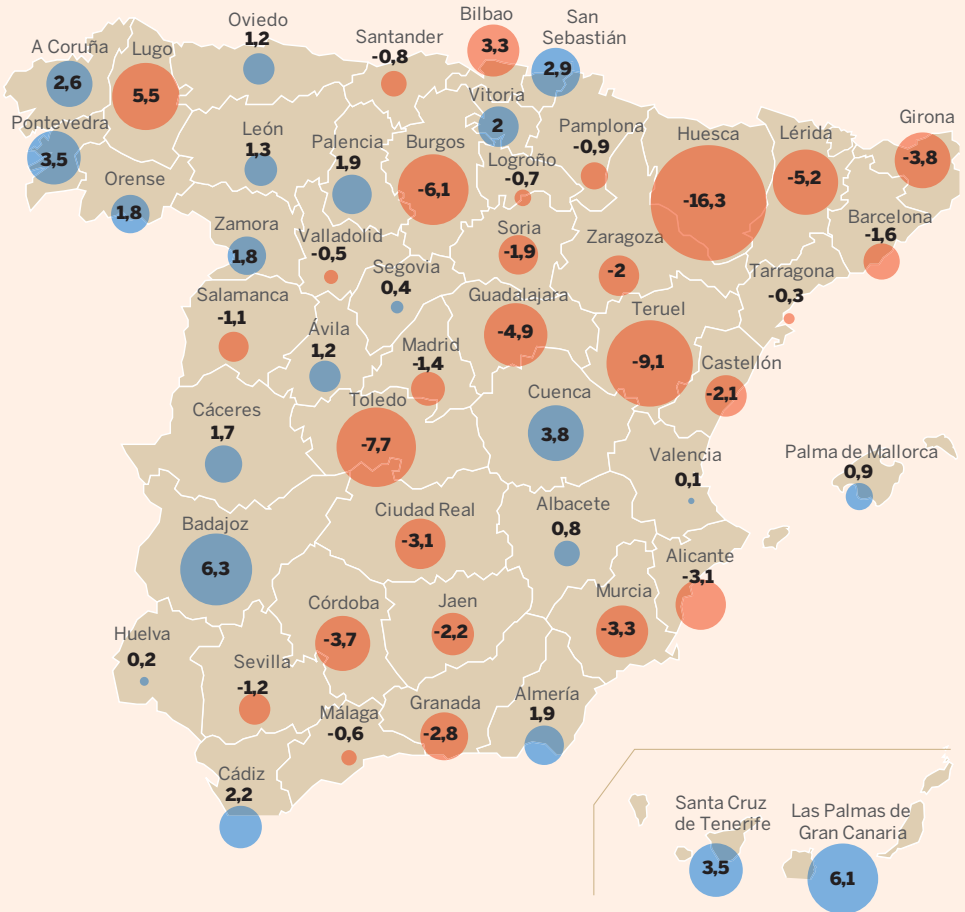
Precio en España

El valor de la vivienda inauguró 2021 con caídas en grandes capitales. A cierre de enero, los pisos son un 1,4% más baratos en Madrid que hace un año y un 1,6% más baratos en Barcelona. Pese a ello, la crisis no ha golpeado al mismo tiempo en todo el territorio, y las subidas de Tenerife, Bilbao o Cádiz respaldan el ascenso medio, que fue del 1,8%.

vienda cerró 2020 con un descenso generalizado de precios del 4,4% y del 23,1% en las ventas según Tecnocasa. En Madrid y Barcelona un desplome del 30% en la venta de viviendas derivado de un parón en la demanda por la crisis, la incertidumbre, y los

MAPA DE LA VIVIENDA EN ENERO DE 2021

Variación interanual del precio de venta de la vivienda de segunda mano, en porcentaje.



Expansión

Fuente: Fotocasa

Valencia gana atractivo para el inversor, Madrid y Barcelona lo pierden

I.B. Madrid

El tablero de la inversión en España podría dar un vuelco tras la crisis del Covid-19. Hasta ahora, Madrid y Barcelona han sido los destinos estrella para la inversión en vivienda, pero en 2021 Valencia está ganando peso a grandes zancadas, al convertirse en la capital española donde más peso tiene la compra por inversión.

Mientras que la incertidumbre generada por el

Covid-19 ha dejado a los inversores en Madrid y Barcelona en posición de *wait and see* (al menos hasta vislumbrar un horizonte claro de recuperación), en Valencia ha crecido el peso de la vivienda como opción de inversión. Un 30,6% de las operaciones de venta en la ciudad del Turia se compran como inversión, es decir, una de cada tres viviendas, frente a un 18% en Barcelona y un 22,8% en Ma-

drid, según el informe de Tecnocasa y la Universidad Pompeu Fabra. Antes de la crisis del Covid-19 el peso de la inversión en vivienda era de más del 30% en Madrid y Barcelona.

"El inversor, que es el último recurso que tiene el mercado para parar la caída de precios en Madrid y Barcelona", explica José García Montalvo. Ahora, explica, "parece que se ha retirado del mercado, aunque

probablemente está aguardando mayores caídas".

Del interés de los inversores dependerá en gran parte la recuperación de precios en estas capitales, pero en cuanto la incertidumbre vaya desapareciendo la situación cambiará, vaticina Montalvo, "porque no hay perspectivas de productos alternativos de inversión puedan conseguir unas rentabilidades como las del alquiler".

efectos del Covid-19 en turismo e inversión se ha traducido en descuentos del 3,7% en la capital y del 6,8% en la ciudad condal. "Las caídas más pronunciadas se están viendo en las grandes capitales, pero el efecto se irá expandiendo a otras ciudades y ya afecta a al-

gunas medianas", apunta Montalvo.

Con la entrada de 2021, las caídas han continuado. Según datos de Fotocasa, la vivienda cerró enero un 1,4% más barata en Madrid que hace un año y con un 1,6% de caída en Barcelona. Pero a pesar de las

caídas parte de la oferta se ha quedado anclada en los precios de 2019. El peligro en estos casos es que tarden más en vender y, por tanto, el descuento a aplicar sea mayor. "Existe mucha oferta inmobiliaria de particulares sobrevalorada y que, debido a esta so-

brevaloración, el proceso de venta se alarga", advierte Cubero. Por ejemplo, para una vivienda que tarda más de 180 días en venderse (seis meses), el descuento acumulado a aplicar es del 25,6%, frente a un 13% de rebaja si se vende en tres meses.